

ORTSGEMEINDE LEININGEN VERBANDSGEMEINDE HUNSRÜCK-MITTELRHEIN

Begründung zum Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz/Ferienpark Sauerbrunnen“

**Fassung für die
Beteiligungsverfahren
gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

**BEARBEITET IM
PRIVATEN AUFTRAG**

Stand: 20. April 2023
Projekt-Nr: 12 828

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU ■ 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	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
1	AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
2	BESTANDSSITUATION	7
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	8
4	PLANKONZEPTION	12
4.1	Städtebauliches Konzept	12
4.2	Verkehrliche Erschließung	14
4.3	Art der baulichen Nutzung	26
4.4	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	28
4.5	Bauweise	29
4.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30
4.7	Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen	31
4.8	Ver- und Entsorgung	33
4.9	Stauanlage	39
4.10	Altbergbau und Bergbau	41
4.11	Bodenordnung	41
4.12	Denkmalschutz	41
4.13	Immissionsschutz	42
5	LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	43
5.1	Gesetzliche Vorgaben	43
5.2	Bestandssituation	44
5.3	Artenschutzrechtliche Bewertung	51
5.4	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	56
5.5	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	57
5.6	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	60
	Forstrechtlicher Ausgleich:	73
II	UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB	74

20. April 2023



1	EINLEITUNG	74
1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	74
1.2	Kurzdarstellung der Planungsinhalte	76
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN UND SCHUTZGEBIETE	77
2.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	77
2.2	Flächennutzungsplan	79
2.3	Umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete	80
3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	81
4	BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	85
4.1	Naturräumliche Gliederung	85
4.2	Lage und Relief	86
4.2	Geologie, Böden	86
4.4	Wasserhaushalt	86
4.5	Klima / Luft	87
4.6	Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	87
4.7	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	87
4.8	Landschaftsbild und Erholung	90
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	91
6	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	91
6.1	Schutzgut Fläche	91
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	92
6.3	Schutzgut Boden	95
6.4	Schutzgut Wasser	97
6.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	99
6.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	101
6.7	Schutzgut Landschaft	102
6.8	Natura-2000	103

20. April 2023



6.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	103
6.10	Schutzgut Sachwerte	104
6.11	Schutzgut kulturelles Erbe	104
6.12	Wechselwirkungen	104
6.13	Summationswirkungen	105
7	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	105
8	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN	105
9	ALTERNATIVENPRÜFUNG	108
10	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	109
11	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	109
12	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	109
13	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	110
14	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	114

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Leiningen hat beschlossen, den Flächenbereich, der ehemals durch den Hunsrück-Freizeitpark Sauerbrunnen zwischen Leiningen und Sauerbrunnen genutzt wurde, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu überplanen. Planungsanlass ist ein konkretes investorensseitiges Vorhaben zur Wiedernutzbarmachung der derzeitigen städtebaulichen Brachfläche.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Überplanung des ehemaligen, Anfang der 1970er Jahren errichteten, maroden und heruntergekommenen Freizeitparkgeländes und die Entwicklung eines naturnahen Ferienparks am See. Geplant ist die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen, Ferienwohnungen und feststehenden Zelten, einem Bistro sowie einem Verkaufsraum (für regionale Produkte). Zudem sollen ein Streichelzoo, ein Spielplatz, ein E-Bike- und Tretbootverleih sowie Angelmöglichkeiten für Gäste entstehen. Das Angebot von Veranstaltungen wie Yogakurse, Buchvorstellungen, Weinproben und Hutkonzerte ist ebenfalls vorgesehen.

Es ist geplant, das bestehende, verfallene, bisherige Zentralgebäude in Flachdachbauweise umzubauen und als Multifunktionsgebäude wieder nutzbar zu machen. Weiterhin sind im Plangebiet noch viele versiegelte Flächen vorhanden (Fundamente und Bodenplatten ehemaliger Gebäude), die entweder so genutzt oder entsiegelt werden. Eine zusätzliche Versiegelung ist nur minimal geplant (z. B. Punktfundamente). Neue Wege zur inneren Erschließung des Plangebiets sollen als Schotterrasen/Wiesenweg angelegt werden. Durch zurückhaltende, gezielte Rodungen sowie die Errichtung von Ver- und Entsorgungsstationen soll das Gelände für die Entwicklung von Wohnmobilstellplätzen angepasst werden. Weiterhin ist die Errichtung von feststehenden Lodge-Zelten (mit und ohne Versorgung) geplant.

Mit diesem vielfältigen Projekt sollen sowohl der Tourismus als auch die damit verbundenen Einrichtungen (z. B. Lebensmittelgeschäfte, Restaurants etc.) in der Region gestärkt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen festgelegt werden, die die baulichen und sonstigen Zulässigkeiten im Plangebiet definieren. Der Plan soll somit die rechtlichen Voraussetzungen für Umnutzung und Reaktivierung des Plangebiets schaffen.

Entsprechend soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans die weitere Entwicklung des Gebietes gesteuert werden, so dass eine Nutzbarmachung der Fläche sowie der Gebietscharakter eines naturnahen Ferienparks entsteht. Der naturnahe Charakter entsteht durch die Begrenzung und Wahl der baulichen Anlagen sowie eine ressourcenschonende Gestaltung.

Darüber hinaus dient der Bebauungsplan mit seinen getroffenen Festsetzungen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt. Dies ebenfalls unter Berücksichtigung des Großwiesbachs südlich Lamscheid, einem Mittelgebirgsbach und der auf Flurstück 12, 123/2, 18 und weiter Richtung Osten als „Feuchtbrache“ biotopkartierten und als solche nach BNatSchG pauschal geschützten Fläche.

Die Grundzüge der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

20. April 2023



- Nutzung als Sondergebiet „Ferienpark und Wohnmobilstellplatz“ (es dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt in Ferienhäusern, Ferienwohnungen und/oder Zelt-Lodgen)
- Ordnungsbereich 1 mit Zentralgebäude für zentrale Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit einer zulässigen Grundfläche bis max. 850 m und max. zweigeschossige Bebauung, Spiel- und Sporteinrichtungen, Streichelzoo
- Ordnungsbereich 2 als Ferienpark mit Wohnmobilstellplatzanlage
- Ordnungsbereich 3 als Seebereich und Erholungsflächen im Uferbereich und einer Grillhütte (max. 8 x 10 m) im Bereich der Insel
- Ordnungsbereich 4a für max. 2 Ferienhäuser bzw. Lodge-Zelte mit einer Grundfläche von jeweils 40 m² und max. zweigeschossiger Bebauung
- Ordnungsbereich 4b für max. 6 Ferienhäuser bzw. Lodge-Zelte mit einer Grundfläche von jeweils 70 m² und max. eingeschossiger Bebauung
- Ordnungsbereich 4c für max. 5 Ferienhäuser bzw. Lodge-Zelte mit einer Grundfläche von jeweils 70 m² und max. eingeschossiger Bebauung
- Ordnungsbereich 4d für max. 4 Ferienhäuser bzw. Lodge-Zelte mit einer Grundfläche von jeweils 70 m² und max. eingeschossiger Bebauung
- Ordnungsbereich 5 als Trekking-Camp mit max 2 Holzpodesten (je max. 25 m²) zur Platzierung von Zelten und einem Sanitärcontainer (max. 18 m²)

Das Plangebiet soll investorenseitig in Bauabschnitten erschlossen bzw. realisiert werden. In einem ersten Schritt wird das bestehende alte und verfallende Zentralgebäude abgebrochen und durch ein neues ersetzt. Hierzu liegt zwischenzeitlich bereits eine Baugenehmigung vor. In einem weiteren Realisierungsschritt sollen die Vorhaben im westlichen Teilbereich in Nähe des Zentralgebäudes umgesetzt werden, insbesondere Mobilstellplatzanlage, Außenanlagen und Freizeiteinrichtungen sowie erste Lodge-Zelte und Ferienhäuser. Mittelfristig soll der östliche Bereich mit Ferienhäusern und Lodge-Zelten realisiert werden. Gerade letzterer Schritt ist abhängig vom Erfolg des neu geschaffenen Angebots und der Wirtschaftlichkeit. Als ein wesentlicher Baustein ist dabei die Realisierung des Gesamtkonzeptes für die letztendliche Gesamtwirtschaftlichkeit des Vorhabens zu sehen.

Das Erfordernis für die insgesamt geplanten Zelt- und Gebäudestandorte ergibt sich letztendlich aus der Notwendigkeit für ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den geplanten Wohnmobilstellplatz und Ferienpark. Bauplanungsrechtlich bedarf es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Überplanung der Fläche in Gänze.

Die Lageübersicht des Plangebiets kann aus der nachfolgenden Abbildung entnommen werden, in der die Plangebietsfläche rot umrandet ist.

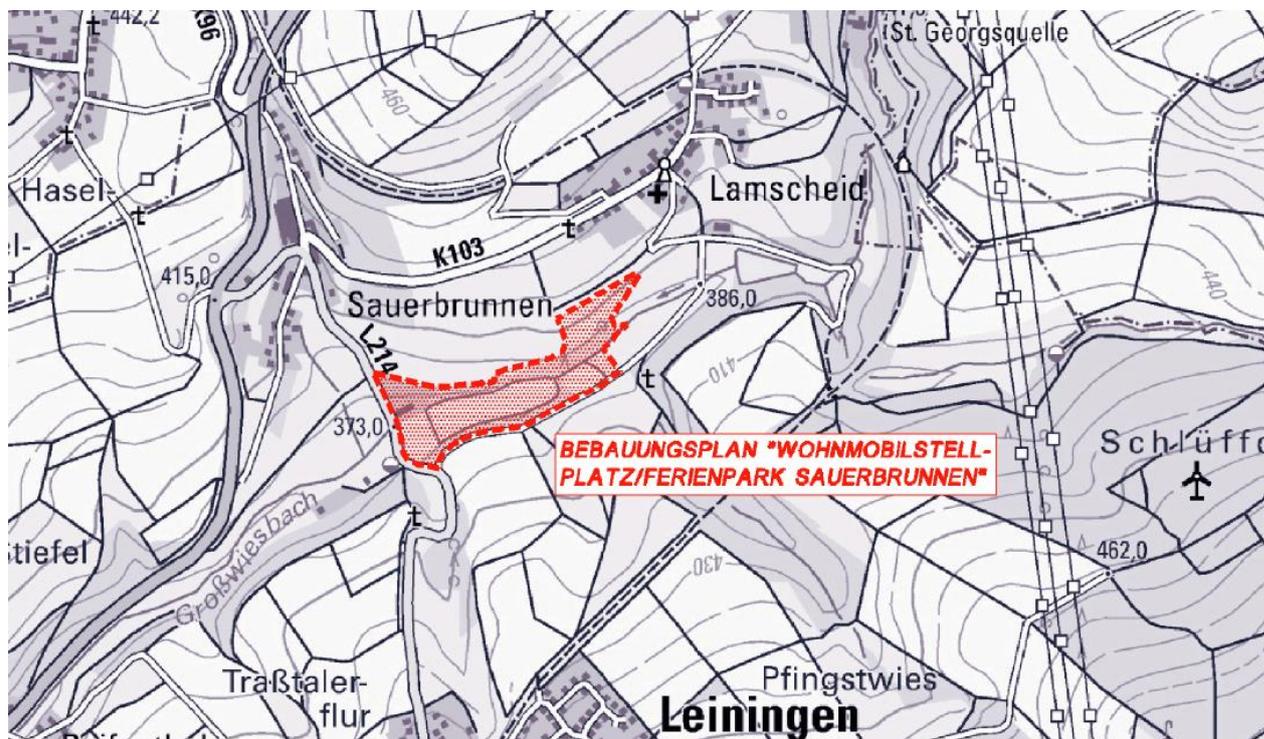


Abb.: Lageübersicht des Plangebietes (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)

2 BESTANDSSITUATION

Das ca. 4,2 ha große Plangebiet liegt zwischen der Siedlungslage Leiningen und dem Ortsteil Sauerbrunnen an der L 214.

Das bereits früher als Freizeitgelände genutzte Plangebiet ist zum Einen geprägt durch einen Stausee, in dessen Osten sich eine Insel befindet, die durch eine Betonbrücke begehbar ist; zum Anderen durch das gehölzreiche Umfeld des Stausees. Im Zufahrtsbereich, im Westen, befindet sich ein altes Flachdachgebäude. Es handelt sich hierbei um das alte Zentral-/Hauptgebäude des ehemaligen Freizeitparks in vorausgegangenen Jahrzehnten. Im Umfeld dieses Gebäudes befanden sich zudem mehrere versiegelte Beton- und Pflasterflächen.

Bei den Freiflächen handelt es sich um Wiesenbrachen zum Teil mit hohem Aufwuchs. Auf einer Wiesenfläche nördlich des Sees befinden sich alte Kinderspielgeräte und eine Holzhütte.

Im weiteren Verlauf des Plangebietes in Richtung Osten stehen nördlich des Weges zwei alte Türme und weiter östlich ein großer Ziegenstall. Hinter dem Ziegenstall schließen stark verbuschte, verbrachte Gehölzbestände an, die erst ganz im Osten in einen niedrigen Eichenwald übergehen. Im Bereich des Eichenwaldes steigt die Topografie in Richtung Norden stark an. Südlich des Eichenwaldes verläuft aus Richtung Osten kommend der Großwiesbach, der in den See mündet, bzw. diesen speist.

20. April 2023

Über eine Brücke gelangt man über den Großwießbach, am östlichen Ufer des Sees vorbei. Hier schließt wiederum östlich eine Wiesenfläche an. Der nördliche Teil der Wiesenfläche ist als „Feuchtbrache“ biotopkartiert und als solche nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt.

Der Fußweg führt in seinem weiteren Verlauf südlich des Sees wieder zurück in Richtung Westen. Das Ufer des Sees ist hier stark durch heimischen Laubwald geprägt.

Das Plangebiet ist größtenteils durch einen Doppelstabgitterzaun eingefriedet.



Abb: Luftbild des Plangebietes mit Gebietsabgrenzung (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisinformationen: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich/verändert)

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Die Ortsgemeinde Leiningen ist Teil der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein, gehört dem Rhein-Hunsrück-Kreis an und ist Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Das Plangebiet ist nördlich der Ortslage von Leiningen und südlich des Ortsteils Sauerbrunnen zu verorten.

Der wirksame Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald von 2017 wurde aus dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Landesentwicklungsprogramm IV mit seinen Vorgaben entwickelt. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein.

In den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans 2017 unterliegt die Fläche des in Rede stehenden Gebietes überwiegend keiner Flächendarstellung. Im Zufahrtbereich im Westen wird

20. April 2023

ein Teil des Plangebiets als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Hier befindet sich das alte Zentral-/Hauptgebäude des ehemaligen Freizeitparks. Im östlichen Bereich grenzt die Fläche des Bebauungsplans an ein Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft an, wird jedoch nicht von diesem überlagert.



**Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan 2017
(unmaßstäbliche Darstellung)**

Der Gemeinde Leiningen werden im gültigen Regionalen Raumordnungsplan von 2017 keine besonderen Funktionen zugewiesen. Im gültigen Regionalen Raumordnungsplan 2017 wird der Bereich als „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ ausgewiesen. Aus der zeichnerischen Darstellung der Gesamtkarte des gültigen Regionalen Raumordnungsplans ergeben sich keine weiteren Zulässigkeitsbeschränkungen für das Plangebiet.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen. Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich um einen raumordnerischen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Aussagen des RROP mit Grundsatzcharakter (Vorbehaltsgebiete) sind der Planung formalrechtlich nicht entgegenstehend und können im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden.

Die vorgesehene Planung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.

Flächennutzungsplan

20. April 2023

Leiningen liegt in der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein, welche 2020 aus einer Fusion der beiden Verbandsgemeinden Emmelshausen und St. Goar-Oberwesel entstand. Die folgenden Ausführungen beziehen sich daher noch auf den wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Emmelshausen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der See im zentralen Bereich des Plangebiets als Stillgewässer dargestellt. Südlich des Sees wird das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft („Ackerfläche oder Grünland“) dargestellt, nördlich des Sees als Fläche für „Gehölze und standortgerechte Ufergehölze“. Im Bereich des Zentralgebäudes im Westen des Plangebiets ist eine „Siedlungsfläche im Außenbereich“ dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Ferienpark und Wohnmobilstellplatz vor. Hierdurch bedingt kann der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans wird im Rahmen der geplanten Neuaufstellung zur fusionierten Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein vorgenommen.

Da eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zurzeit nicht möglich und sinnvoll ist, wird für den vorliegenden Bebauungsplan das Verfahren gemäß § 8 (4) BauGB – vorzeitiger Bebauungsplan – vorgesehen.

Hiernach kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan). Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.

Der Bebauungsplan wird zu gegebener Zeit der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt, da davon auszugehen ist, dass der Flächennutzungsplan noch nicht geändert sein wird, wenn der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäbliche Darstellung)

Umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete

In der **Planung vernetzter Biotopsysteme** für den Rhein-Hunsrück-Kreis (VBS, 1993) werden in der Bestands- und in der Zielkarte Teile des Plangebietes "Wiesen und Weiden mittlerer Standorte" zugeordnet. In der Zielkarte ist das Plangebiet zur Entwicklung von Quellen und Quellbächen sowie von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte vorgesehen. In der Prioritätenkarte wird das Plangebiet keinem Biotopverbund zugeordnet.

Das Plangebiet ist nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebietes** oder **Naturschutzgebietes** gelegen. Damit steht dem Erlass des Bebauungsplans diesbezüglich nichts entgegen. Westlich der Plangebietsfläche ist in einer Entfernung von ca. 350 m das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ gemäß § 26 BNatSchG zu verorten. Östlich liegt in einer Entfernung von über 1.500 m das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Südosten eine Wiesenfläche. Der nördliche Teil der Wiesenfläche ist als „Feuchtbrache südlich Lamscheid“, brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland mit dem Objektnamen BT-5811-0313-2009, biotopkartiert und als solche nach **§ 30 BNatSchG** pauschal geschützt. Die Planung sieht keinen Eingriff in die Fläche vor. Die Fläche wird im Bebauungsplan in Bezug auf Ihre Lage und Abgrenzung nachrichtlich gekennzeichnet.

20. April 2023

Auch der Großwiesbach südlich Lamscheid, ein Mittelgebirgsbach mit dem Objektnamen BT-5811-0309-2009, ist biotopkartiert und nach **§ 30 BNatSchG** pauschal geschützt. Eingriffe in den Großwiesbach werden durch die Planung nicht vorgenommen.

Sonstige Flächen, die einem Pauschalschutz nach **§ 30 Bundesnaturschutzgesetz** oder **§ 15 LNatSchG** unterliegen, sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet und nicht in räumlich relevanter Nähe zu einem solchen.

Wasserschutzgebiete und andere Schutzgebiete werden ebenfalls nicht tangiert.

4 PLANKONZEPTION

4.1 Städtebauliches Konzept



Abb.: Ausschnitt Gestaltungskonzeption/Entwurfsplanung Büro Harald Heims – Büro für GRÜNPlanung, Mainz (Februar 2022)

Ziel der Planung ist es, die ehemals als Freizeitpark genutzte Fläche als Ferienpark mit Wohnmobilstellplätzen zukünftig wieder aufleben zu lassen und den Park in einer naturnahen Gestaltungsweise zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll für diesen Zweck die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

20. April 2023

Im Rahmen der Plankonzeption wird der Umbau des bestehenden Hauptgebäudes im Westen ermöglicht, welches das zentrale Gebäude des zukünftigen Ferienparks darstellt. Hierzu wird das Gebäude entkernt und das Flachdach durch ein Satteldach ersetzt. Neben sanitären Einrichtungen sollen im Erdgeschoss ein Bistro, Verkaufsraum und Rezeption sowie im Dachgeschoss ein Yoga-raum und Ferienwohnungen entstehen. Die Grundfläche des Zentralgebäudes wird auf maximal 850 m² festgesetzt. Das Hauptgebäude dient als Versorgungszentrale für den Ferienpark.

Neben dem Zentralgebäude entsteht auf dem Gelände die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnmobilstellplätzen, Ferienhäusern bzw. Lodge-Zelten und eines Trekking-Camps auf dem Gelände.

Betreiberseitig sind ca. 25 bis max. 30 individuelle, großräumige Wohnmobilstellplätze im Plangebiet geplant. Die Größenentwicklung der Baukörper wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzt und damit gesteuert, um eine ungewollte Verdichtung im Gebiet, die nicht der allgemeinen Zweckbestimmung entspricht, sowie eine Entwicklung zum dauerhaften Bewohnen des Gebietes auszuschließen. Für die Ferienhäuser bzw. Lodge-Zelte wird die Grundfläche in Ordnungsbereich 4a je auf 40 m² mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Es sind jedoch maximal 2 Lodge-Zelte bzw. Ferienhäuser dieser Größenordnung zulässig. In den Ordnungsbereichen 4b bis d wird die maximale Grundfläche auf 70 m² festgesetzt, jedoch maximal 1 Vollgeschoss. Insgesamt sind 15 Ferienhäuser bzw. Lodge-Zelte in dieser Größenordnung zulässig. Im Ordnungsbereich 5 für das Trekking-Camp sind lediglich max. 2 Holzpodeste mit einer Grundfläche von jeweils max. 25 m² zur Platzierung von Zelten festgesetzt. Diese Podeste sind über Holzstege zu erreichen. Zudem ist ein Sanitärcontainer mit einer Grundfläche von max. 18 m² zulässig.

Neben der Steuerung der Größenentwicklung sowie der Begrenzung der Versiegelungsflächen wird auch durch die Wahl der möglichen Unterkünfte bzw. deren Gestaltung eine naturverträgliche Nutzung des Geländes geschaffen. Der Stausee und dessen Uferbereich im Plangebiet soll lediglich als Erholungsfläche und für Aktivitäten wie Treetboofahren und Angeln genutzt werden.

Die Erschließung des Freizeitgeländes soll in Abschnitten erfolgen. Zunächst erfolgt der Umbau des bestehenden Zentralgebäudes und Rückbau versiegelter Flächen. Es ist des Weiteren die Errichtung einer Entsorgungsstation für Müll, Schmutzwasser und Chemietoiletten (Container) geplant. Im Osten des Gesamtgeländes ist die Errichtung eines WC-Sanitärcontainers vorgesehen (im Ordnungsbereich 5).

Es werden ca. 22 Pkw-Stellplätze im direkten Umfeld des Zentralgebäudes hergerichtet. Der Betrieb des Wohnmobilstellplatzes soll zunächst im ausgewiesenen Ordnungsbereich 2 erfolgen. Die Realisierung der Ferienhäuser bzw. Lodgezelte im weiteren östlichen Bereich, insbesondere auf den Flächen östlich der Seeanlage (Ordnungsbereiche 4c und 4d) soll erst in einem späteren Bauabschnitt erfolgen.

Die genaue Plankonzeption kann der Planzeichnung entnommen werden. Alle weiteren Planinhalte und Festsetzungen werden im Folgenden erläutert.



Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans (unmaßstäbliche Darstellung)

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes aus Richtung Leiningen und Sauerbrunnen erfolgt über die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende L 214. Südlich wird die Plangebietsfläche durch einen parallel verlaufenden Wirtschaftsweg begrenzt, welcher von der L 214 aus direkt erreichbar ist. Eine direkte Zuwegung ins Plangebiet entsteht an der westlichen Plangebietsgrenze.

Das Zentralgebäude befindet sich am westlichen Plangebietsrand an der L 214 und wird von einer innergebietslichen Erschließungsstraße umlaufen. Südlich des Zentralgebäudes ist eine direkte Einfahrt sowie nördlich des Zentralgebäudes eine Ausfahrt auf die L 214 vorgesehen. Über die weitere Anbindung der Landesstraße 214 an die B 327 und A 61 besteht die Nähe zu überregionalen Straßenverbindungen. Somit ist die ordnungsgemäße Anbindung des geplanten Ferienparks sichergestellt. Es besteht eine gute Erreichbarkeit für Nord- / Südreisende und von Mosel und Rhein.

Die innergebietliche Erschließung ist bauherrenseitig vorzunehmen. Für die Zu- und Abfahrt auf das geplante Grundstück sieht der Bebauungsplan bereits einen Anschluss der Sonderbaufläche an die Landesstraße L 214 vor. Die das Zentralgebäude umlaufende Erschließungsstraße dient als Zuwegung von der angrenzenden L 214. Gemäß der zeichnerischen Darstellung in der Planzeichnung ist ersichtlich, dass sich südlich des Zentralgebäudes nur die Einfahrt ins Plangebiet befindet und nördlich nur die Ausfahrt, sodass eine geregelte Zu- und Abfahrtsituation entsteht. Die baulich getrennten Ein- und Ausfahrtspuren stellen eine ausreichende Verkehrssicherheit sicher.

In der Planzeichnung werden zudem Flächen dargestellt, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB). Diese sind als freizuhaltenden Sichtflächen in Form von rot schraffierten Dreiecken festgesetzt und befinden sich außerhalb, direkt westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig im Bereich der L 214.

Die konkrete baugestalterische Ausplanung wird im Rahmen der späteren grundstücksbezogenen Architektur- und Erschließungsplanung erarbeitet und festgelegt. Diese Aspekte sind letztendlich Gegenstand des späteren objektbezogenen Baugenehmigungsverfahrens. Der Bebauungsplan stellt keine Ausführungsplanung dar, sondern regelt die verbindlichen Bodennutzungen aus städtebaulichen Gründen (vgl. § 1 (1) i.V.m. § 8 (1) und § 9 (1) BauGB). Er schafft die bauplanungsrechtliche Grundlage für Bauvorhaben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden umfangreiche Stellungnahmen des Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach abgegeben. Planungsrelevant ist insbesondere die Stellungnahme vom 21.12.2022, die auch die Stellungnahme vom 19. Juli 2022 gemäß den Absprachen in einem gemeinsamen Termin vom 19.12.2022 modifiziert. In der Stellungnahme vom 21.12.2022 wurde die Zustimmung zum Bebauungsplan unter bestimmten Bedingungen mitgeteilt.

Planungsrelevante Aussagen der Stellungnahme vom 21.12.2022 (die sich jedoch nicht alle auf die kommunale Bauleitplanung beziehen) und die Würdigung der Ortsgemeinde hierzu werden nachfolgend wiedergegeben. Hieraus geht zum einen die Umsetzung in der Bauleitplanung hervor, zum anderen ergeben sich hieraus beachtungsrelevante Anforderungen für die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen.

Der Landesbetrieb Mobilität Diez führt in seiner Stellungnahme vom 21.12.2022 aus:	Die Ortsgemeinde hat hierzu folgende Würdigung und Abwägungsentscheidung vorgenommen:
mit Schreiben vom 19. Juli 2022, Aktenzeichen wie oben, haben wir eine Stellungnahme im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu oben genannter Bebauungsplanaufstellung abgegeben. Im Nachgang hierzu fand am 19. Dezember 2022 ein Abstimmungsgespräch mit dem Vorhabenträger sowie dem planenden Ingenieurbüro KARST in unserem LBM Bad Kreuznach statt. Unsere Stellungnahme vom 19. Juli 2022 wird daher gemäß den Absprachen in vor genanntem Termin wie folgt modifiziert und unsere Zustimmung im Bebauungsplanverfahren ergeht	Die einleitenden Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

20. April 2023



<p>unter den nachfolgenden Bedingungen:</p> <p><u>Bereich der nördlichen Zufahrt:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Die Zufahrt für die Rechts- und Linksabbieger hat im Zuge der L 214 bei Station 0,350 links (von Netzknoten 5811 056 nach 5811 005) zu erfolgen.• Die Zufahrt ist gemäß den vorgelegten Planunterlagen des Ingenieurbüros KARST („Lageplan 3, Schleppkurven Müllfahrzeug vom 16.11.2022, Maßstab 1:250, Unterlage 1, Blatt-Nr. 4) baulich herzustellen.• Um Verunreinigungen der Fahrbahn zu vermeiden, ist die Zufahrt auf einer Tiefe von 30 m bituminös zu befestigen.	<p><u>Zu „Bereich der nördlichen Zufahrt“:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Die Lage wird im Bebauungsplan berücksichtigt.- Die Anforderungen zur baulichen Herstellung obliegt den der Bauleitplanung nachfolgenden Planungs- und Ausführungsschritten.- Die Anforderungen zur baulichen Herstellung obliegt den der Bauleitplanung nachfolgenden Planungs- und Ausführungsschritten. Zur Tiefe des bituminösen Ausbaus wird ergänzend auf die E-Mail des LBM Bad Kreuznach vom 10.01.2023 verwiesen [...]. Danach wird ausgesagt: <i>„...grundsätzlich ist aus konstruktiven Gründen der Einmündungsbereich der Zufahrt bituminös zu befestigen.</i> <p><i>Was die Tiefe der bituminösen Befestigung angeht, so ist diese bis zum Ende des Aufweitungsbereiches, mindestens aber in einer Tiefe von 10 m vorzunehmen. Der weitere Verlauf kann dann in Form von Pflasterbelag (Dränpflaster oder Großfugenpflaster) angelegt werden.</i></p> <p><i>Als Abgrenzung zwischen der bituminösen Befestigung und der Pflasterfläche sollte ein Tiefbord gesetzt werden.“</i></p>
<p><u>Südliche Zufahrt:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Der Vorhabenträger sieht vor, die Zufahrt für die Rechts- und Linksabbieger bei Station 0,400 links herzustellen.- Die südliche Zufahrt ist gemäß den Planunterlagen des Büros KARST (siehe oben) baulich herzustellen und bituminös zu befestigen. Da es sich hier um eine Einfahrt in das Plangebiet handelt, ist es ausreichend, wenn die Befestigung bis in den Torbereich erfolgt. Durch eine entsprechende StVO-Beschilderung (Verkehrszeichen 267 "Verbot der Einfahrt") ist sicherzustellen, dass über die südliche Zufahrt keine	<p><u>Zu „Bereich der südlichen Zufahrt“:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Die Lage wird im Bebauungsplan berücksichtigt.- Die Anforderungen zur baulichen Herstellung obliegt den der Bauleitplanung nachfolgenden Planungs- und Ausführungsschritten. Gleiches gilt für die Anbringung der geforderten Beschilderung.- Die Anforderungen zur Freihaltung der Sichtdreiecke obliegt den der Bauleitplanung nachfolgenden Planungs- und Ausführungsschritten. Aus einer Vorplanung der Ein- und Ausfahrtbereiche der Karst Ingenieure GmbH vom Jan. 2023 geht hervor, dass innerhalb der er-

20. April 2023



<p>Einbiegeprozesse in die Landesstraße vorgenommen werden.</p> <ul style="list-style-type: none">- Das Sichtfeld für die Linksabbieger ist dauerhaft freizuhalten. Der Bewuchs darf zu keiner Zeit höher als 80 cm sein.	<p>mittelten Sichtdreiecke im Bebauungsplan keine Bepflanzungsflächen vorgesehen sind, so dass auf bauleitplanerischer Ebene kein Konflikt besteht. Die Sichtdreiecke werden in aktueller Fassung in die Offenlagefassung des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Anmerkung: Dies wurde entsprechend umgesetzt.</p>
<p>Die Frage, ob eine konzentrierte Zu-/Ausfahrt oder getrennte Zufahrten für Einbieger und Abbieger der zielführendere Ansatz wären, wurde bereits in verschiedenen Terminen mit Vertretern der örtlich zuständigen Straßenmeisterei Kastellaun und unseres regionalen (r) LBM Bad Kreuznach mit dem Vorhabenträger diskutiert.</p> <p>Die innere bauliche Erschließungskonzeption ist inzwischen auf die vorbeschriebene Variante mit zwei getrennten Zufahrten für die Ein- und Abbiegevorgänge ausgelegt.</p> <p>Aus unserer Sicht wird es nach wie vor als vorteilhafter angesehen, alle Verkehre an der nördlichen Zufahrt zu konzentrieren.</p> <p>Unter Zurückstellung unserer eigenen Bedenken auf der einen Seite und um den Baufortschritt des Investors nicht weiter zu verzögern auf der anderen Seite, würde eine derartige südlich Zufahrt von uns toleriert, wenn - ergänzend zu dem Vorgesagten - folgende Bedingungen erfüllt sind:</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Hinblick auf die Bedingungen für die Zustimmung zu einer getrennten Ein- und Ausfahrt ergeht folgende Würdigung:</p>
<ol style="list-style-type: none">1) Die für die Verkehrssicherheit zuständige Verkehrsbehörde der Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück-Kreis trägt die Lösung der zwei Zufahrten mit.2) Die zuständige Polizeiinspektion Boppard trägt die Zwei-Zufahrten-Lösung ebenfalls mit.3) Die Verkehrsbehörde reduziert im relevanten Streckenabschnitt die zulässige Höchstgeschwindigkeit von gegenwärtig 100 km/h auf 50 km/h.4) Die Kreisverwaltung und die Polizeiinspektion, die dieses Schreiben in Durchschrift erhalten haben, dokumentieren ihre Zustimmung im Rahmen dieses Verfahrens, indem sie ent-	<p>Zu 1) und 2) Die Polizeiinspektion Boppard hat ihre Stellungnahme mit Datum vom 12.01.2023 u.a. gegenüber der Verbandsgemeinde Rhein-Hunsrück, der Kreisverwaltung und dem LBM per Mail abgegeben. Hierin wird ausgeführt: <i>„Aus verkehrspolizeilicher Sicht ergeht Zustimmung der „Zwei-Zufahrten-Lösung“.</i> <i>Ebenso wurde telefonisch Rücksprache mit der KV Rhein-Hunsrück gehalten. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit in dem Bereich der Zufahrten wird ebenso zugestimmt, da er als erforderlich erachtet wird.“</i></p> <p>Eine eigenständige Stellungnahme der Verkehrsbehörde der Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück-Kreis wurde nicht mehr abgegeben, da die Polizeiinspektion Boppard bezüglich der</p>

20. April 2023



<p>sprechende Stellungnahmen an Ihre Verbandsgemeindeverwaltung abgeben und uns diese in Durchschrift zukommen lassen.</p>	<p>Aussage mit der Kreisverwaltung abgestimmt hatte.</p> <p>3) Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ist außerhalb der Bauleitplanung vorzusehen.</p> <p>4) Siehe Ausführungen zu 1) und 2) Im weiteren BP-Aufstellungsverfahren erfolgt eine erneute Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 (2) BauGB.</p>
<p><u>Weiterhin sind folgende allgemeine Bedingungen zu beachten:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Die bauliche Herstellung beider Zufahrten hat in einvernehmlicher Abstimmung mit unserer vor Ort zuständigen Straßenmeisterei Kastellaun (Anschrift: Moselstraße 1 in 56288 Kastellaun, Tel.: 06762/9348-0, Mail: sm-kastellaun@lbm-badkreuznach.rlp.de) zu erfolgen.- Bezüglich der Entwässerungssituation des in der Nähe der L 214 befindlichen Großwiesbachs und des künstlich hergestellten Sees, sind folgende Bedingungen zu beachten:- Durch geeignete Maßnahmen hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass es nicht zu Durchnässungen im Bereich der öffentlichen Straße kommt. Die Konzeption ist einvernehmlich mit uns abzustimmen.- Eine Mitbenutzung von Entwässerungseinrichtungen der öffentlichen Straße kommt nicht in Betracht. Ein breitflächiger Schwellenüberlauf ist wie eine konzentrierte Wasserzuführung anzusehen und daher aus unserer Sicht nicht zulässig.- Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass entsprechend dimensionierte Überlauf- und Abführeinrichtungen geplant und baulich hergestellt werden. Die Details hierzu sind, sofern ein wasserrechtliches Verfahren vorgesehen ist, in diesem einvernehmlich mit	<p><u>Zu den weiteren allgemeinen Bedingungen:</u></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie werden zu Informationszwecken in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die aufgezeigten Anforderungen bedingen fachtechnische Detailplanungen und sind diesen vorbehalten. Für die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans ergeben sich hieraus keine Handlungsnotwendigkeiten.</p>

20. April 2023



<p>uns abzustimmen. Sofern ein solches nicht von der SGD gefordert wird, bedarf es einer einvernehmlichen Abstimmung zwischen der SGD, dem Vorhabenträger und unserer Straßenbaubehörde.</p>	
<p>Weitere Details zu dem vor Gesagten bleiben im Rahmen der entsprechenden Abstimmungen vorbehalten.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die verkehrliche Anbindung der bereits bestehenden und zu errichtenden baulichen Anlagen an die Landesstraße L 214 stellt straßenrechtlich eine Sondernutzung im Sinne des § 43 Absatz 1 Landesstraßengesetz (LStrG) dar, für die bisher noch keine Erlaubnis ausgesprochen wurde, was den Vorhabenträger jedoch nicht von den Pflichten, die sich aus der faktischen Sondernutzung ergeben, entbindet. <p>Gleiches gilt gemäß § 43 Absatz 3 LStrG für die Änderung von Zufahrten. Eine Änderung liegt auch vor, wenn eine Zufahrt gegenüber dem bisherigen einem wesentlich größeren oder andersartigen Verkehr dienen soll.</p> <p>Zur Gestattung der Nutzung der Zufahrten ist seitens des Vorhabenträgers ein formloser schriftlicher Antrag auf Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis an unseren LBM Bad Kreuznach zu stellen; der Zeitpunkt des Nutzungsbeginns der Zufahrten ist dabei anzugeben.</p> <p>Die Sondernutzungserlaubnis ist gemäß § 47 LStrG gebührenpflichtig.</p> <p>Unsere Straßenbaubehörde behält sich vor, auch zu einem späteren Zeitpunkt geeignete Maßnahmen bzw. Nachbesserungen in den Zufahrtsbereichen - gegebenenfalls beispielsweise die Nachrüstung einer Linksabbiegespur oder die Bündelung der zwei Zufahrten auf einen Punkt zu Lasten des Sondernutzungsnehmers einzufordern, sollten sich durch den Verkehr des Ferienparks verkehrliche Probleme sowie Gefahren im Bereich der Zufahrten so-</p>	<p>Die Hinweise und die Möglichkeit einer Ausnahme genehmigung vom grundsätzlichen Bauverbot des § 22 Absatz 1 Ziffer 2 Landesstraßengesetz (LStrG) werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Seitens des Vorhabenträgers ist ein formloser schriftlicher Antrag auf Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis an den LBM Bad Kreuznach zu stellen. Entsprechende Informationen aus der Stellungnahme werden zu Informationszwecken in die Begründung aufgenommen.</p>

20. April 2023



<p>wie im Streckenbereich der Landesstraße abzeichnen.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Die Kriterien der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) sind anzuwenden. - Alle Kosten für die Herstellung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die L 214 und der damit einhergehenden Maßnahmen sind von kommunaler Seite bzw. von Seiten des Investors zu tragen. - Alle im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen entstehende Schäden und sich ergebende Mehraufwendungen sind unserer Straßenbauverwaltung vom Vorhabenträger zu ersetzen. - Der Vorhabenträger hat bei der Parkplatznachfrage dafür Sorge zu tragen, dass die auf dem Gelände ausgewiesenen Parkplätze in ausreichender Zahl vorhanden sind und ein Parken entlang der Landesstraße - auch bei Veranstaltungen – ausgeschlossen wird. Ein ordnungsgemäßes Befahren der L 214 ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. - Im Zufahrtbereich des Ferienparks befindet sich eine durch unseren LBM Bad Kreuznach hergestellte Amphibienschutzeinrichtung am Fahrbahnrand der Landesstraße. <p>Durch den Ausbau der beiden Anbindungen ist zu beachten, dass die Funktion der Amphibienleiteinrichtung und der Stopprinne im Anschluss an die Bauarbeiten erhalten bleibt. Notwendige Aus- und Umbauarbeiten in diesem Bereich sind fachgerecht und zwingend in Absprache mit unserem LBM Bad Kreuznach auszuführen und einvernehmlich abzustimmen (Fachteam:</p>	<p>Die Kriterien der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) werden berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zur Kostentragung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Rahmen der objektbezogenen Baugenehmigung können Auflagen als Nebenbestimmungen ausgesprochen werden.</p> <p>Die Hinweise zur Amphibienschutzeinrichtung am Fahrbahnrand der Landesstraße werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen sind im Rahmen der fachtechnischen Detailplanungen zu berücksichtigen und sind diesen vorbehalten. Für die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans ergeben sich hieraus keine Handlungsnotwendigkeiten.</p>

20. April 2023



<p>Landespflege Ausführung, Ansprechpartner sind Herr Klinker und Herr Fischer: stefan.klinker@lmb-badkreuznach.rlp.de; thomas.fischer@lmb-badkreuznach.rlp.de).</p> <p>Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen. Diese sich aus dem Sondernutzungsrecht ergebende Regelung umfasst gleichermaßen die Ablösung der dem LBM entstehenden Kosten für den Unterhaltungsmehraufwand der Leiteinrichtung. Über die Ablösesumme und deren Berechnung ist mit unserem LBM Einvernehmen zu erzielen.</p>	
<p>- Bei der Anlage landespflegerischer Ausgleichsmaßnahmen, Baumbepflanzungen usw. entlang der L 214 sind die Sicherheitsabstände nach den RPS 2009 zur klassifizierten Straße einzuhalten. Dies bitten wir insbesondere im Hinblick auf die Anlage der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche im nördlichen und westlichen Plangebietsbereich zu beachten. Weiterhin darf eine Bepflanzung oder eine Bebauung nicht sichtbehindernd oder verkehrsgefährdend sein; die Sichtdreiecke sind dauerhaft freizuhalten.</p>	<p>Der Hinweis zu Sicherheitsabständen bei Pflanzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan (in die Rubrik „Hinweise“) aufgenommen:</p> <p>„Beachtung von Sicherheitsabständen nach den RPS 2009: Bei der Anlage landespflegerischer Ausgleichsmaßnahmen, Baumbepflanzungen usw. entlang der L 214 sind die Sicherheitsabstände nach den RPS 2009 zur klassifizierten Straße einzuhalten. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Anlage der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche im nördlichen und westlichen Plangebietsbereich zu beachten. Weiterhin darf eine Bepflanzung oder eine Bebauung nicht sichtbehindernd oder verkehrsgefährdend sein; die Sichtdreiecke sind dauerhaft freizuhalten.“</p>
<p>- Im Falle einer Aufstellung von Werbeanlagen/Fahnenmasten etc. ist zu beachten, dass gemäß § 24 LStrG das in § 22 Absatz 1 LStrG definierte Bauverbot sowie der Zustimmungsvorbehalt unserer Straßenbaubehörde für die Errichtung baulicher Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Landesstraßen, gemessen ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 214 (Baubeschränkungszone) zu beachten ist.</p>	<p>Der Hinweis zu Werbeanlagen/Fahnenmasten wird zur Kenntnis genommen. Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan (in die Rubrik „Hinweise“) aufgenommen:</p> <p>„Werbeanlagen/Fahnenmasten: Im Falle einer Aufstellung von Werbeanlagen/Fahnenmasten etc. ist zu beachten, dass gemäß § 24 LStrG das in § 22 Absatz 1 LStrG definierte Bauverbot sowie der Zustimmungsvorbehalt der Straßenbaubehörde (LBM Bad Kreuznach) für die Errichtung baulicher Anla-</p>

20. April 2023



<p>Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot bzw. eine Zustimmung zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone der Landesstraße für angedachte Werbeanlagen auf Ebene der Bauleitplanung nicht erteilt werden kann. Hierfür sind uns zu gegebener Zeit Detailpläne zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen und einvernehmlich abzustimmen.</p>	<p><i>gen in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Landesstraßen, gemessen ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 214 (Baubeschränkungszone) zu beachten ist. Die Fachbehörde weist darauf hin, dass eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot bzw. eine Zustimmung zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone der Landesstraße für angedachte Werbeanlagen <u>auf Ebene der Bauleitplanung</u> nicht erteilt werden kann. Hierfür sind dem LBM Bad Kreuznach zu gegebener Zeit Detailpläne zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen und einvernehmlich abzustimmen.“</i></p>
<p>- Gemäß des Begründungstextes zur Bauleitplanung wird aufgrund einer überschläglichen Schallprognose im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen der L 214 kein Erfordernis zur Festsetzung aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen gesehen. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die Kommune durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen den Erfordernissen des § 1 Absatz 5 Nr. 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Ortsgemeinde in eigener Verantwortung zu erbringen und sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Darüber hinaus hat die Kommune mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass die Straßenbaulastträger</p>	<p>Die plangebende Gemeinde verweist auf die Ausführungen in der Begründung im Kapitel „Immissionsschutz“. Es wird hieraus zitiert:</p> <p>Westlich des Plangebietes verläuft die L 214. Seitens der KARST INGENIEURE GMBH wurde eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 vorgenommen (siehe Anlage der Begründung), um immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten zu können. In der Lärmprognose wurden folgende wesentliche Rahmenparameter berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none">• DTV-Wert aus der Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP von 2015: DTV-Wert 1.442 KFZ/24 h, Schwerverkehrsanteil 2 %• Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße von circa 7 m (Emissionsband Straßenmitte)• Gefahrene Geschwindigkeit von 70 km/h• Zur Bewertung wurden entsprechend der ausgewiesenen Nutzung im Sondergebiet die Orientierungswerte eines Mischgebietes mit 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht hilfsweise herangezogen <p>Als Ergebnis der Lärmprognose ist festzuhalten, dass eine maximale Abweichung vom Tages- und Nachtorientierungswert von max. 2 dB(A) festzustellen ist. Genauer gesagt sind es am Tag 1 dB(A) und in der Nacht 2 dB(A). Damit liegen nur geringe prognostizierte Überschreitungen des zu Grunde gelegten Orientierungswertes vor. Das Erfordernis zur Festset-</p>

20. April 2023



<p>der umliegenden klassifizierten Bundes-, Landes- und Kreisstraßen unseres Zuständigkeitsbereiches bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben haben, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>Durch die dem Tourismus, der Erholung und Freizeitgestaltung dienenden Zweckbestimmung des Plangebietes dürfen den Straßenbaulastträgern keine Nachteile bezüglich der Einforderung nach Lärmschutzmaßnahmen entstehen.</p>	<p>zung aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wird daher nicht gesehen.</p> <p>Angemerkt wird, dass bei der vorgesehenen Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h die Berechnung zur Schallprognose ergibt, dass der Tages- und Nachtorientierungswert eingehalten wird.</p>
<p>- Im Hinblick auf eine mögliche Anbringung von Solar- und Photovoltaikmodulen ist seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist.</p> <p>Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass, sofern es nach der Installation der Module zu Blendwirkungen durch Lichtreflektionen kommen sollte, seitens der Ortsgemeinde bzw. des Vorhabenträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen sind, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden. Alle entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers oder der Gemeinde.</p>	<p>Der Hinweis zur möglichen Anbringung von Solar- und Photovoltaikmodulen wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Abwägungsentscheidung:</u></p> <p>Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme des LBM Bad Kreuznach vom 21.12.2022 zur Kenntnis genommen. Es werden gemäß der Würdigung ergänzende Informationen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren werden zwei Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Darstellung der Sichtdreiecke im Bebauungsplan wird aktualisiert.</p>

20. April 2023



Zur **inneren Erschließung des Plangebiets** und Erreichbarkeit der Unterkünfte im Ferienpark entstehen erforderliche Zuwegungen, Umfahrten und Fahrgassen zu den Ordnungsbereichen 2, 3, 4 und 5 sowie innerhalb der Ordnungsbereiche. Die Verbindungswege rund um den Seebereich werden nicht als voll versiegelte Wege hergestellt sondern stellen sich als Schotterrassen bzw. Wiesenwege dar. Zur Insel des Stausees besteht eine Verbindung durch eine im Bestand bereits vorhandene Brücke.

Das Abstellen von Fahrzeugen und PKW erfolgt auf den dafür vorgesehenen, angelegten Stand- und Stellplatzflächen. Es werden ca. 22 Pkw-Stellplätze im direkten Umfeld des Zentralgebäudes hergerichtet.

Zur Erhaltung/Wiederherstellung der ökologischen Funktionen der Gewässer und zur Gewährleistung eines schadlosen Hochwasserabflusses sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht im 5 m-Bereich zu den Gewässern (gemessen ab dem Ufer des Sees (in der Regel Böschungsoberkante)) keine baulichen Anlagen oder Anschüttungen zulässig. Diese Bereiche werden als Gewässerentwicklungskorridore planerisch dargestellt und dürfen nur extensiv bewirtschaftet werden. Sie werden im Bebauungsplan als Ordnungsbereich D festgesetzt.

Dies bedeutet für den Bereich des geplanten Wohnmobilstellplatzes, dass am östlichen Rand der südlichen Ordnungsbereichsfläche 2 ein Abstand mit den Fahrzeugen zum Seeufer einzuhalten ist. Unter Freihaltung des 5m-Streifens dürfen sich Fahrzeuge (Stellplätze) im Ordnungsbereich 2 in Richtung Seeufer max. bis zur Baumreihe hin aufstellen.

Die verkehrliche Erschließung der rückwärtig im Osten gelegenen Stellplätze und geplanten Ferienhäuser im Waldbereich soll über Wege mit Schotterrassen oder Wiesenwege erfolgen. Die Flächenversiegelung soll möglichst geringgehalten werden. Es soll hierbei auf vorhandene Wege im Plangebiet zurückgegriffen werden. Für die Erschließung der Ferienhäuser in den Ordnungsbereichen 4c und 4d erfolgt die Zuwegung über den im Bebauungsplan gekennzeichneten Weg (Schotterrassen/Wiesenweg). Randlich werden einzelne Stellplätze angeboten. Eine direkte Anfahrbarkeit der Gebäude in den ausgewiesenen Baufenstern ist nicht möglich oder vorgesehen. Hier wird lediglich eine fußläufige Zuwegung zwischen den vorhandenen Gehölzstrukturen angeboten. Der Bereich soll möglichst naturnah belassen bleiben.



Abb.: Blick auf die L 214 im Zufahrtbereich zum Zentralgebäude (Blick Richtung Norden)

Gemäß Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz vom 21.07.2022 werden folgende Hinweise gegeben:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.“

Anzumerken ist, dass im Bereich des Ferienparks jedoch keine öffentlichen Straße und Fußwege vorgesehen sind.

Eine Plankarte mit den Bestandsleitungsverläufen der Telekom wurde zu Informationszwecken in den Anhang der Begründung aufgenommen.

20. April 2023

4.3 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein SO - Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes ist „Ferienpark und Wohnmobilstellplatz“. Das Gebiet dient somit zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt in Ferienhäusern, Ferienwohnungen und/oder Zelt-Lodgen. Im Plangebiet sind in den zeichnerisch abgegrenzten Ordnungsbereichen folgende Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen zulässig:

Ordnungsbereich 1 (Zentraleinrichtungen):

- *Zentralgebäude (als Hauptgebäude) mit einer zulässigen Grundfläche bis max. 850 m² mit zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen*
- *Ferienwohnungen im Hauptgebäude*
- *Bistro / gastronomische Nutzung*
- *Verkaufsfläche mit bis zu 150 m² für regionale Produkte*
- *Spielplatz mit Spielgeräten*
- *Anlagen für Freizeitsport (z.B. Beachvolleyballfeld, Kletterseilgarten, Hangelgeräte, Fitnessgeräte)*
- *Kleintierhaltung / Streichelzoo*
- *Grillhütte / Grillstellen*
- *Garagen, Carports und Stellplätze*
- *Ladestationen für Elektrofahrzeuge*
- *Solar- und Photovoltaikanlage*
- *Zweckgebundene Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO*
- *Ausnahmsweise zulässig ist eine Betreiber-/Betriebsleiterwohnung im Ordnungsbereich 1 (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB)*

Ordnungsbereich 2 (Wohnmobilstellplatzanlage):

- *Wohnmobilstellplatzanlage mit Zubehöranlagen*
- *Ladestationen für Elektrofahrzeuge*
- *Zweckgebundene Einrichtungen der Ver- und Entsorgung*
- *Pkw-Stellplatzanlage*
- *Zweckgebundene Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, z.B. Grillstellen*

Ordnungsbereich 3 (Seebereich und Erholungsflächen):

- *Wasserfläche (See/Stauanlage)*

20. April 2023



- Grünflächen zu Erholungszwecken
- 1 Grillhütte mit einer Grundfläche von maximal 8 x 10 m im Bereich der Insel
- 1 Brücke/Zuwegung zur Insel
- 1 See-Sitzstufen/Seeterrasse mit einer Grundfläche von max. 150 m²
- 1 Holzpodest auf der Insel mit einer Grundfläche von max. 60 m²
- Tretbootverleih
- Angelmöglichkeiten
- Zweckgebundene Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Ordnungsbereich 4 (Ferienhäuser / Lodge-Zelte):

- Ferienhäuser, Lodge-Zelte (Unterkunft für Naturerlebnisse)

Im Ordnungsbereich 4a sind max. 2 Lodge-Zelte oder Ferienhäuser zulässig mit einer Grundfläche von jeweils max. 40 m².

Im Ordnungsbereich 4b sind max. 6 Lodge-Zelte oder Ferienhäuser zulässig von jeweils max. 70 m².

Im Ordnungsbereich 4c sind max. 5 Lodge-Zelte oder Ferienhäuser zulässig von jeweils max. 70 m².

Im Ordnungsbereich 4d sind max. 4 Lodge-Zelte oder Ferienhäuser zulässig von jeweils max. 70 m².

Bei der Berechnung der Grundfläche werden die Grundflächen von Terrassen/Veranden berücksichtigt. Es gelten die baulichen Außenmaße des Baukörpers einschließlich Terrasse/Veranda.

- Zweckgebundene Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Ordnungsbereich 5 (Trecking Camp):

- Max. 2 Holzpodeste mit einer Grundfläche von jeweils max. 25 m² zur Platzierung von Zelten
- Holzsteege zu den Holzpodesten
- Sanitärcontainer mit einer Grundfläche von max. 3 x 6 m (18 m²)

Andere Nutzungen werden im Plangebiet nicht zugelassen. Durch diese grundlegenden Regelungen wird der gewünschte Gebietscharakter planungsrechtlich bestimmt und unterstützt.



4.4 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden überbaubare Grundstücksflächen durch die Festlegung von Baugrenzen festgesetzt. Durch die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen wird geregelt, in welchen Bereichen Gebäude oder sonstige zugelassene bauliche Nutzungen errichtet werden können. Im Plan werden daher durch die Festlegung von Baugrenzen Baufenster ausgewiesen. Die Baufenster (in Ordnungsbereich 4c und 4d) sind jedoch innerhalb des jeweiligen Ordnungsbereiches verschiebbar. Dies ermöglicht einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf der Fläche. Hintergrund ist, dass die Gebäude so errichtet werden sollen, dass möglichst keine Bäume im Baufensterbereich gerodet werden müssen.

Bei den geplanten baulichen Anlagen im Bereich hinter dem Ziegenstall (Ordnungsbereich 4b) kann die vorhandene Böschungsobergrenze als „Bebauungsgrenze“ angenommen werden. Die Abgrenzung der Baugrenzen wurde hierauf nach Möglichkeit abgestellt.

In den Ordnungsbereichen 1-4 sind zweckgebundene Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Grillstellen) zulässig.

Im Rahmen des in Rede stehenden Bebauungsplans wird die Grundfläche je Ferienhaus/Lodge-Zelt auf maximal 70 m² (bzw. 40 m² in Ordnungsbereich 4a) festgesetzt, um die allgemeine Zweckbestimmung eines Ferien- und Campingparks zu bewahren. Anzahl und Lage der einzelnen Ferienhäuser bzw. Lodge-Zelte wird im Bebauungsplan festgelegt. Der genaue Verlauf der Baugrenzen kann der Planzeichnung entnommen werden.

Auch die Baugrenzen für die Grillhütte und Holzpodeste, Seeterrasse und Sanitärcontainer in den Ordnungsbereichen 3 und 5 können der Planzeichnung entnommen werden. Die Grillhütte wird mit einer Grundfläche von max. 8 x 10 m festgesetzt, das Holzpodest im Bereich der Insel mit einer Grundfläche von max. 60 m² und die Seeterrasse mit max. 150 m². Die max. Grundfläche der Holzpodeste in Ordnungsbereich 5 beträgt 25 m². Der Sanitärcontainer ist mit einer Grundfläche von max. 18 m² festgesetzt.

Die erläuterten Festsetzungen zur Steuerung der überbaubaren Grundstücksfläche dienen dazu, dass die bauliche Entwicklung auf ein sinnvolles Maß beschränkt wird, die einem naturnahen Ferienpark und Wohnmobilstellplatz angemessen ist. Dies bedeutet, dass einerseits die Errichtung von Ferienhäusern/Ferienwohnungen, Lodge-Zelten und Wohnmobilstellplatzanlagen zugelassen wird, andererseits jedoch eine Begrenzung der zulässigen Versiegelung erfolgt, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und eine der naturräumlichen Lage und dem Landschaftsbild angepasste Nutzung (als Ferienpark und Campingplatz) zu gewährleisten. Das Plangebiet soll und darf sich nicht zu einem „Allgemeinen“ oder „Reinen Wohngebiet“ im Sinne der BauNVO entwickeln, sondern grundsätzlich nur dem Freizeitwohnen mit zeitlich begrenztem Erholungsaufenthalt in Ferienhäusern, Ferienwohnungen und/oder Zelt-Lodgen dienen.

Zulässige Höhenentwicklung

Für Ordnungsbereich 2 wird aufgrund der Nutzung (Wohnmobilstellplatz) keine maximale Höhenentwicklung festgelegt. Zur Vermeidung zu starker Höhenentwicklungen wird maximal ein Vollgeschoss in den Ordnungsbereichen 3, 4b, 4c, 4d und 4 für die Ferienhäuser bzw. Lodge-Zelte sowie die Grillhütte als zulässig festgesetzt. Für das Zentralgebäude in Ordnungsbereichen 1 und maxi-

mal 2 Ferienhäuser/Lodge-Zelte in Ordnungsbereich 4a nahe des zentralen Gebäudes sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Damit die Gebäude nicht zu hoch im Gelände hinausragen, werden zusätzlich Höchstgrenzen der Gebäudehöhen baulicher Anlagen festgesetzt. Für das Zentralgebäude in Ordnungsbereich 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. Für die Ferienhäuser bzw. Lodge-Zelte in Ordnungsbereich 4a, 4c und 4d beträgt die maximale Gebäudehöhe 6 m. Im Ordnungsbereich 4b, welcher entlang des Uferbereichs des Sees verläuft, beträgt die maximale Gebäudehöhe 5 m. Auch die Grillhütte auf der Insel im See- und Erholungsbereich wird auf max. 5 m Höhe begrenzt. Somit wird die Höhenentwicklung nahe des Sees und im Erholungsbereichs stärker reduziert und so die bauliche Entwicklung begrenzt, um die Erholungswirkung zu erhalten und die natürliche Erscheinung des Gebiets nicht auffallend zu beeinträchtigen.

4.5 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO in den Ordnungsbereichen 1, 3, 4a, 4b, 4c und 4d festgesetzt. Dies betrifft somit alle Gebäude innerhalb des Plangebiets. Für die Lodge-Zelte bzw. Ferienhäuser sind verschiedene Gebäudetypen bzw. Ausführungen (mit und ohne Versorgung) vorgesehen, welche den Besuchern ein vielfältiges Angebot an Unterkunftsmöglichkeiten bieten. Durch eine offene Bauweise wird die Wahl unterschiedlicher Gebäudetypen ermöglicht.

Nachfolgend werden beispielhafte Modelle verschiedener Gebäudetypen aufgezeigt.



Abmessungen

Innenzelt (1st and 2nd floor)	7.5 m ²	2.5 x 3 m
Veranda ground floor	22.5 m ²	7.5 x 3 m
Veranda first floor	6.5 m ²	1.5 x 5 m
Gesamtfläche	30 m ²	5 x 6 m
Stellfläche	36 m ²	5 x 7.2 m



Abmessungen

Innenzelt	40 m ²	7.5 x 5.4 m
Veranda	19 m ²	7.5 x 2.5 m
Gesamtfläche	60 m ²	7.5 x 7.9 m
Stellfläche	96 m ²	10.3 x 9.3 m

20. April 2023



Abmessungen

	Sunshine 27		Sunshine 38		Sunshine 49	
Innenzelt	27 m ²	5.4 x 5 m	38 m ²	5.4 x 7 m	49 m ²	5.4 x 9 m
Veranda	16 m ²	5.4 x 3 m	16 m ²	5.4 x 3 m	16 m ²	5.4 x 3 m
Gesamtfläche	43 m ²	5.4 x 8 m	54 m ²	5.4 x 10 m	65 m ²	5.4 x 12 m
Stellfläche	81 m ²	8.1 x 10 m	97 m ²	8.1 x 12 m	113 m ²	8.1 x 14 m



**Abb.: Modelle verschiedener Gebäudetypen (beispielhaft
 Modell Shimmer, Stardust und Sunshine)**

Für die Ordnungsbereiche 2 und 5 wird keine Bauweise festgelegt. Ordnungsbereich 2 dient der Nutzung als Wohnmobilstellplatzanlage mit Zubehöranlagen. In Ordnungsbereich 5 sind im Zuge der Nutzung als Trekking-Camp lediglich Zelte auf Holzpodesten und ein Sanitärcontainer vorgesehen.

4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Steuerung der Entwicklung des bestehenden Gebäudes sowie vorgesehener baulicher Anlagen sind ebenfalls Festsetzungen in dem Bebauungsplan enthalten, um unter anderem eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung der in Rede stehenden Plangebietsfläche zu erreichen.

Aus diesem Grund wird bezüglich der Außengestaltung von Gebäuden geregelt, dass für Gebäude mit geneigten Dächern (Ausnahme: Lodge-Zelte) landschaftsbedingt nur dunkelgraue oder anthrazitfarbene Materialien zur Dacheindeckung zu verwenden sind. Dabei stehen die RAL-Farbtöne 7010-7012, 7015-7022, 7024, 7026 und 7043 zur Auswahl.

Lodge-Zelte sind in Braun-, Beige- oder Grüntönen zu wählen. Es ist aus den RAL-Farbtönen 1000-1002, 1019-1020, 1024, 6001-6003, 6005, 6007-6010, 6020, 6028 7003, 7005, 7006, 7008-7010, 7013 8000 - 8011, 8012-8016, 8024, 8025 und 8028 zu wählen.

Zudem sind bei Außenanstriche, Außenputze und Verblendung keine grellen und stark leuchtenden Farben zu wählen.

Die Festsetzungen bezüglich der Außengestaltung entsprechen dem Konzept einer natürlichen Gestaltung des Ferienparks. Diese Regelungen sollen sicherstellen, dass ein möglichst harmonisches und einheitliches Bild der Dachlandschaft entsteht. Durch die Beschränkung der Dachfarben soll die Regionstypik bewahrt werden und der besonderen Lage des Plangebietes in der freien

Landschaft Rechnung getragen werden. Diese Besonderheiten des Ferienparks rechtfertigen eine Einschränkung der allgemeinen Baufreiheit.

Ein weiterer wichtiger Punkt bei der Gestaltung des Baugebietes und der Landschaftsbildwirkung ist das Thema der Einfriedungen.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass äußere Einfriedungen der Anlage nur als Gitterzaun oder Maschendrahtzaun in grüner Farbgebung oder Knotengeflechtzaun mit Holzpfosten bis zu einer max. Höhe von 2,0 m über natürlicher Geländeoberkante anzulegen sind. Blickdichte Materialien sind unzulässig. Auch die Errichtung von durchlaufenden Zaunsockeln oder Sockelmauern ist nicht zulässig, sondern es ist eine lichte Höhe der Einfriedung von mindestens 10 cm über dem Erdboden einzuhalten.

Für Toranlagen gelten diese gestalterischen Festsetzungen nicht. Die maximale Höhe für Toranlagen beträgt 2,0 m über der natürlichen Geländeoberkante.

Standplätze sind lediglich durch Lebendeinfriedungen (Hecken, Büsche) zu unterteilen.

Mittels dieser Festsetzungen fügen sich die Einfriedungen durch ihre Gestaltung in die natürliche Umgebung ein und es wird verhindert, dass landschaftsbildstörende Elemente übermäßig in Erscheinung treten.

4.7 Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherstellung einer umweltfreundlichen Planung werden landschaftsplanerische Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Diese dienen u.a. der Eingrünung des Plangebietes und dem Erhalt von Gehölzen und somit einer Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sowie den Schutzgütern Boden und Wasser.

Über die Textfestsetzungen wird vorgegeben, dass die landespflegerischen Bepflanzungs- und Kompensationsmaßnahmen zu 100 % dem privaten Eingriff zugeordnet werden.

Im Bebauungsplan wird im Ordnungsbereich A, am nordwestlichen Rand des Plangebiets, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Form einer randlichen Gebietseingrünung festgesetzt. Hier soll eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen entstehen und langfristig zu pflegen. Bestandsgehölze sind zu erhalten und abgängige Bäume und Sträucher durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Eine detaillierte Artenauswahl befindet sich im Anhang der Begründung.

Die Ordnungsbereiche B und C im östlichen Bereich des Plangebiets legen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest – sie stellen somit innergebietliche Kompensationsmaßnahmen dar. Ordnungsbereich B ist von Bebauung freizuhalten und als Extensivwiese mit Feuchtwiesenbereichen zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb des Ordnungsbereiches B liegt ein brachgefallener Nass- und Feuchtgrünlandbereich, welcher als „Feuchtbrache südlich Lamscheid“ nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt ist. Insbesondere dieser Bereich ist vor Betretung und Befahrung zu schützen.

Im Ordnungsbereich C werden Flächen zur Offenhaltung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB festgesetzt. Diese sind extensiv zu pflegen und neu aufkommende Gehölze sind einmal jährlich händig zu entfernen. Des Weiteren sind die Bestandsgehölze auf der Fläche zu erhalten. Die Flächen im Ordnungsbereich C liegen im Randbereich von Gehölzflächen, sowie der südliche Bereich unmittelbar

20. April 2023



am Großwiesbach, und weisen keine dichte Vegetation auf, sondern stellen sich überwiegend als Offenland mit verbuschten Bereichen dar. Um diese Offenflächen zu erhalten werden die Flächen extensiv gepflegt. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung oder Bebauung der Fläche ist daher auszuschließen.

Zudem setzt der Bebauungsplan Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser fest. Das auf den Baugrundstücken, Stell- und Standplatzflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zurückzuhalten bzw. zu versickern. Um die Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten ist die Versiegelung im Plangebiet gering zu halten. Daher sind für Zuwegungen, Umfahrten und Fahrgassen in den Ordnungsbereichen 2, 3, 4 und 5 nur wasserdurchlässige, offenporige Beläge wie Schotterrasen oder Rasenpflaster zulässig. Die Wohnmobilstellplatzanlage in Ordnungsbereich 2 ist ebenfalls nur mit einem offenporigen Belag zu befestigen. Eine Ausnahme stellt der Ordnungsbereich 1 dar. Die das Zentralgebäude umlaufende Erschließungsstraße dient als Ein- und Ausfahrt des Plangebiets und schließt an die L 214 an. Die Flächen werden intensiver genutzt und befahren, daher sind die Erschließungsstraße sowie Stellplätze in Ordnungsbereich 1 als Pflasterbelag oder Schotterrasen zulässig.

Ferner sind Bestandsbäume (Einzelbäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 80 cm) und flächenhafte Gehölzbereiche dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Gehölze gleicher Art zu ersetzen. Dies dient der Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sowie in die Schutzgüter Boden und Wasser. Der Charakter des Gebietes, der sich durch eine starke Durchgrünung und Waldstrukturen auszeichnet, wird somit erhalten.

Aus umweltplanerischer und wasserwirtschaftlicher Sicht sollen die Nahbereiche der Stauanlage möglichst wenige Beeinträchtigungen erfahren und der Gewässerentwicklung dienen.

Es wurde folgende Textfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (kursiver Text):

Gewässerentwicklungskorridore – Ordnungsbereich D

Zur Erhaltung/Wiederherstellung der ökologischen Funktionen der Gewässer und zur Gewährleistung eines schadlosen Hochwasserabflusses sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht im 5 m-Bereich zu den Gewässern (gemessen ab dem Ufer des Sees (in der Regel Böschungsoberkante)) keine baulichen Anlagen oder Anschüttungen zulässig. Diese Bereiche werden als Gewässerentwicklungskorridore planerisch dargestellt und dürfen nur extensiv bewirtschaftet werden. Die Anforderung gilt nicht für die gemäß Bebauungsplan vorgesehenen zwei Baufensterbereiche am See (Stauanlage) zur Anlage von See-/Sitzstufen/Seeterrasse, eines Holzpodests im Inselbereich, die Baufensterbereiche im Ordnungsbereich 4b sowie die bestehenden Wegeabschnitte, die bereits im Bestand näher als 5 m am See/der Stauanlage liegen.

Die extensive Nutzung wird ergänzend wie folgt definiert: Das Ziel einer extensiven Wiesennutzung wird durch eine zweimalige Mahd/Jahr erreicht. Die erste Mahd erfolgt ab Mitte Juni, die zweite Mahd ab Mitte August. Das Mahdgut wird entfernt und einer landwirtschaftlichen oder energetischen Nutzung zugeführt. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Rodentiziden und Bioziden sowie auf das Düngen der Fläche wird verzichtet.

Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Konflikten wurde eine zeichnerische Kennzeichnung zur Anlage eines ca. 3,0 m breiten Amphibienkorridors (Wanderfurt) in den Plan aufgenommen. Hier soll eine Vertiefung vorgenommen werden. Diese kann jedoch so ausgestaltet werden, dass eine Durchfahrt für die erforderliche innere verkehrliche Erschließung möglich ist. Details ergeben sich gemäß späterer Ausführungsplanung. Ein tatsächlicher Konflikt mit wandern-



den Tieren ist jedoch eher unwahrscheinlich, da die Krötenwanderung (März) vor Saisonbeginn der Anlage stattfindet.

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan noch weitere Hinweise, welche eine weitestgehende umweltfreundliche Planung ermöglichen. Hierzu zählt beispielsweise der Hinweis zur empfohlenen Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen. Darüber hinaus wird auf der Planurkunde darauf verwiesen, dass während der Bauarbeiten der Oberboden gemäß DIN 18915 abseits des Baubetriebes zu lagern und vor Verdichtung und ähnlichem zu schützen ist. Auch werden Hinweise zu Eingriffen in den Baugrund gegeben. Zur Verbesserung des Lokalklimas wird eine Dach- und Wandbegrünung empfohlen. Zudem sind im Bebauungsplan Hinweise zu Baumschutzmaßnahmen bei der Baudurchführung und Pflegehinweise bei Gehölzpflanzungen enthalten.

Bezüglich des Artenschutzes wird darauf hingewiesen, dass Gehölzrodungen und –rückschnitte auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und außerhalb der Vegetationszeit vorzunehmen sind.

Abriss und Entkernung von Bestandsgebäuden sind nur außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern vorzunehmen und sowie vor Beginn von Bauarbeiten die Bestandsgebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen und anderen geschützten Tier- und Vogelarten zu überprüfen. Es wird eine fachkundige, ökologische Baubegleitung empfohlen. Ausführende Baufirmen sind über das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren.

Dauerhaft geschottete Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und Lagerflächen nach Ende der Bauarbeiten zurückzubauen. Für die Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze empfohlen. Sind großflächige Glasfronten 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.a.).

Zur Vermeidung von Kollisionen zwischen dem Straßenverkehr und insektenjagenden Fledermäusen wird die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. LED- oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) empfohlen.

4.8 Ver- und Entsorgung

Betreiberseitig erfolgt die Sicherstellung der Stromversorgung, Wasserver- und -entsorgung sowie Entsorgungsmöglichkeit für die Chemietoilette.

Telekommunikation:

Seitens der Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz wird mit der Stellungnahme vom 21.07.2022 auf Bestandsleitungen und Anforderungen bei der späteren Umsetzung hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandspläne (Stand vom 05.09.2022, Karte wird im Anhang der Begründung wiedergegeben) wird zur Kenntnis genommen, dass sich innerhalb des Planbereichs Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Es handelt sich hierbei nach dem Kartenmaterial (siehe Anhang der Würdigung) jedoch innerhalb des Plangebietes nur um den bestehenden Hausanschluss.

Die Telekom weist im Rahmen standardisierter Hinweise auf folgende Aspekte hin:

20. April 2023



In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Man bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Anzumerken ist seitens der Plangeberin, dass innerhalb des Plangebietes keine öffentlichen Straßen geplant sind.

Darüber hinaus gibt die Telekom im Weiteren folgende Hinweise:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Sonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

Seitens der Plangeberin wird angemerkt: Anzumerken ist, dass es für private Hausanschlüsse keiner Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan bedarf. Dies ist privatrechtlich über Grunddienstbarkeiten zu regeln. Für Leitungsverläufe in öffentlichen Flächen bedarf es keiner Festsetzung von Leitungsrechten nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB.

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

20. April 2023



- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Einzelheiten zu einer weiteren inneren oder ggf. äußeren Gebietserschließung sind seitens des Vorhabenträgers direkt mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Für die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans wird hieraus kein Regelungsbedarf erkannt.

Trink- und Löschwasserversorgung:

Eine Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser ist bereits über das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Netz und der vorhandenen Seeanlage erfolgen.

Der Versorgungsträger RheinHunsrück Wasser, Dörth hat in seiner Stellungnahme vom 21.07.2022 zur Thematik folgende Informationen gegeben:

Seitens des Zweckverbandes RheinHunsrück Wasser bestehen keine Bedenken.

Informationen zur Löschwasserversorgung: Der nächstgelegene Hydrant befindet sich in etwa 100 m zum Bauvorhaben. Dieser Hydrant liefert leitungsgebunden 114,0 m³/h und kann über die Dauer von 2 Stunden sichergestellt werden.

Abwasser:

Schmutzwasserbeseitigung:

Das Plangebiet ist im Bereich des bestehenden Zentralgebäudes im Bestand über einen Schmutzwasserkanal erschlossen. Hieran kann entsprechend auch ein Anschluss für den Neubau des geplanten Multifunktionsgebäudes erfolgen. Südlich des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg. Innerhalb des Wirtschaftsweges verläuft ein Mischwasserkanal (Sammler).

Die Verbandsgemeindewerke geben in Ihrer Stellungnahme vom 19.07.2022 u.a. folgende Hinweise:

- Für das Einzugsgebiet der Kläranlage "Oberes Baybachtal", unter welches auch die Ortsgemeinde Leiningen fällt, wurde für den Kläranlagenneubau, welcher aktuell in der Umsetzung ist, eine neue Schmutzfrachtberechnung durchgeführt. Diese beinhaltet nicht einen möglichen Schmutzwasseranfall aus dem ehemaligen Ferienparkgelände. Aufgrund der Kapazitätsreserven beim Kläranlagenneubau ist jedoch grundsätzlich die Aufnahme des hier anfallenden Schmutzwassers möglich, sofern die Mengen nicht ein bestimmtes Maß übersteigen und es den Anforderungen insb. in Bezug auf die Beschaffenheit des Abwassers nach Anhang 2 der Entwässerungssatzung entspricht.
- Das Gelände ist im Bereich des bestehenden Zentralgebäudes mit einem Schmutzwasserkanal an das Abwassernetz bereits angeschlossen.
- Aus dem Gebiet darf in den vorhandenen Schmutzwasseranschlusskanal ausschließlich Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten; hierfür notwendige Genehmigungen sind bei den zuständigen Behörden einzuholen.

20. April 2023



- Weitergehende Regelungen in Bezug auf die Entsorgung von Schmutzwasser, welches nicht in dem Zentralgebäude, sondern von den Wohnmobilstellplätzen anfällt, sind noch zwischen dem Eigentümer und den Verbandsgemeindewerken zu regeln. Anmerkung der Plangeberin: Hierzu erfolgen Detailabstimmungen zwischen Vorhabenträger und den Verbandsgemeindewerken.
- Drainagewasser darf nicht dem Entwässerungssystem zugeführt werden.

Zu „Campingabwasser“: Gemäß Stellungnahme der Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück-Kreis (Untere Wasserbehörde) vom 25.07.2022 im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 (1) BauGB wurde zu dem Thema „Annahmestation für Campingabwasser“ auf folgendes hingewiesen:

„Nach § 5 Abs.1 Nr. 2 Punkt der „Satzung über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung - Allgemeine Entwässerungssatzung - der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein“ mit Stand 08.07.2020 sind insbesondere ausgeschlossen „... der Inhalt von Chemietoiletten ...“ einzuleiten.

Nach dem Merkblatt DWA-M 270 (Gelbdruck)- Entsorgung von Inhalten aus Mobiltoiletten mit Sanitärzusätzen - steht der Einleitung von Chemietoiletten dann nichts entgegen, wenn die Kläranlage ausreichend leistungsfähig ist, eine ausreichende Durchmischung stattfindet und die wasserrechtliche Erlaubnis der Kläranlage und der Mischwasserentlastungsanlagen entsprechend angepasst sind.

Im vorliegenden Fall wäre u.E. dafür Sorge zu tragen, dass die Einleitung aus der Annahmestation für Campingabwasser hinter dem RÜ Leiningen (RE13)/ RÜB Leiningen (RE14)3 erfolgt. Hierdurch wäre gewährleistet, dass eine größtmögliche Durchmischung der Campingabwasser bis zur Kläranlage erfolgt und ein direkter Abschlag in der Nähe des Sondergebietes über die vorgenannten Mischwasserentlastungsanlagen in den Großwiesbach nicht erfolgt.“

Niederschlagswasserbeseitigung:

Das anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes zurückgehalten werden. In den Bebauungsplan wurde hierzu die Festsetzung Nr. 3.1 aufgenommen.

Diese lautet: *„Das auf den Baugrundstücks-/Stand- und Stellplatzflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist im Plangebiet selbst zu versickern bzw. zurückzuhalten.“*

Es wurden ferner Festsetzungen zur Verwendung/Anlage wasserdurchlässiger Beläge getroffen.

Bei der Anlage von erforderlichen Zuwegungen, Umfahrten und Fahrgassen in den Ordnungsbereichen 2, 3, 4 und 5 sind nur offenporige Beläge (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster) zulässig, um Versiegelungen gering zu halten und eine Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten. Im Ordnungsbereich 2 ist die Wohnmobilstellplatzanlage auch nur mit einem offenporigen Belag zulässig. Im Übrigen gelten die zeichnerischen Festsetzungen für einzelne Wegebereiche.

Für den Ordnungsbereich 1 ist geregelt: *Die das Zentralgebäude umlaufende Erschließungsstraße und Stellplätze sind als Pflasterbelag (Dränpflaster oder Großfugenpflaster) oder Schotterrassen zulässig.*

Es wird darüber hinaus im Bebauungsplan zur Rückhaltung von Niederschlagswasser empfohlen:

„Es wird empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zur Grünflächenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterzuverwenden. Es wird empfohlen Zisternen so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 – 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen.“

Seitens der Bauherren ist zu beachten, dass nach § 8 WHG grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück erforderlich ist. Bei Erfüllung der Voraussetzungen nach § 22 Landeswassergesetz kann jedoch auf eine wasserbehördliche Erlaubnis verzichtet werden.

Gemäß § 22 (2) LWG gilt es zu beachten, dass das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser bis zu 8 m³/d (entspricht ca. 300 m² versiegelter Fläche) zulässig ist. Wer eine Einleitung nach den Sätzen 1 bis 3 vornehmen will, hat dies rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der Behörde anzuzeigen.

Detailregelungen sind grundsätzlich der fachtechnischen Erschließungsplanung vorbehalten.

Starkregenthematik

In der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz vom 21.07.2022 werden u.a. folgende Hinweise zur Thematik gegeben:

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes bestehen für das Plangebiet die Gefahr einer potentiellen Überflutung entlang von Tiefenlinien sowie die Gefahr einer mäßigen bis hohen Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses. Mögliche Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung der Photovoltaikanlage sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung hat die Plangeberin hierzu ausgeführt:

Das Gebiet ist und wird nicht dicht bebaut. Es bestehen große Lücken/Freiflächenbereiche zwischen den einzelnen Ferienhäusern und anderen Einrichtungen der Gesamtanlage.

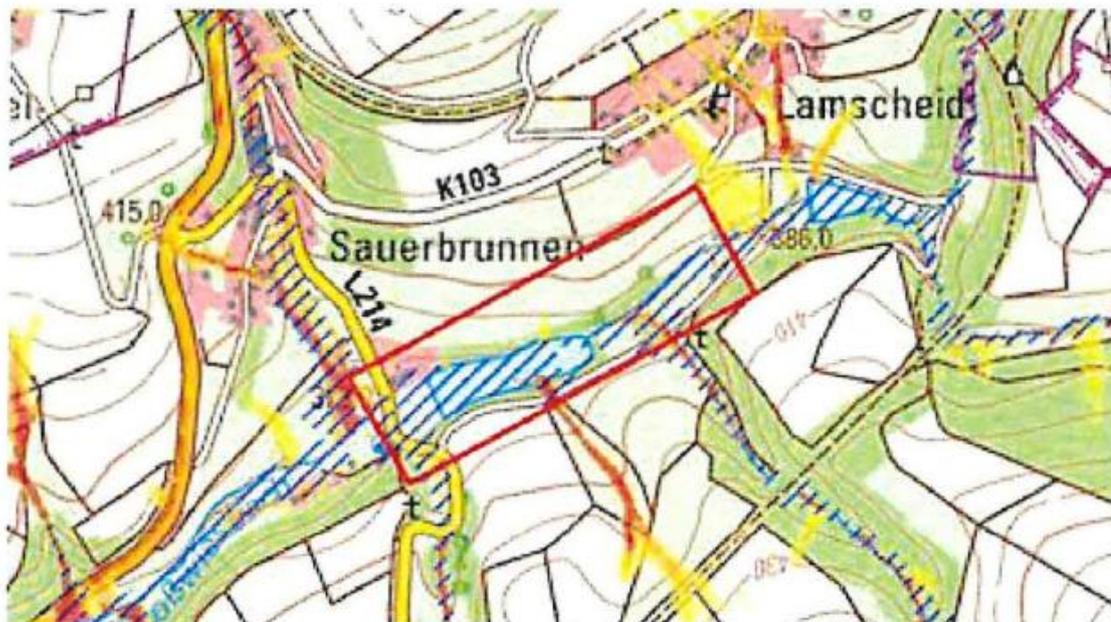
Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Starkregenereignisse sind bislang nicht bekannt. Die Hangflächen nördlich des Plangebietes bestehen aus Wiese/Dauergrünland und keine landwirtschaftlichen Flächen mit offenen Böden (Acker). Es besteht keine offensichtliche Erosionsgefährdung. Aus südlicher Richtung sind ebenfalls Wiesenfläche und ein Wirtschaftsweg vorgelagert, über den Niederschlagswasser abfließen kann. Südlich direkt am See besteht zudem eine gehölzbestandene Böschung. Niederschlagswasser aus südlicher Richtung kann gemäß der Bestandssituation breitflächig in den See fließen.

Gemäß ergänzenden Abstimmungen mit der Fachbehörde (u.a. Ortstermin vom 06.10.2022) wurde insbesondere eine Senke im südlichen Bereich angesprochen, die in Richtung Plangebiet verläuft

20. April 2023



(rote Linie in Süd-Nord-Richtung, siehe nachfolgenden Planauszug aus einer Stellungnahme der SGD Nord, WAB).



Es wurde zur Berücksichtigung des Sachverhalts in den Bebauungsplan die Kennzeichnung eines von Bebauung freizuhaltenen Abflusskorridors in Richtung des Sees aufgenommen (im Süden).

Anmerkung: Eine Bebauung ist im südlichen Bereich des Plangebietes nicht vorgesehen.

Siehe hierzu die nachfolgende Abbildung:

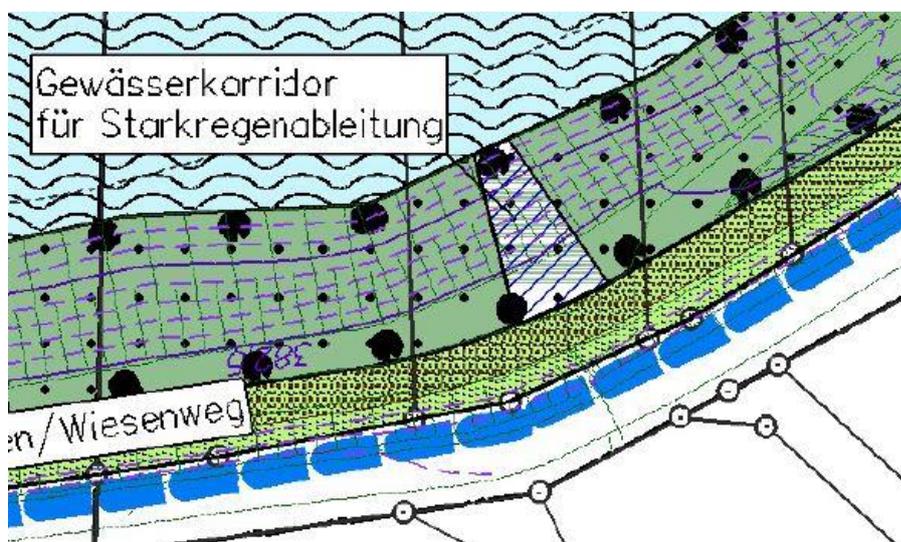


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Korridors

20. April 2023

Drainagen:

Gemäß Stellungnahme der Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück-Kreis vom 25.07.2022 im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 (1) BauGB wurde zu dem Thema „Anlagen der landwirtschaftlichen Bodenentwässerung“ darauf hingewiesen, dass im Falle von Eingriffen und Veränderungen an Anlagen zur landwirtschaftlichen Bodenentwässerung, diese mit dem Unterhaltungspflichtigen dieser Anlagen abzustimmen seien. Die Veränderungen sollen dokumentiert werden und auf Verlangen des Unterhaltungspflichtigen in dessen Bestandsplänen übertragen werden.

Darüber hinaus werden in der Stellungnahme Anregungen zum Umgang mit Drainagewasser in bebauten Gebieten gegeben. Daher enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis zu dem Thema:

Drainagen: Entsprechend der gesetzlichen Definitionen handelt es sich bei Drainagewasser nicht um Abwasser, für welches die kreisfreien Städte, die verbandsfreien Gemeinden und die Verbandsgemeinden gemäß § 57 LWG auch nicht beseitigungspflichtig sind. Bei Erschließungsmaßnahmen (öffentlich und privat) muss auf vorhandene Drainagen geachtet werden (Gefahr der Durchtrennung). Durchtrennte Drainagen sind wieder herzustellen. Sollten für die Bebauung des weiteren Drainagen ausgeführt werden bzw. sollte das vorhandene Drainagesystem nicht wieder herzustellen sein, so sind zur Ableitung des Drainagewassers separate Kanäle bzw. offene Gräben vorzusehen. Das Drainagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle z.B. mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Die Ableitung des Drainagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

4.9 Stauanlage

Aus einer Mail der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises (Untere Wasserbehörde) vom 15.03.2021 können folgende erste wasserwirtschaftliche Informationen gegeben werden:

Der "See" ist rechtlich als Stauanlage anzusehen. Zuständig ist hiernach § 69 Nr. 1 b) LWG die SGD Nord als Obere Wasserbehörde.

Nach § 36 Abs.2 WHG sind Stauanlagen und Stauhaltungsdämme nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten; die Anforderungen an den Hochwasserschutz müssen gewahrt sein. Wer Stauanlagen und Stauhaltungsdämme betreibt, hat ihren ordnungsgemäßen Zustand und Betrieb auf eigene Kosten zu überwachen (Eigenüberwachung).

Entsprechen vorhandene Stauanlagen oder Stauhaltungsdämme nicht den vorstehenden Anforderungen, so kann die zuständige Behörde die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen innerhalb angemessener Fristen anordnen. [...]

In der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz vom 21.07.2022 werden u.a. folgende Hinweise zur Thematik gegeben:

Der aufgestaute Bereich des Großwiesbachs ist als Stauanlage respektive Stauteich klassifiziert. Nach § 69 LWG ist die Untere Wasserbehörde an Gewässern III. Ordnung für alle Entscheidungen bei Stauteichen zuständig. Alle Stauanlagen sind grundsätzlich vom Betreiber nach den anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

20. April 2023



Entspricht eine Stauanlage nicht diesen anerkannten Regeln der Technik, so hat der Betreiber die Anpassungsmaßnahmen durchzuführen, die aus Gründen der öffentlichen Sicherheit erforderlich sind.

Unabhängig von diesen Zuständigkeiten der Wasserbehörden für die zu treffenden Entscheidungen gilt nach § 98 LWG für die Gewässeraufsicht, dass die SGD Nord als wasserwirtschaftliche Fachbehörde auch die Stauanlagen zu überwachen hat. Werden von der SGD Nord bei der erforderlichen Überwachung eines Stauteiches Mängel festgestellt, werden diese der zuständigen Unteren Wasserbehörde mitgeteilt, die die Mängelbeseitigung bei dem Betreiber einfordert bzw. anordnet.

Für die beabsichtigte Planung bedeutet das, dass Gehölze auf dem Absperrdamm nur zulässig sind, wenn sie nachgewiesener Maße nicht die Standsicherheit und Dichtigkeit gefährden. Dies ist bei der planerischen Darstellung von Gehölzen in diesem Bereich zu berücksichtigen.

Anmerkung der Plangeberin: Vorgaben zu Neupflanzungen von Gehölzen auf dem Absperrdamm sieht der Bebauungsplan nicht vor. Insofern wird hierzu kein planerisches Konfliktpotential erkannt.

Des Weiteren ist der erforderliche Notüberlauf der Anlage planerisch darzustellen und von baulichen Anlagen jeglicher Art frei zu halten. Diese Punkte sind in der Begründung und in den Textfestsetzungen sowie der Plandarstellung entsprechend festzuhalten.

Anmerkung der Plangeberin: Es wurde darüber hinaus folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Notüberlauf/Absperrdamm: Gehölze sind auf dem Absperrdamm nur zulässig, wenn sie nachgewiesener Maße nicht die Standsicherheit und Dichtigkeit gefährden. Der erforderliche Notüberlauf der Staudammanlage ist von baulichen Anlagen jeglicher Art frei zu halten.

Zum Schutz des Damms vor Beschädigungen ist die angedachte Treibbootnutzung auf der Seefläche so zu reglementieren (bspw. durch eine Seilabspernung und entsprechende Bojen auf der Wasseroberfläche), dass es vor dem Damm einen Bereich gibt, der nicht mit Booten befahren werden kann. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits aufzunehmen. Genaue Regelungen werden behördenseits im Rahmen der Überwachung der Stauanlage festgelegt.

Anmerkung der Plangeberin: Regelungen zu einer Treibbootnutzung können in einem Bebauungsplan nicht planungsrechtlich geregelt werden, da es sich hierbei um Handlungsanweisungen handelt und eine entsprechende Regelung keinen städtebaulich-bodenrechtlichen Bezug hat, den eine Festsetzung erfordert. Eine entsprechende Regelung muss auf die Planungsebene der objektbezogenen Baugenehmigung verlagert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wurde des Weiteren zur Berücksichtigung von Stellungnahmen der oberen und unteren Wasserbehörde folgende Textfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (kursiver Text):

Gewässerentwicklungskorridore – Ordnungsbereich D

Zur Erhaltung/Wiederherstellung der ökologischen Funktionen der Gewässer und zur Gewährleistung eines schadlosen Hochwasserabflusses sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht im 5 m-Bereich zu den Gewässern (gemessen ab dem Ufer des Sees (in der Regel Böschungsoberkante)) keine baulichen Anlagen oder Anschüttungen zulässig. Diese Bereiche werden als Gewässerentwicklungskorridore planerisch dargestellt und dürfen nur extensiv bewirtschaftet werden. Die Anforderung gilt nicht für die gemäß Bebauungsplan vorgesehenen zwei Baufensterbereiche am See (Stauanlage) zur Anlage von See-/Sitzstufen/Seeterrasse, eines Holzpodests im Inselbereich, die

20. April 2023

Baufensterbereiche im Ordnungsbereich 4b sowie die bestehenden Wegeabschnitte, die bereits im Bestand näher als 5 m am See/der Stauanlage liegen.

Darüber hinaus wurde der Bereich des Notüberlaufs im Plan gekennzeichnet:

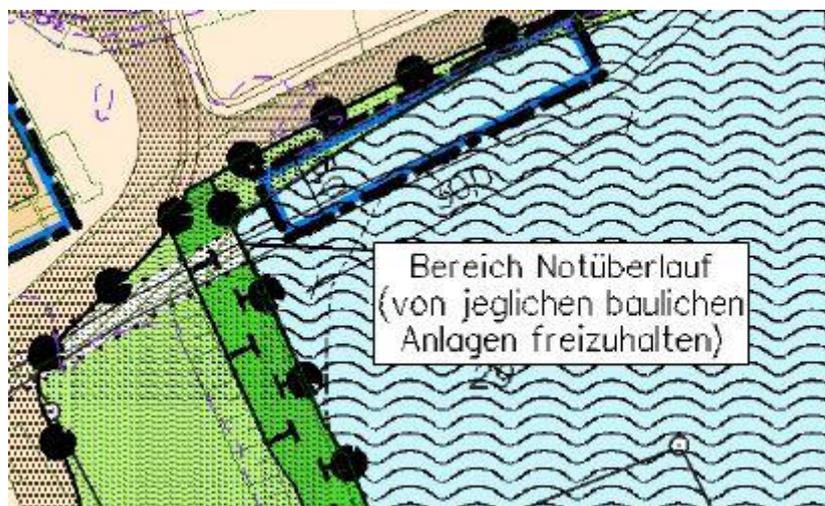


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Notüberlaufs

4.10 Altbergbau und Bergbau

Aussagen hierzu werden im weiteren Verfahren nach Auswertung der fachbehördlichen Stellungnahmen, insbesondere der des Landesamts für Geologie und Bergbau ergänzt.

4.11 Bodenordnung

Die einzelnen Grundstücksflächen des Plangebietes befinden sich bereits im privaten Besitz der Investoren/Vorhabenträger. Somit werden bodenrechtliche Verfahren bzw. Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch nicht erforderlich.

4.12 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine archäologischen Funde bekannt.

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Fachbehörde den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Es wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen:

20. April 2023

„Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 20 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein“

In der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 28.06.2022 wurde der Hinweis im Bebauungsplan bestätigt und die Belange der Fachbehörde als im Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt dargestellt.

4.13 Immissionsschutz

Die Offenlandflächen, welche sich nördlich und südlich des Plangebiet befinden, werden landwirtschaftlich genutzt. Hier zeigen sich im Bestand Fettwiesen, Weide- und Ackerflächen. Dies bedeutet, es können somit Belastungen durch die Bewirtschaftung der Flächen entstehen. Zum Beispiel Geruchsbelästigung im Fall der Ausbringung von Gülle oder Staub- und Lärmemissionen während der mehrmaligen Mahd im Jahr. Diese Sachverhalte sind als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastungen von den Nutzern des Ferienparks hinzunehmen.

Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen sind im ländlichen Raum ortsüblich und offensichtlich, insbesondere beim direkten Angrenzen an den Außenbereich. Die gesetzliche Grundlage zur Untersuchung schädlicher Umwelteinwirkungen bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG). Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Gesetzes Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen sind nicht nach Art, Ausmaß oder Dauer dazu geeignet, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen hervorzurufen und genügen somit nicht der Definition von schädlichen Umwelteinwirkungen. Damit sind Vorgänge wie Saat- oder Erntetätigkeiten schalltechnisch nicht untersuchungsrelevant. Für die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen greift viel mehr das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme: Anwohner haben nächtliche Tätigkeiten, die aufgrund der Witterung oder sonstiger Umstände unvermeidbar sind, zu dulden. Landwirte haben darauf zu achten, Tätigkeiten so verträglich wie möglich durchzuführen (bspw. außerhalb des Nachtzeitraums).

Westlich des Plangebietes verläuft die L 214. Seitens der KARST INGENIEURE GMBH wurde eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 für 2 Planungsfälle vorgenommen (siehe Anlage der Begründung), um immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten zu können. In der Lärmprognose wurden folgende wesentliche Rahmenparameter berücksichtigt:

- DTV-Wert aus der Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP von 2015: DTV-Wert 1.442 KFZ/24 h, Schwerverkehrsanteil 2 %
- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße von circa 7 m (Emissionsband Straßenmitte)
- Planungsfall 1: Gefahrene Geschwindigkeit von **70 km/h**
- Planungsfall 1: Gefahrene Geschwindigkeit von **50 km/h**

20. April 2023



- Zur Bewertung wurden entsprechend der ausgewiesenen Nutzung im Sondergebiet die Orientierungswerte eines Mischgebietes mit 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht hilfsweise herangezogen

Als Ergebnis der Schallprognose für den Planungsfall 1 ist festzuhalten, dass eine maximale Abweichung vom Tages- und Nachtorientierungswert von max. 2 dB(A) festzustellen ist. Genauer gesagt sind es am Tag 1 dB(A) und in der Nacht 2 dB(A). Damit liegen nur geringe prognostizierte Überschreitungen des zu Grunde gelegten Orientierungswertes vor.

Im Zuge der Planaufstellung sind Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität und weiteren zuständigen Verkehrs- und Ordnungsbehörden vorgenommen worden. Im Zuge dessen wurde abgestimmt und zwischenzeitlich bereits umgesetzt, dass im relevanten Abschnitt der L 214 die max. zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h festgelegt wird. Daher wurde für die Planfassung nach § 4 (2) BauGB auch der Planungsfall 2 berechnet.

Als Ergebnis der Schallprognose für den Planungsfall 2 ist festzuhalten, dass eine maximale Abweichung vom Tages- und Nachtorientierungswert von max. -1 dB(A) festzustellen ist. Genauer gesagt sind es am Tag -1 dB(A) und in der Nacht 0 dB(A). Damit liegt keine prognostizierte Überschreitung des zu Grunde gelegten Orientierungswertes vor.

Das Erfordernis zur Festsetzung aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wird daher nicht gesehen.

Darüber hinaus sind keine Störquellen bekannt, welche eine Nutzung als Ferienpark und Wohnmobilstellplatz unterbinden würden.

5 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

5.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB) zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen.

20. April 2023



Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorgelegte Bauleitplanung berührt und daher nachfolgend behandelt.

Insbesondere ist eine Bewertung im Hinblick auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

5.2 Bestandssituation

Das ca. 4,2 ha große Plangebiet liegt zwischen der Siedlungslage Leiningen und dem Ortsteil Sauerbrunnen an der L 214.

Das bereits früher als Freizeitgelände genutzte Plangebiet ist zum Einen geprägt durch einen Stausee, in dessen Osten sich eine Insel befindet, die durch eine Betonbrücke begehbar ist; zum Anderem durch das gehölzreiche Umfeld des Stausees. Im Zufahrtbereich, im Westen, befindet sich ein altes Flachdachgebäude. Es handelt sich hierbei um das alte Zentral-/Hauptgebäude des ehemaligen Freizeitparks in vorausgegangenen Jahrzehnten. Im Umfeld dieses Gebäudes befanden sich zudem mehrere versiegelte Beton- und Pflasterflächen.

Bei den Freiflächen handelt es sich um Wiesenbrachen zum Teil mit hohem Aufwuchs. Auf einer Wiesenfläche nördlich des Sees, befinden sich alte Kinderspielgeräte und eine Holzhütte.

Im weiteren Verlauf des Plangebietes in Richtung Osten stehen nördlich des Weges zwei alte Türme und weiter östlich ein großer Ziegenstall. Hinter dem Ziegenstall schließen stark verbuschte, verbrachte Gehölzbestände an, die erst ganz im Osten in einen niedrigen Eichenwald übergehen. Im Bereich des Eichenwaldes steigt die Topografie in Richtung Norden stark an. Südlich des Eichenwaldes verläuft aus Richtung Osten kommend der Großwiesbach, der in den See mündet, bzw. diesen speist.

Über eine Brücke gelangt man über den Großwiesbach am östlichen Ufer des Sees vorbei. Hier schließt wiederum östlich eine Wiesenfläche an. Der nördliche Teil der Wiesenfläche ist als „Feuchtbrache“ biotopkartiert und als solche nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt.

Der Fußweg führt in seinem weiteren Verlauf südlich des Sees wieder zurück in Richtung Westen. Das Ufer des Sees ist hier stark durch heimischen Laubwald geprägt.

Das Plangebiet ist größtenteils durch einen Doppelstabgitterzaun eingefriedet.



Abb: Luftbild des Plangebietes mit Gebietsabgrenzung (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisinformationen: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich/verändert)

Des Weiteren wurden die Biotop- und Nutzungstypen vor Ort näher bestimmt. Diese sind aus der unten wiedergegebenen Abbildung zu entnehmen.

Hieraus wird ersichtlich, dass im Zentrum des Plangebietes ein Staugewässer, in dessen Osten sich eine Insel befindet, liegt. Zudem wird die Fläche von dem Großwiesbach, einem Gewässer III. Ordnung durchlaufen.

Unmittelbar um das Staugewässer dominieren Ufergehölze, heimischer Laubmischwald im Süden und Osten sowie höherwüchsige Gräser im Norden.

Westlich des Sees befindet sich ein altes Flachdachgebäude sowie ein Rad- und Fußweg. Im Umfeld sowie nördlich des Gebäudes befinden sich mehrere versiegelte Beton- und Pflasterflächen. Die versiegelten Bereiche sind Fundamente und Bodenplatten von alten, bereits abgerissenen Gebäuden. Südlich des Flachdachgebäudes liegt eine Fettwiese mit mehreren Baumgruppen.

Im Nordosten des Plangebiets dominieren stark verbuschte, verbrachte Gehölzbestände. Diese Gebüsche mittlerer Standorte gehen Richtung Osten in einen niedrigen Eichenwald über. Südlich des Eichenwaldes verläuft aus Richtung Osten kommend der Großwiesbach, der in den See mündet, bzw. diesen speist. Südlich des Baches schließt sich brachgefallendes Nass- und Feuchtgrünland an. Dies ist als „Feuchtbrache“ biotopkartiert und als solche nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt. Die Wiesenfläche geht Richtung Süden in eine Fettweide über. Weiter südöstlich grenzt heimischer Fichtenmischwald an. Zudem befinden sich östlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Grün- und Ackerflächen.

20. April 2023

Die Plangebietsfläche wird im Süden von einem land- bzw. forstwirtschaftlichen Fußweg begrenzt. Jenseits des Weges befinden sich Fettwiesen und Fettweiden. Nördlich grenzen ebenfalls Fettwiesen bzw. landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Im Westen wird die Plangebietsfläche von der Landesstraße L 214 begrenzt.

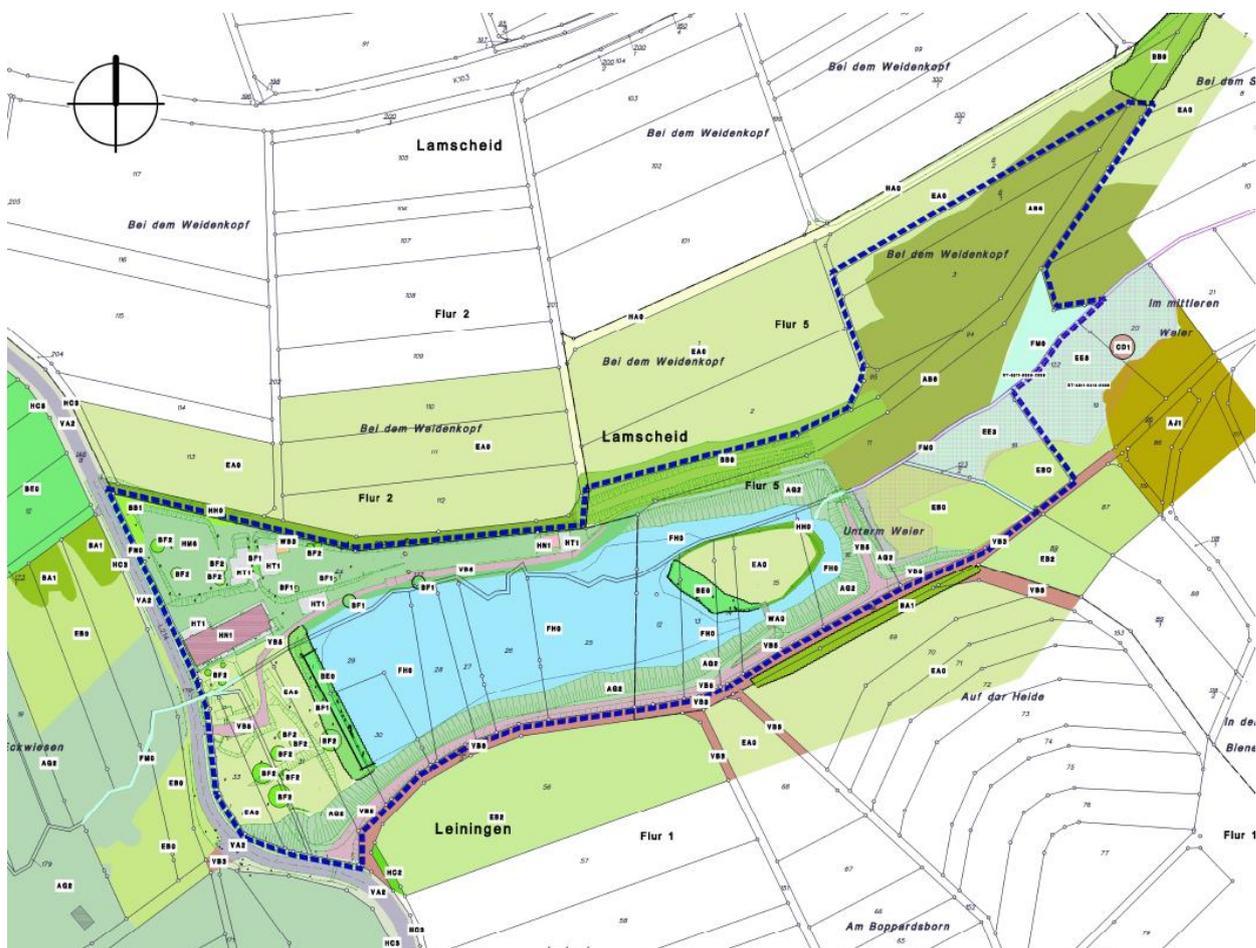


Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert) (Legende siehe Anhang)

Ferner wurden 2021 Aufnahmen von der Plangebietsfläche erstellt, die nachfolgend wiedergegeben werden, um noch einmal den Bestand sowie die Situation vor Ort zu verdeutlichen.

20. April 2023



Abb.: Blick auf den Stausee in der Mitte des Plangebietes (Blick Richtung Osten)



Abb.: Blick auf das Flachdachgebäude am nordwestlichen Rand des Plangebietes

20. April 2023





Abb.: Blick auf den Ziegenstall im Norden des Plangebietes

Das Plangebiet wurde vor vielen Jahren bereits sehr viel intensiver genutzt als heute. Dies resultiert aus der damaligen Nutzung als Freizeitanlage. So bestand bereits einmal eine Bootsanlegestelle im nordwestlichen Bereich des Sees. Im Bereich der Insel befand sich eine Hütte mit Anlegestelle. Nachfolgende Bilder geben einen Eindruck der damaligen Bestands- und Nutzungssituation wieder:



Abb.: Früherer Zustand des Uferbereichs mit Bootsanlegestelle

20. April 2023



Abb.: Uferbereich mit erkennbaren Resten der Bootsanlegestelle



Abb.: Früherer Zustand im Bereich der Mittelinsel

20. April 2023



Abb.: Historische Postkarte mit Bildern der damaligen Bestandssituation

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	yFM6 Mittelgebirgsbach yEE3 Brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland
nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	BT-5811-0309-2009 „Bach südlich Lamscheid“ BT-5811-0313-2009 „Feuchtbrache südlich Lamscheid“
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen

20. April 2023

Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	Bestandsdarstellung: tlw. Wiesen und Weiden mittlerer Standorte Entwicklungsziele: Entwicklung von Quellen und Quellbächen, Entwicklung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte. Prioritätenkarte: keine Darstellungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Südosten eine Wiesenfläche. Der nördliche Teil der Wiesenfläche ist als „Feuchtbrache“ biotopkartiert und als solche nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt. Die Planung sieht keinen Eingriff in die Fläche vor. Die Fläche wird im Bebauungsplan in Bezug auf Ihre Lage und Abgrenzung nachrichtlich gekennzeichnet.

Auch der Großwiesbach südlich Lamscheid, ein Mittelgebirgsbach mit dem Objektnamen BT-5811-0309-2009, ist biotopkartiert und nach **§ 30 BNatSchG** pauschal geschützt. Eingriffe in den Großwiesbach werden durch die Planung nicht vorgenommen.

Sonstige Flächen, die einem Pauschalschutz nach **§ 30 Bundesnaturschutzgesetz** oder **§ 15 LNatSchG** unterliegen, sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet und nicht in räumlich relevanter Nähe zu einem solchen.

Wasserschutzgebiete und andere Schutzgebiete werden ebenfalls nicht tangiert.

5.3 Artenschutzrechtliche Bewertung

Durch Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 (2) Ziffer 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97),
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO),
- in Rechtsverordnungen nach § 54 (1) BNatSchG.

Des Weiteren zählen die Europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Südosten eine Wiesenfläche. Die Auswertung der Naturschutzfachdaten zeigt, dass der nördliche Teil der Wiesenfläche als „Feuchtbrache“ biotopkartiert

20. April 2023



ist und als solche nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt. Die Planung sieht keinen Eingriff in die Fläche vor. Die Fläche wird im Bebauungsplan in Bezug auf Ihre Lage und Abgrenzung nachrichtlich gekennzeichnet.

Auch der Großwiesbach südlich Lamscheid, ein Mittelgebirgsbach mit dem Objektnamen BT-5811-0309-2009, ist biotopkartiert und nach **§ 30 BNatSchG** pauschal geschützt. Eingriffe in den Großwiesbach werden durch die Planung nicht vorgenommen.

Sonstige Flächen, die einem Pauschalschutz nach **§ 30 Bundesnaturschutzgesetz** oder **§ 15 LNatSchG** unterliegen, sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet und nicht in räumlich relevanter Nähe zu einem solchen.

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ (Nr. 5809-301) in über 1,3 km Entfernung Richtung Südwesten sowie in über 1,5 km Entfernung Richtung Westen.

Zur Bewertung artenschutzrechtlicher Aspekte wurde im November 2021 ein artenschutzrechtliches Fachgutachten der Beratungsgesellschaft BG Natur erstellt. Im Rahmen dessen wurden insbesondere die planungsrelevanten Artengruppen Fledermäuse, Vögel sowie Amphibien untersucht.

Es wurden dabei folgende Untersuchungstermine in der Örtlichkeit vorgenommen:

Tabelle: Vororttermine

Schwerpunkt	Datum	Witterung
Avifauna +Strukturkartierung, Amphibien	29.04.2021 7:30-11:00	+12°C, sonnig trocken, kurzer Regen, wenig Wind
Avifauna + Fledermäuse	06.05.2021 06:15-08:00	+1°C, sonnig bewölkt, trocken, fast windstill
Avifauna	20.05.2021 06:30-08:00	+6°C, sonnig, trocken, windstill
Avifauna	01.06.2021 6:00-7:30	+5°C, sonnig, trocken, windstill
Avifauna	29.06.2021 12:00-13:30	+20°C, sonnig, trocken, windstill

Es wurden im Gehölz- und Gebäudebestand keine Fledermausarten nachgewiesen und keine wertvollen Quartiere gefunden. Die regelmäßige Nutzung des Gebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte laut § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen. Nahrungs- und Jagdberei-

20. April 2023



che sowie Flugrouten und Wanderkorridore sind nicht auszuschließen und unterliegen gemäß LANA (Hinweise Artenschutzdefinitionen 2009) als solche nicht dem Verbot des § 44 Abs. Nr. 3 BNatSchG. Eine erhebliche Störung der lokalen Population von Fledermausarten wird sich in diesem Fall durch das Bauvorhaben nicht ergeben.

Im Untersuchungsgebiet und nahen Umfeld wurden insgesamt 28 Vogelarten nachgewiesen. 8 davon haben den Status Brutvogel, die Übrigen Arten sind Gastvögel bzw. brüten außerhalb des Untersuchungsgebietes. Dabei ist die Stockente *Anas platyrhynchos* besonders hervorzuheben, die einen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz aufweist und hier vor allem die Wasserfläche und direkt angrenzende Strukturen als Lebensraum nutzt. Der See wird von den Umbaumaßnahmen nicht betroffen, daher wird keine Beeinträchtigung erwartet, die lokalen Strukturen zur Reproduktion dieser Art bleiben langfristig erhalten.

Bei den Amphibien wurden bei der Kartierung keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen. Durch die Untersuchung anhand von eDNA konnten folgende Arten im Wasserkörper nachgewiesen werden: Teichfrosch *Rana esculentus*, Erdkröte *Bufo bufo*. Es handelt sich hierbei um häufige, ungefährdete Arten, die nicht den FFH-Richtlinien unterliegen, und daher nicht planungsrelevant sind. Zudem bleibt der See nach Umsetzung der Planung als Fortpflanzungs- und Lebensraum erhalten.

Im Folgenden werden die voraussichtlich eintretenden oder nicht vollständig ausschließbaren Auswirkungen und Beeinträchtigungen dargestellt sowie Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen empfohlen.

	Voraussichtliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen	Empfohlene Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Vögel	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Bäumen als potentielle Vogelniststätten - Möglicher Verlust potentieller Brutstätten von Gebäudebrütern - Vogelschlag an Verglasung - Vergrämung durch Nutzungsintensivierung 	<ul style="list-style-type: none"> - Abrissarbeiten in besatzlosen bzw. wenig störungsempfindlichen Perioden (Oktober oder Februar/März) - Gehölzrodungen - ohne ökologische Baubegleitung - nur im Zeitraum von 1. Oktober eines Jahres bis vor Ende Februar des Folgejahres - Ökologische Umweltbaubegleitung, Hinweise an Baufirmen - Maßnahmen zur Entspiegelung großflächiger Glasfronten - Aufhängen von Vogelnistkästen - Begrünung mit heimischen standortgerechten Gehölzen



Fledermäuse	<ul style="list-style-type: none"> - Möglicher Verletzung/Tötung von Tieren bei Baumfällung und Gebäudeabriss - Störungen von Quartieren in Bäumen oder Hausfassaden durch Baulärm, Erschütterungen oder Stäube - Verlust von geeigneten Spaltenquartieren am Bestandsgebäude - Vergrämung durch Nutzungsintensivierung 	<ul style="list-style-type: none"> - Abrissarbeiten in besatzlosen bzw. wenig störungsempfindlichen Perioden (Oktober oder Februar/März) - Gehölzrodungen - ohne ökologische Baubegleitung - nur im Zeitraum von 1. Oktober eines Jahres bis vor dem 1. März des Folgejahres - Ökologische Umweltbaubegleitung, Hinweise an Baufirmen - Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung - Aufhängung von Fledermauskästen - Begrünung mit heimischen standortgerechten Gehölzen
Amphibien	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust eines potentiellen Versteckplatzes oder Winterquartiers - Vergrämung durch Nutzungsintensivierung 	<ul style="list-style-type: none"> - Abrissarbeiten in besatzlosen bzw. wenig störungsempfindlichen Perioden (Oktober oder Februar/März) - Ökologische Umweltbaubegleitung, Hinweise an Baufirmen - Begrünung mit heimischen standortgerechten Gehölzen

Dem Planvorhaben unüberwindbar entgegenstehende artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht erkannt. Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 Abs. Satz 1-3 BNatSchG kann aktuell ausgeschlossen werden.

Im Beteiligungsverfahren der frühzeitigen Beteiligung hatte die Untere Naturschutzbehörde Anregungen gegeben und Anmerkungen getroffen. Hierzu kann ergänzend ausgeführt werden:

Bezüglich der Hinweise zur Amphibienerhebung nimmt die Beratungsgesellschaft Natur GbR in einer E-Mail vom 16.08.2022 wie folgt Stellung:

„Die Auftragserteilung erfolgte erst Ende April, so dass z.B. die Laichzeit der Erdkröten bereits vorbei war. Daher wurde die eDNA-Methode angewendet. Der Abbau der eDNA ist abhängig von der Temperatur und UV-Einstrahlung. Im Schlamm kann sich diese über einen wesentlich längeren Zeitraum erhalten, als in einer flachen Pfütze. Adulte Erdkröten haben zu diesem Zeitpunkt bereits das Gewässer verlassen. Im Rahmen der Begehungen wurden aber auch keine Grünfrösche gehört. [...]. Die empfohlenen Brachstreifen zwischen Amphibienquerungsanlage und Gewässer sind eine wirksame Methode zur Lenkung der Tiere und Vermeidung von Verbotstatbeständen.“

Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Konflikten wurde eine zeichnerische Kennzeichnung zur Anlage eines ca. 3,0 m breiten Amphibienkorridors (Wanderfurt) in den Plan aufgenommen. Hier soll eine Vertiefung vorgenommen werden. Diese kann jedoch so ausgestaltet werden, dass eine Durchfahrt für die erforderliche innere verkehrliche Erschließung möglich ist. Details ergeben sich gemäß späterer Ausführungsplanung. Ein tatsächlicher Konflikt mit wandernden Tieren ist jedoch eher unwahrscheinlich, da die Krötenwanderung (März) vor Saisonbeginn der Anlage stattfindet.

20. April 2023



Darüber hinaus wurde folgende Textfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (kursiver Text):

Gewässerentwicklungskorridore – Ordnungsbereich D

Zur Erhaltung/Wiederherstellung der ökologischen Funktionen der Gewässer und zur Gewährleistung eines schadlosen Hochwasserabflusses sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht im 5 m-Bereich zu den Gewässern (gemessen ab dem Ufer des Sees (in der Regel Böschungsoberkante)) keine baulichen Anlagen oder Anschüttungen zulässig. Diese Bereiche werden als Gewässerentwicklungskorridore planerisch dargestellt und dürfen nur extensiv bewirtschaftet werden. Die Anforderung gilt nicht für die gemäß Bebauungsplan vorgesehenen zwei Baufensterbereiche am See (Stauanlage) zur Anlage von See-/Sitzstufen/Seeterrasse, eines Holzpodests im Inselbereich, die Baufensterbereiche im Ordnungsbereich 4b sowie die bestehenden Wegeabschnitte, die bereits im Bestand näher als 5 m am See/der Stauanlage liegen.

Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Konflikten wurden zudem folgende Hinweise und Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen (kursiver Text):

Gehölzrodungen und –rückschnitte sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Gehölzrodungen und –rückschnitte ebenso wie das Abschieben des Oberbodens außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis 28./29. Februar des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Es wird empfohlen, die Planungs- und Ausführungsprozesse im Rahmen einer fachkundigen, ökologischen Baubegleitung zu überwachen.

Abriss oder Entkernung von Bestandsgebäuden oder Teilen davon sowie der Verschluss von Nischen und Spalten sind nur außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern, d.h. nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis 28./29. Februar des Folgejahres vorzunehmen. Vor Bau-, Sanierungs- und Abrissarbeiten von Bestandsgebäuden sind diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf ein tatsächliches Vorkommen von Fledermäusen und anderen geschützten Tier- und Vogelarten zu überprüfen und ggf. durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Die ausführenden Baufirmen sind über das Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z.B. Gartenschläfer, Vögel) beispielsweise bei bauvorbereitenden Begehungen zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Kotfunde, Piepslaute etc.).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen, die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Dauerhaft geschotterte Bereiche sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und Lager- und Montageflächen nach Fertigstellung der Arbeiten zurückzubauen.

20. April 2023



Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze 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 Beleuchtung (z.B. LED oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) empfohlen.

Die Aspekte können im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Hinweise und Empfehlungen ist nicht davon auszugehen, 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.

5.4 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

Aus fachlicher Sicht der Landespflege sollten zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft und zur Minimierung der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung folgende Ziele für die einzelnen Landschaftspotenziale verfolgt werden. Es handelt sich hierbei um bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung, also Zielvorstellungen aus rein fachlicher Sicht:

Bodenpotential

- Keine weitere Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen bzw. naturnahen bodenökologischen Verhältnisse
- Entsiegelung von Bestandsflächen, zum Beispiel vorhandene Flächenbefestigungen

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet
- Keine weitere Bodenversiegelung

Klimapotential

- Erhalt vorhandener Gehölzbestände

Arten- und Biotoppotential

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, Entsiegelung von versiegelten Flächen, extensive Nutzung der Wiesenflächen.



Landschaftsbild und Erholung

- Zur Verbesserung der Erholungseignung ist das Plangebiet durchgängig und erlebbar zu machen.

5.5 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Errichtung von Wohnmobilstellplätzen, Ferienhäusern, und –wohnungen und anderen zweckgebundenen baulichen Anlagen werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben. Eine Auflistung der für Pflanzmaßnahmen geeigneten Arten findet sich im Anhang dieser Begründung und der Bebauungsplanurkunde.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotenziale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild/Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben.

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung	Empfohlene Minimierungs-,Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung mit Zelten und Gebäuden sowie Befestigung von inneren Erschließungs- und Stellplatzflächen.	Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.
Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.	Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

Eingriff in den Boden ist quantitativ als gering, qualitativ jedoch als **hoch** zu bewerten.

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung	Empfohlene Minimierungs-,Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
------------------------------------	---

20. April 2023



Die Fläche hat aufgrund des Gehölzreichtums generell eine Bedeutung für die Frischluftproduktion. Aufgrund der Lage in einem Tal, fließt die Kaltluft in Richtung Westen ab. Die Fläche hat somit keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage.

Minimierung der Flächenversiegelung. Größtmöglicher Erhalt der Gehölze.

Eingrünung des Plangebietes mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren soll der grüne Charakter des Plangebietes erhalten bleiben. Die meisten Gehölze bleiben erhalten und leisten somit auch weiterhin ihren Beitrag zur Frischluftproduktion.

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Empfohlene Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Veränderung der Wasserzufuhr durch zusätzliche Flächenversiegelungen mit Gebäuden und Zelten und Teilversiegelungen für Wege und Stellplätze.

Minimierung der Flächenversiegelung

Rückbau der versiegelten Flächen der alten Gebäude

Befestigung der Zufahrten, Umfahrten, Fahrgassen und der Wohnmobilstellplatzanlage mit nicht vollversiegelnden Belägen.

Sicherung von Flächen zur Offenhaltung und von der Bebauung freizuhaltende Flächen.

Erhalt der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Erhalt von Gehölzen und Gebietseingrünungen

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

Arten- und Biotoppotenzial:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Empfohlene Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Siehe Kapitel 5.3 Artenschutzrechtliche Bewertung

Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

Landschaftsbild/Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Das Plangebiet liegt außerhalb der Siedlungslage von Leiningen. Das Gelände steigt nördlich und südlich der Fläche an, daher liegt die Fläche in einer Senke und wird vom Großwiesbach durchlaufen. Östlich und westlich jenseits der L 214 grenzen Waldbestände an das Gebiet an.

Das Landschaftsbild ist aufgrund der früheren Nutzung als Freizeitpark sowie dem Bestandsgebäude im Plangebiet bereits anthropogen vorbelastet. Die Fläche samt Gebäude und Zaun ist heruntergekommen und zugewachsen.

Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren.

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen bleiben weitgehend erhalten. Das Plangebiet wird naturnah gestaltet und durch Pflege und Entwicklung der Flächen aufgewertet.

Durch das Planvorhaben ergeben sich keine bedeutsamen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Das Plangebiet fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild ein. Durch die Eingrünung/Durchgrünung und der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen treten die Ferienhäuser/Lodge-Zelte und der Wohnmobilstellplatz nicht wesentlich in Erscheinung.

Die Fläche befindet sich in Privatbesitz und steht bislang (vor Umsetzung des Planungsvorhabens) einer öffentlichen Erholungsnutzung nicht zur Verfügung. Die Fläche dient zukünftig Zwecken der Erholung. Durch die Errichtung eines Ferienparks und Wohnmobilstellplatzes ergibt sich daher keine Verschlechterung der Erholungsfunktion. Im Gegenteil, durch die Planung erhält die Fläche eine optische Aufwertung sowie hat zukünftig eine hohe Bedeutung als Erholungs- und Freizeitraum, da dies dem Ziel eines Freizeitparks mit Wohnmobilstellplätzen entspricht. Die das Plangebiet umgebenden Wege werden auch zukünftig als fußläufige Verbindungen für Radfahrer, Wanderer oder Jogger nutzbar sein.

Empfohlene Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen. Insbesondere Einhaltung der Maximalmaße zur Höhen- und Flächenentwicklung.

Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen entsprechend der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Eingrünung des Plangebietes mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Ordnungsbereich A)

Flächen zur Freihaltung von Bebauung (Ordnungsbereich B) und zur Offenhaltung (Ordnungsbereich C)

Landschaftsbildverträgliche Farb- und Architekturgestaltung der entstehenden Gebäude und der Einfriedungen

Eingriff in das Landschaftsbild ist gering, in die Erholungsfunktion gering.

20. April 2023



5.6 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung der bauleitplanerischen Abwägung des § 1 (7) BauGB unterliegt. Die Möglichkeiten und Erfordernisse zur Planung und Festlegung von Kompensationsflächen richtet sich hierbei ausschließlich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Das Verhältnis zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG) und dem Baurecht wird in § 18 BNatSchG geregelt:

„(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind entsprechend des § 18 (1) BNatSchG nur die Vorschriften des BauGB und nicht die des BNatSchG maßgeblich.

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen. Die Beurteilung erfolgt in Anlehnung an das standardisierte Bewertungsverfahren gemäß § 2 Abs. 5 der Landeskompensationsverordnung und den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (Hrsg. Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021).

Integrierte Biotopbewertung

Im Rahmen der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme wurden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen detailliert erfasst und im Biotop- und Nutzungstypenplan kartographisch dargelegt. Unter Berücksichtigung der angewandten Methodik des Biotopwertverfahrens wird der Ausgangszustand des jeweils berührten Biotoptypen vor Umsetzung der Planung sowie nach Umsetzung der Planung für die Eingriffs- als auch für die Ausgleichsflächen mittels Biotopwert bewertet. Im Falle eines rechnerisch entstehenden Defizits an Biotopwertpunkten sind weitere, externe Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen.

Biotopwert vor dem Eingriff				
Code	Biotoptyp	BW/m ²	Fläche [m ²]	BW
AB6	Wärmeliebender Eichenwald	15	10.271	154.065
AG2	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (ohne dominante Art)	13	6.377	82.901
BB1	Gebüschstreifen	13	234	3.042
BB9	Gebüsche mittlerer Standorte	13	1.908	24.804
BE0	Ufergehölz	16	851	13.616
BF1	Baumreihe	15	623	9.345
BF2	Baumgruppe	15	403	6.045
EA0	Fettwiese	9	5.372	48.348

20. April 2023



EB0	Fettweide	13	3.049	39.637
EE3	Brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland	16	1.171	18.736
FH0	Stausee	6	11.868	71.208
FM0	Bach	22	1.295	28.490
HH0	Böschung	11	1.192	13.112
HM6	höherwüchsige Grasfläche	9	6.321	56.889
HN1	Gebäude	0	579	0
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	0	708	0
VB5	Rad- und Fußweg (Erd- und Grasweg)	9	1.771	15.939
VB5	Rad- und Fußweg (Schotter)	3	805	2.415
		Summe:	54.836	588.592

Biotopwert nach dem Eingriff				
Code	Biototyp	BW/m²	Fläche [m²]	BW
OB 1 – Bereich Zentralgebäude				
HN1	Versiegelung durch Gebäude	0	850	0
HT1, VB1	Versiegelung durch Hofflächen des Zentralgebäudes, umlaufende Erschließungsstraße und Stellplätze	1	3.038	3.038
OB A in OB 1 – Bereich Zentralgebäude				
BD3	Gehölzstreifen	11	64	704
OB 1 -Spielplatz				
HU2, HM4	Sport-, und Erholungsanlage mit geringem Versiegelungsgrad, Trittrassen/Parkrasen	5	1.398	6.990
OB A in OB 1 - Spielplatz				
BD3	Gehölzstreifen	11	531	5.841
OB 1 - Ferienhaus				
HN1	Versiegelung durch Gebäude	0	128	0
HM3/HM3a	Park, Grünanlage	10	148	1.480
VB0	Schotterrasen, Wiesenweg	5	116	580
OB 2 – nördlich See				
HU0	Erholungsanlage/Wohnmobilstellplatz mit offenporigen Belägen	5	446	2.230
VB0	Schotterrasen, Wiesenweg	5	95	475
OB 2 – nördlich Zentralgebäude				

20. April 2023



HU0	Erholungsanlage/Wohnmobilstellplatz mit offenporigen Belägen	5	780	3.900
OB A in OB 2 – nördlich Zentralgebäude				
BD3	Gehölzstreifen	7,33 (11:1,5 =7,33)	241	1.767
OB 2 – südlich Zentralgebäude				
HU0	Erholungsanlage/Wohnmobilstellplatz mit offenporigen Belägen	5	3.080	15.400
VB0	Schotterrasen, Wiesenweg	5	907	4.535
EC2	Ordnungsbereich D - Gewässerrandstreifen	11	389	4.279
AG2	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (ohne dominante Art)	13	814	10.582
OB 3				
FH0	Stausee	6	11.868	71.208
FM0	Bach	22	1.295	28.490
HM3/HM3a	Park, Grünanlage	10	2.768	27.680
VB0	Schotterrasen, Wiesenweg	5	771	3.855
HN1	Gebäude/Grillhütte	0	80	0
EC2	Ordnungsbereich D - Gewässerrandstreifen	11	382	4.202
WA0	Sitzstufen/Seeterrasse	0	150	0
WA0	Holzpodest	1	60	60
AG2	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (ohne dominante Art)	13	3.197	41.561
OB 4a				
HN1	Gebäude (2 x 40 m ²)	0	80	0
HM3/HM3a	Park, Grünanlage	10	235	2.350
OB 4b – östlicher Teil				
HN1	Gebäude (4 x 70 m ²)	0	280	0
VB0	Schotterrasen/Wiesenweg	5	428	2.140
EC2	Ordnungsbereich D - Gewässerrandstreifen	11	602	6.622
BB9	Gebüsche mittlerer Standorte	13	554	7.202
HM3/HM3a	Park, Grünanlage	10	1.476	14.760
OB 4b – westlicher Teil				
HN1	Gebäude (2 x 70 m ²)	0	140	0

20. April 2023



VB0	Schotterrasen/Wiesenweg	5	109	545
HM3/HM3a	Park, Grünanlage	10	235	2.350
OB 4c				
HN1	Gebäude (5 x 70 m ²)	0	350	0
VB0	Schotterrasen/Wiesenweg	5	672	3.360
AB6	Wärmeliebender Eichenwald	15	6.059	90885
OB 4d				
HN1	Gebäude (4 x 70 m ²)	0	280	0
VB0	Schotterrasen/Wiesenweg	5	194	970
EC2	Ordnungsbereich D - Gewässerrandstreifen	11	428	4.708
AB6	Wärmeliebender Eichenwald	15	2.539	38.085
OB 5				
WA0	Holzpodeste (2 x 25 m ²)	1	50	50
HN1	Gebäude/Sanitärcontainer	0	18	0
VB0	Schotterrasen/Wiesenweg	5	254	1.270
HM3/HM3a	Park, Grünanlage	10	341	3.410
AG2	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (ohne dominante Art)	13	490	6.370
EC2	Ordnungsbereich D - Gewässerrandstreifen	11	55	605

OB B				
EA0/EC0	Extensivwiese/Feuchtwiese	11 (15:1,5=10) +1	4.131	45.441
OB C				
EA1/EA2	Mäßig artenreiches Grünland (extensiv gepflegt)	10 (15:1,5=10)	1.020	10.200

Summe:	54.836	480.180
---------------	---------------	----------------

Externer Kompensationsbedarf	
Biotopwert vor Umsetzung der Planung	588.592
Biotopwert nach Umsetzung der Planung	480.180
Kompensationsdefizit:	108.412

Bewertung des Ausgangszustandes

20. April 2023



Zentral im Plangebiet gelegen befindet sich ein Stausee. Dieser wird als Biotoptyp Staugewässer entsprechend mit einem Biotopwert von 6 und damit 71.208 Biotopwertpunkten bewertet. Zudem fließt der Großwiesbach auf einer Fläche von 1.295 m² durch das Plangebiet. Da es sich um einen natürlichen bzw. naturnahen Bach handelt, wird ein Biotopwert von 22 angesetzt. Der Bereich des Bachlaufs erhält damit insgesamt 28.490 Biotopwertpunkte. Die beiden vorstehend genannten Gewässer werden durch die vorliegende Planung nicht beeinflusst und bleiben in gleichem Ausmaß erhalten.

Das Plangebiet wird im Bestand zu großen Teilen von Gehölzflächen bzw. Gebüsch bedeckt. Große Teilbereiche der Waldflächen bleiben nach Umsetzung der Planung erhalten, bzw. sind als Gehölzerhaltungsflächen festgesetzt. Für diese Flächen wird daher vor sowie nach Umsetzung der Planung eine gleiche Wertigkeit angesetzt. Insgesamt bestehen 10.271 m² der Plangebietsfläche aus wärmeliebendem Eichenwald mit überwiegend standortheimischen Baumarten. Aufgrund des hohen Anteils standortheimischer Baumarten wird ein Biotopwert von 15 angesetzt. 6.377 m² des Plangebiets stellen sich im Bestand als sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (ohne dominante Art) dar. Aufgrund eines geringen Anteils nicht standortheimischer Baumarten (unter 5 %) wird ein Biotopwert von 13 angesetzt.

Zudem werden bestehende Baumreihen- bzw. gruppen aus überwiegend autochthonen Arten in mittlerer Ausprägung mit einem Wert von 15 berechnet. Diese sind höherwertiger als Bäume nicht autochthoner Arten mittlerer Ausprägung (11) sowie überwiegend autochthoner Arten junger Ausprägung (11). Jedoch sind sie weniger wertig als Baumgruppen bzw. -reihen autochthoner Arten in alter Ausprägung (18).

Weiterhin sind im Plangebiet mehrere Gebüschstreifen vorhanden. Das auf ca. 1.908 m² zusammenhängender Fläche nördlich des Sees vorhandene, dichte Gebüsch mittlerer Standorte wird mit 13 Biotopwertpunkten bewertet. Einzelne Gebüschstreifen am Rande des Plangebiets werden ebenfalls mit 13 Biotopwertpunkten angesetzt. Diese entsprechen in ihrer Wertigkeit damit Gebüsch mittlerer Standorte. Zudem entspricht die Wertung einem Mittelwert aus Gehölzstreifen in junger Ausprägung (11) und mit Überhältern mittlerer Ausprägung (15). Die bestehenden Ufergehölze am Rande des Sees (bzw. am Ufer der Insel) werden mit 16 Biotopwertpunkten, und damit höherwertiger als die übrigen Gehölze im Plangebiet, bewertet. Die Wertung entspricht Ufergehölz in mittlerer Ausprägung, welches weniger wertig als Ufergehölz in alter Ausprägung (19), jedoch höher wertig als Ufergehölz in junger Ausprägung (13) ist. Zudem sind Böschungskanten im Plangebiet vorhanden. Diese bestehen insbesondere im Uferbereich der Insel. Aufgrund des vorhandenen Bewuchses und Gehölzbestandes wird ein Biotopwert von 11 angesetzt.

Der südlich im Plangebiet bestehende Weg ist nicht geschottert oder gepflastert und damit ein Erd- bzw. Grasweg. Dieser wird im Gegensatz zu Wegen mit höherem Versiegelungsgrad mit einem Biotopwert von 9 berechnet. Der Weg, welcher nördlich des Sees verläuft, ist dagegen geschottert und erhält damit einen Biotopwert von 3.

Zudem sind im Bestand Grünflächen vorhanden, welche dem Biotoptyp „Fettwiese“ zugeordnet werden können. Die Grünfläche südlich des Zentralgebäudes stellt sich als Fettwiese dar, welche teilweise als Lagerplatz genutzt wird. Da keine intensive landwirtschaftliche Nutzung stattfindet und die Flächen teilweise brach liegen, wird der Biotopwert einer intensiv genutzten Grünfläche von 8 um 1 Biotopwertpunkt auf 9 erhöht. Die nördlich des Zentralgebäudes und des Sees gelegene, ähnlich zu charakterisierende höherwüchsige Grasfläche wird ebenfalls mit 9 Biotopwertpunkten angerechnet. Damit liegt sie zwischen den Wertigkeiten einer artenarmen (7) und artenreichen (10) höherwüchsigen Grasfläche.

20. April 2023



Im Osten des Plangebiets entlang des Baches ist brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland vorhanden. Brachgefallene Feucht- bzw. Nassgrünlandbrachen in tieferen und höheren Lagen entsprechen einer Wertigkeit von 16. Dies ist gleichwertig mit einer brachgefallenen, artenreichen Fettwiese. Im Anschluss daran sind im Plangebiet Fettweiden nahe dem Bach vorhanden, die mit dem Biotopwert 13 bewertet werden. Damit entsprechen sie in ihrer Wertigkeit frischen bis mäßig trockenen Mähweiden.

Vorhandene Gebäude sowie versiegelte Oberflächen durch Fundamente und Bodenplatten der alten vorhandenen und bereits abgerissenen Gebäude werden aufgrund des Versiegelungsgrades mit dem Biotopwert 0 bewertet. Die versiegelten Oberflächen können mit dem Biotoptyp „Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad“ beschrieben werden.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet ein Flächenwert von 588.592 Biotopwertpunkten vor Umsetzung der Planung.

Bewertung des Biotopwertes nach Umsetzung der Planung

Da die Gewässerflächen nach Umsetzung der Planung in gleichem Ausmaß erhalten bleiben, wird die Bewertung diesbezüglich entsprechend des Ausgangszustandes übernommen. Damit findet keine Auf- bzw. Abwertung der Wasserflächen statt. Gleiches gilt für die Gehölzerhaltungsflächen. Die bestehenden Gehölze innerhalb der zeichnerisch dargestellten Flächen für Wald sind zu erhalten. Zudem sind Einzelbäume mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 80 cm zu erhalten bzw. bei Verlust durch Gehölze gleicher Art zu ersetzen.

Die im Ausgangszustand vorhandenen, durch Fundamente und Bodenplatten der alten und bereits abgerissenen Gebäude, versiegelten Flächen werden durch Entsiegelung aufgewertet und sind nach dem Eingriff nicht mehr vorhanden. Bei der Bilanzierung des Biotopwert nach dem Eingriff werden diese Flächen entsprechend der an diesen Stellen geplanten Biotoptypen zugeordnet und entsprechend höher als 0 (versiegelte Flächen) gewertet.

Für die Bewertung nach Umsetzung der Planung wurden die einzelnen Biotoptypen bzw. Nutzungen innerhalb der jeweiligen Ordnungsbereiche aufgelistet. Auch die Ordnungsbereiche für die Landespflege (OB B und OB C) wurden einzeln aufgelistet. Der Ordnungsbereich A für die Landespflege ist auf mehrere Teilbereiche in den Ordnungsbereichen 1 und 2 aufgeteilt und wird bei dem jeweiligen Ordnungsbereich mit berücksichtigt.

Die festgesetzten Grundflächen der einzelnen Gebäude in den einzelnen Ordnungsbereichen werden mit 0 Biotopwertpunkten angerechnet. Dazu zählen: das Hauptgebäude, die Ferienhäuser, die Grillhütte sowie die Seeterrasse im Bereich der Insel und das Sanitärgebäude in Ordnungsbereich 5. Die Holzpodeste erhalten eine Aufwertung um 1 Biotopwertpunkt, da diese den Boden nicht voll versiegeln. Trotzdem stellen die Podeste eine Abschirmung des Bodens dar, was sich negativ auf die Wasserinfiltration in den Boden und die Vegetation unterhalb des Podestes auswirkt. Daher kann die Fläche nicht in der Wertigkeit einer Grünfläche angerechnet werden.

Die das Zentralgebäude umlaufende Erschließungsstraße sowie Stellplätze im Ordnungsbereich 1 sind als Pflasterbelag (Dränpflaster oder Großfugenpflaster) oder Schotterrasen zulässig. Aufgrund der Versiegelung und anthropogenen Prägung / Befahrung erlangt die Fläche keine hohe Wertigkeit. Da die Fläche jedoch nicht vollversiegelt ist (Biotopwert 0), sondern auch Stellplätze und Wege in Form von Schotterrasen zulässig sind, wird die Fläche mit dem Biotopwert 1 bewertet.

Die Wegeführungen innerhalb des Plangebiets stellen sich als Schotterrasen/Wiesenwege dar. Durch die offenporigen Beläge soll die Versiegelung gering gehalten werden und es wird das

20. April 2023



Wachstum von Gras auf dem Weg ermöglicht. Damit ist der Schotterrasen höherwertiger als ein vollständig geschotterter Weg (3). Er ist jedoch weniger wertig als ein unbefestigter Sand-, Erd- oder Grasweg (9). Daher wird der Schotterrasen mit einem Biotopwert von 5 bewertet.

Die Flächen für Wohnmobilstellplatzanlagen im Ordnungsbereich 2 werden ebenfalls mit dem Biotopwert 5 angerechnet. Diese sind gemäß Textfestsetzungen mit offenporigen Belägen zu befestigen und können betreten bzw. befahren werden.

Der Spielplatz im Ordnungsbereich 1 - in einer Größe von ca. 1.398 m² - wird als Biotoptyp „Sport- und Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad“ bzw. „Tritt- oder Parkrasen“ eingeordnet. Da Tritt- und Parkrasen dem Biotopwert 5 entspricht, wird diese Fläche demgemäß bepunktet.

Die Grünflächen, welche sich rund um die Ferienhäuser befinden, werden als Park- und Grünanlage definiert. Strukturarme Grünanlagen mit nahezu fehlendem Baumbestand werden mit 8 Punkten angerechnet, strukturreiche Grünanlagen hingegen mit 12 Biotopwertpunkten. Da die Flächen naturnah und mit Vegetation angelegt werden sollen, werden diese Flächen mit einem mittleren Biotopwert von 10 bewertet.

Zusätzlich werden zur Kompensation die Ordnungsbereiche A, B und C festgesetzt. In den Teilbereichen des Ordnungsbereichs A sind randliche Gebietseingrünungen vorgesehen. Eine randliche Eingrünung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen trägt allgemein zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen und einer erhöhten Wasserspeicherkapazität durch die Durchwurzelung und Auflockerung des Bodens bei und schafft neue (Teil-)Lebensräume sowie Nahrungshabitate.

Die neu anzulegenden Gehölzstreifen in junger Ausprägung mit autochthonen Arten werden mit dem Biotopwert 11 bewertet, da diese in ihrer Wertigkeit höher sind als ein Gehölzstreifen junger Ausprägung aus nicht autochthonen Arten (8). Er ist jedoch weniger wertig als ein Gehölzstreifen mit autochthonen Arten in mittlerer Ausprägung (15).

Nach Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen braucht es in der Regel noch längere Entwicklungszeiten, bis die neuen Ökosysteme, Lebensräume und Artenbestände ihre volle Funktionsfähigkeit erreicht haben (time-lag). Dies wird bei der Ausgleichsberechnung mit einbezogen. Um das Kompensationsziel innerhalb der nächsten 30 Jahre erreichen zu können, wird der Biotoptyp „Gehölzstreifen in junger Ausprägung“ gewählt. Aufgrund der Entwicklungszeiten wird ein Divisor von 1,5 für das time-lag angewendet.

Als Kompensationsmaßnahme in Ordnungsbereich B - mit einem Umfang von 4.131 m² - ist eine Extensivwiese mit Feuchtwiesenbereichen vorgesehen. Innerhalb des Ordnungsbereichs B liegen nach § 30 BNatSchG geschützte Bereiche, welche vor Betretung und Befahrung zu schützen sind. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und von Bebauung freizuhalten. Als Biotoptyp kann für die Fläche extensiv genutzte Fettwiese bzw. Feuchtwiese festgelegt werden. Diese Biotoptypen werden beide mit dem Biotopwert 15 bewertet. Aufgrund der Entwicklungszeiten von 10 bis 30 Jahren wird der Divisor von 1,5 für das time-lag angewendet. In Anbetracht der direkten Lage am Bach bzw. in Gewässernähe wird der Biotopwert um 1 aufgewertet.

Ordnungsbereich C soll als Fläche zur Offenhaltung dienen und ist extensiv zu pflegen. Als mäßig artenreiches, extensiv gepflegtes Grünland wird dieser Bereich (rund 1.020 m²) mit einem Biotopwert von 15 angerechnet. Aufgrund der Entwicklungszeiten von 10 bis 30 Jahren wird hier ebenfalls der Divisor von 1,5 für das time-lag angewendet.

Im Ordnungsbereich D wird gemäß Anregungen aus dem Verfahren ein Pufferstreifen zum Gewässer eingeplant und als Gewässerentwicklungskorridor festgelegt. Die Fläche wird als Ausgleichsflä-

20. April 2023



che festgesetzt und liegt in den Ordnungsbereichen 2, 3, 4b und 5. Diese Fläche dient der Erhaltung/Wiederherstellung der ökologischen Funktionen der Gewässer und wird mit einem Biotopwert von 11 bemessen. Die Flächen werden aus einer potentiell intensiven Nutzung entnommen und sind extensiv zu bewirtschaften und dürfen bis auf einige genau definierte Ausnahmen im Bereich von 5m keine baulichen Anlagen oder Aufschüttungen enthalten.

Der Flächenwert nach Umsetzung der gesamten Planung liegt gemäß der Bilanzierung bei insgesamt 480.180 Biotopwertpunkten. In Gegenüberstellung des Biotopwertes vor der Planung (Summe: 588.592 Biotopwertpunkte) und des Biotopwertes nach Umsetzung der Planung (in Summe 480.180 Biotopwertpunkte) entsteht ein Kompensationsdefizit von 108.412 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich ist somit nicht vollständig innerhalb der Plangebietsfläche ausgleichbar. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind daher erforderlich.

Ausgleich des ermittelten Restdefizits

Für den Ausgleich des ermittelten Restdefizits ist die Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahme mit einer Wertigkeit von 108.412 Biotopwertpunkten im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans notwendig.

Es werden drei externe Kompensationsflächen entsprechend in die Planung integriert und im Rahmen der Umsetzung aufgewertet.

Ordnungsbereich E:

Als erste Fläche wird hierfür die Parzelle 96 tlw., Flur 2, Gemarkung Lamscheid, eine ca. 3.750m² herangezogen. Es handelt sich um eine Teilfläche der Parzelle, da der nordöstliche Teilbereich mit einem Wohnhaus mit Privatgarten bestanden ist.

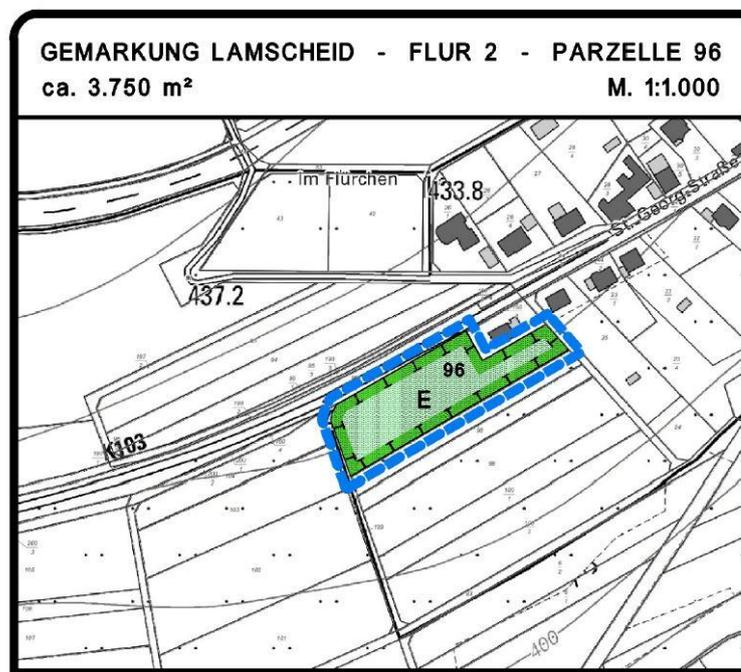


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan zur Darstellung und Abgrenzung des Ordnungsbereichs E

20. April 2023

Die ehemalige Fettwiese (EA0) wird zu einer artenreichen, extensiv genutzten Wiese mit Wildobstbäumen entwickelt (HK2/3).

Die unterlagerte Wiese ist ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte/Ende Juni zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Die zweite Mahd kann ab Mitte August erfolgen.

Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Rodentiziden und Bioziden sowie auf den Umbruch und das Düngen der Wiese ist zu verzichten. Alternativ kann die Fläche auch statt durch Mahd durch eine naturverträgliche, temporäre und extensive Beweidung gepflegt werden. In diesem Fall sind die gepflanzten Bäume vor Verbiss zu schützen.

Durch die Gehölzpflanzungen wird der Boden gelockert und die Boden- und Wasserfunktionen des Bodens verbessert. Das Laub der zusätzlichen Gehölze trägt außerdem zur Regenwasserrückhaltung bei. Die unterlagerte Extensivwiese bietet ein vielfältiges Blütenangebot für Schmetterlinge und andere Insekten. Das Insektenangebot in Verbindung mit potentiellen Nist- und Quartiermöglichkeiten in den zu pflanzenden Bäumen erhöht wiederum die Lebensraumeignung für Vögel und Fledermäuse. Außerdem stellt die extensive Wildobstwiese in der überwiegend intensiv genutzten Landschaft ein wichtiges Trittsteinbiotop dar. Daher wird für den Ordnungsbereich E ein Biotopwert von 19 angesetzt.

Nach Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen braucht es in der Regel noch längere Entwicklungszeiten, bis die neuen Ökosysteme, Lebensräume und Artenbestände ihre volle Funktionsfähigkeit erreicht haben (time-lag). Dies wird bei der Ausgleichsberechnung mit einbezogen. Der laut Praxisleitfaden zur Ermittlung von Kompensationsflächen in Rheinland-Pfalz für eine Streuobstwiese (HK2/3) festgelegte Biotopwert von 19 wird daher mit einem entsprechenden Divisor von 1,5 für die Entwicklungszeit angepasst. Es ist davon auszugehen, dass die natürliche Funktion der Kompensationsfläche innerhalb der nächsten 30 Jahre gewährleistet werden kann.

Biotoptyp vor Kompensation	BW	Biotoptyp nach Kompensation	BW	Aufwertung BW	Time-lag	Flächengröße [m ²]	BW
EA0 – Fettwiese (intensiv genutztes Grünland)	8	HK2/HK3 – Streuobstwiese/-weide	19	11	7,33 (11:1,5)	3.750	27.488

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine private Fläche, die im Eigentum der Investoren bzw. Planungsbegünstigten steht.

Die Maßnahmenumsetzung der Ausgleichsfläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) Nr. 2 BauGB zwischen den privaten Planungsbegünstigten und der Ortsgemeinde Leiningen als Trägerin der Planungshoheit gesichert. Die Ermächtigungsgrundlage ergibt sich aus § 1a (3) Satz 4 1. Wahlmöglichkeit BauGB.



Ordnungsbereich F:

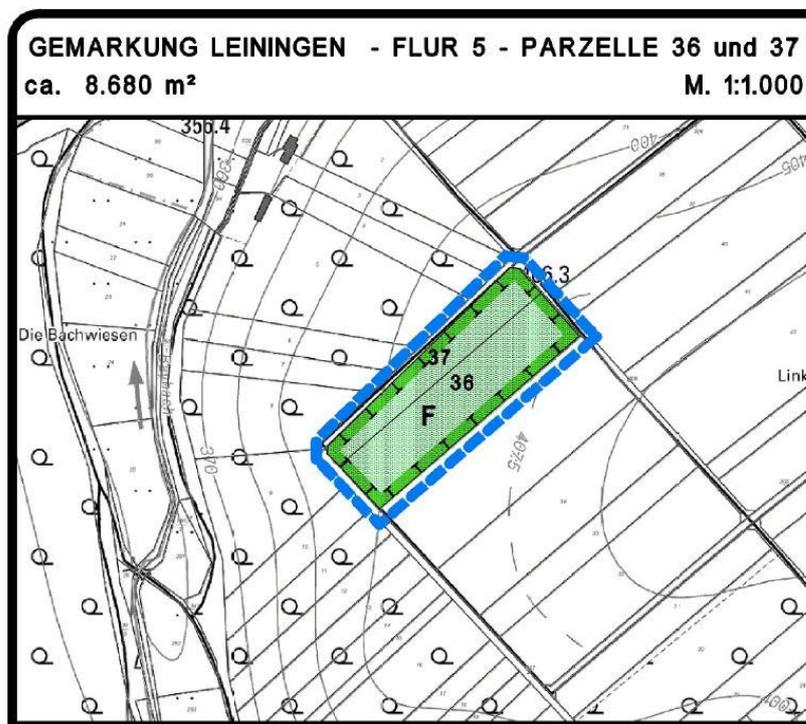


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan zur Darstellung und Abgrenzung des Ordnungsbereichs F

Die zweite Fläche befindet sich in der Gemarkung Leiningen, Flur 5, Parzelle 36, 37 und umfasst eine Fläche von ca. 8680m².

Die bisherige Ackerfläche (HA) wird in eine Extensivwiese (EA1/2) mit zusätzlicher Waldrandgestaltung (AV0) umgewandelt. Die Aufwertung zum Waldrand/Waldmantel ist für den nördlichen Bereich (ca. 20m Tiefe) der Fläche vorgesehen, da anschließend bereits Wald vorhanden ist. Hierfür ist ein gestufter Aufbau mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Da die Fläche des Ordnungsbereiches F aktuell als Ackerland genutzt wird, ist im Rahmen der Umwandlung zu extensiv genutztem Dauergrünland auch eine Einsaat erforderlich. Hierzu darf nur Saatgut ausgebracht werden, welches aus dem Ursprungsgebiet 7 „Rheinisches Bergland“, Produktionsraum 4 „Westdeutsches Berg- und Hügelland“ stammt.

Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Rodentiziden und Bioziden sowie auf den Umbruch und das Düngen der Wiese ist zu verzichten. Die Anlage des Waldmantels ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Forstrevier zu entwickeln.

Durch die Gehölzpflanzungen im Zuge der Waldrandentwicklung wird der Boden gelockert und die Boden- und Wasserfunktionen des Bodens verbessert. Das Laub der zusätzlichen Gehölze trägt außerdem zur Regenwasserrückhaltung bei. Waldränder erfüllen außerdem zusätzlich wichtige abiotische Funktionen wie beispielsweise Schallschutz und Temperaturregulation. Die benachbarte Extensivwiese bietet ein vielfältiges Blütenangebot für Schmetterlinge und andere Insekten. Das

20. April 2023

Insektenangebot in Verbindung mit potentiellen Nist- und Quartiermöglichkeiten in den zu pflanzenden Bäumen erhöht wiederum die Lebensraumeignung für Vögel und Fledermäuse. Daher wird für den Ordnungsbereich F ein Biotopwert von 15 für die extensiv genutzte Wiese und ein Biotopwert von 17 für den zu entwickelnden Waldrand festgelegt.

Der bereits in Ordnungsbereich E erwähnte time lag kommt hier ebenfalls zum Tragen. Der Biotopwert für eine extensiv genutzte Wiese (EA1/2) bzw. einen zu entwickelnden Waldrand (AV0), beträgt laut dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz 15 bzw. 17 und wird daher mit einem entsprechenden Divisor von 1,5 für die Entwicklungszeit angepasst.

Biototyp vor Kompensation	BW	Biototyp nach Kompensation	BW	Aufwertung BW	Time-lag	Flächengröße [m ²]	BW
HA0 - Acker	6	EA1/EA2 – Extensiv genutztes Grünland	15	9	6 (9:1,5)	5.730	34.380
		AV0 – Waldrand/Waldmantel	17	11	7,33 (11:1,5)	2.950	21.624

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine private Fläche, die im Eigentum der Investoren bzw. Planungsbegünstigten steht.

Die Maßnahmenumsetzung der Ausgleichsfläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) Nr. 2 BauGB zwischen den privaten Planungsbegünstigten und der Ortsgemeinde Leiningen als Trägerin der Planungshoheit gesichert. Die Ermächtigungsgrundlage ergibt sich aus § 1a (3) Satz 4 1. Wahlmöglichkeit BauGB.



Ordnungsbereich G:

Die hierfür herangezogene Fläche befindet sich ebenfalls in der Gemarkung Leiningen, Flur 5, Parzelle 76, 77, 78 und umfasst eine Größe von ca. 5.359m².

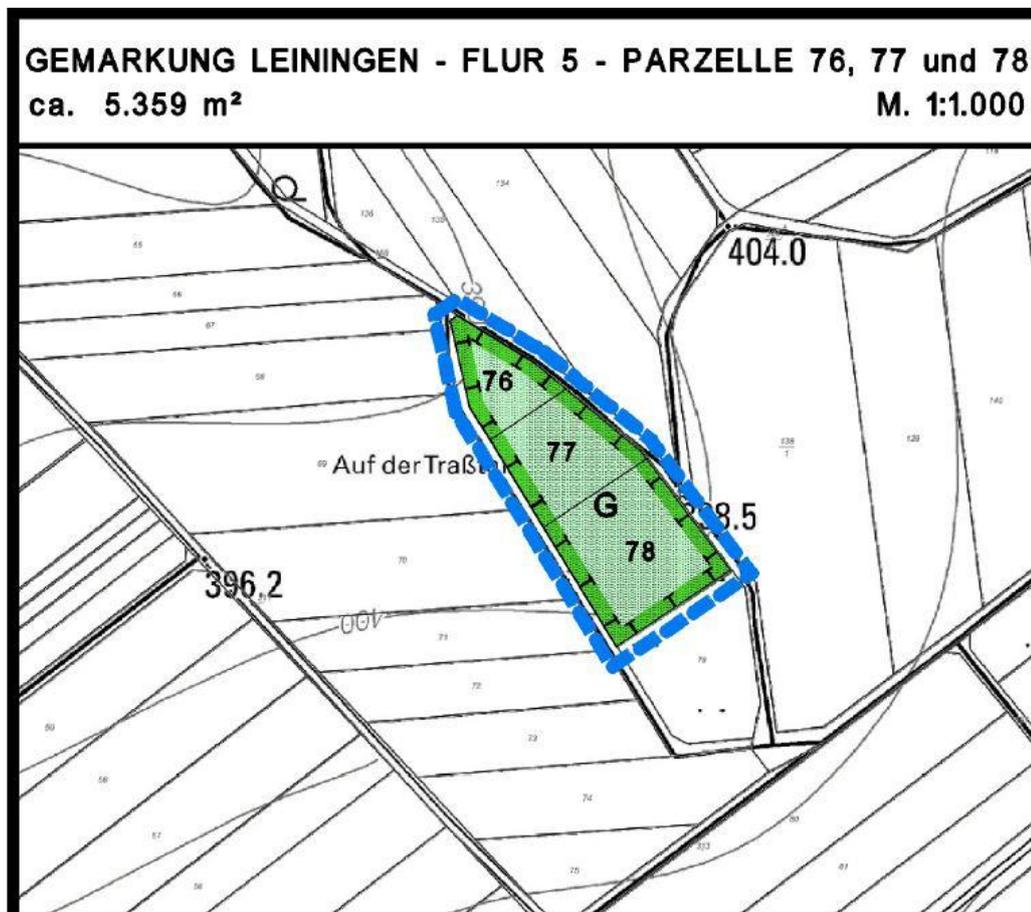


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan zur Darstellung und Abgrenzung des Ordnungsbereichs G

Im Ordnungsbereich G wird aus einer wenig arteneichen Fettweide (EB), eine Extensivwiese mit Wildobstbäumen entwickelt (HK2/3).

Die Fläche ist aus Sicht der Aufwertung identisch zum Ordnungsbereich E, sodass biologische Funktion, Behandlung des Mahdguts sowie die Handhabung mit Pflanzenschutzmitteln ebenso der Festsetzungen aus Ordnungsbereich E entsprechen. Der hier festgelegte Biotopwert beträgt ebenfalls 19.

Auch die Berücksichtigung des „time lags“ verhält sich identisch zum Ordnungsbereich E und wird somit ebenfalls mit 1,5 festgelegt.

20. April 2023

Biototyp vor Kompensation	BW	Biototyp nach Kompensation	BW	Aufwertung BW	Time-lag	Flächengröße [m ²]	BW
EB - wenig artenreiche Fettweide	8	HK2/HK3 – Streuobstwiese/-weide	19	11	7,33 (11:1,5)	5.359	39.281

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine private Fläche, die im Eigentum der Investoren bzw. Planungsbegünstigten steht.

Die Maßnahmenumsetzung der Ausgleichsfläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) Nr. 2 BauGB zwischen den privaten Planungsbegünstigten und der Ortsgemeinde Leiningen als Trägerin der Planungshoheit gesichert. Die Ermächtigungsgrundlage ergibt sich aus § 1a (3) Satz 4 1. Wahlmöglichkeit BauGB.

Die Artenempfehlungslisten für alle Flächen sind dem Anhang der Begründung zu entnehmen.

Aus den externen Kompensationsflächen der Ordnungsbereiche E, F und G ergibt sich zusammengerechnet eine Fläche von 17.789m² mit einem Biotopwert (nach Aufwertung) von 122.772. Das Kompensationsdefizit von 108.412 Wertpunkten kann somit bilanziell ausgeglichen werden, sodass ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von ca. 14.360 Wertpunkten verbleibt.

Forstrechtlicher Ausgleich:

Für die Bilanzierung des forstrechtlichen Ausgleichs, der auf den Anforderungen des Landeswaldgesetzes Rheinland-Pfalz basiert, sind nur die zugelassenen Eingriffe in Ordnungsbereich 4c und 4 d eingriffsrelevant.

Auszug aus der Stellungnahme des Forstamtes Kastellaun vom 14.07.2022:

Nach den vorliegenden Planungsunterlagen ergibt sich eine dauerhafte Waldinanspruchnahme von 0,36 ha; sodass bei der Zusammenstellung der Maßnahmen für den walddrechtlichen Ausgleich (15.000,- €/ha in Anspruch genommener Waldfläche) von einer Gesamtsumme von mindestens 5.400 € auszugehen ist; diese sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Ausgleichsbilanz				
	Flächen- größe [m²]	Laufmeter (lfm) [m]	Wert in Euro/lfm	Wert in Euro
Flur 5, Flurstück 37 Gemarkung Leiningen - Waldrandanlage	2.950	155	40	6.200
Summe Kompensationswert in Euro:				6.200
Kompensationsaldo in Euro (negativer Wert = Überschuss, positiver Wert = Defizit):				-800

Gemäß weitergehenden Ermittlungen / Abstimmungen mit dem Vorhabenträger soll für den forstrechtlichen Ausgleich folgende Fläche in Ansatz gebracht werden: Flur 5, Flurstück 37 Gemarkung Leiningen. Es handelt sich um eine Fläche in Waldrandanlage. Inhaltlich soll auf dieser Fläche ein Waldrandentwicklung vorgesehen werden.

Gemäß vorläufiger Bilanzierung könnte auf einer Ausgangsfläche von 2.955 m² ein 155 m langer Waldrand angelegt werden. Unter Berücksichtigung eines Wertansatzes von 40€ pro lfm Waldrandentwicklung (gemäß der „Richtwerte für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Waldstandorten“ des Landesforsten Rheinland-Pfalz) kann ein forstrechtlicher Ausgleich von 6.200 € erreicht werden.

Dem auszugleichenden Betrag von 5.400 Euro steht somit eine Kompensationsleistung im Umfang von 6.200 Euro gegenüber. Der forstrechtliche Eingriff kann somit vollständig ausgeglichen werden und es verbleibt ein bilanzieller Kompensationsüberschuss von 800 Euro.



II UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen des Bebauungsplans 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 §§ 2a und 4c 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

Die Ortsgemeinde Leiningen hat beschlossen, den Flächenbereich, der ehemals durch den Hunsrück-Freizeitpark Sauerbrunnen zwischen Leiningen und Sauerbrunnen genutzt wurde, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu überplanen. Planungsanlass ist ein konkretes investorensseitiges Vorhaben zur Wiedernutzbarmachung der derzeitigen städtebaulichen Brachfläche.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Überplanung des ehemaligen, Anfang der 1970er Jahren errichteten, maroden und heruntergekommenen Freizeitparkgeländes und die Entwicklung eines naturnahen Ferienparks am See. Geplant ist die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen, Ferienwohnungen und feststehenden Zelten, einem Bistro sowie einem Verkaufsraum (für regionale Produkte). Zudem sollen ein Streichelzoo, ein Spielplatz, ein E-Bike- und Tretbootverleih sowie Angelmöglichkeiten für Gäste entstehen. Das Angebot von Veranstaltungen wie Yogakurse, Buchvorstellungen, Weinproben und Hutkonzerte ist ebenfalls vorgesehen.

Es ist geplant, das bestehende, verfallene, bisherige Zentralgebäude in Flachdachbauweise umzubauen und als Multifunktionsgebäude wieder nutzbar zu machen. Weiterhin sind im Plangebiet noch viele versiegelte Flächen vorhanden (Fundamente und Bodenplatten ehemaliger Gebäude), die entweder so genutzt oder entsiegelt werden. Eine zusätzliche Versiegelung ist nur minimal geplant (z. B. Punktfundamente). Neue Wege zur inneren Erschließung des Plangebiets sollen als Schotterrasen/Wiesenweg angelegt werden. Durch zurückhaltende, gezielte Rodungen sowie die Errichtung von Ver- und Entsorgungsstationen soll das Gelände für die Entwicklung von Wohnmobilstellplätzen angepasst werden. Weiterhin ist die Errichtung von feststehenden Lodge-Zelten (mit und ohne Versorgung) geplant.

20. April 2023



Mit diesem vielfältigen Projekt sollen sowohl der Tourismus als auch die damit verbundenen Einrichtungen (z. B. Lebensmittelgeschäfte, Restaurants etc.) in der Region gestärkt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen festgelegt werden, die die baulichen und sonstigen Zulässigkeiten im Plangebiet definieren. Der Plan soll somit die rechtlichen Voraussetzungen für Umnutzung und Reaktivierung des Plangebiets schaffen.

Entsprechend soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans die weitere Entwicklung des Gebietes gesteuert werden, so dass eine Nutzbarmachung der Fläche sowie der Gebietscharakter eines naturnahen Ferienparks entsteht. Der naturnahe Charakter entsteht durch die Begrenzung und Wahl der baulichen Anlagen sowie eine ressourcenschonende Gestaltung.

Darüber hinaus dient der Bebauungsplan mit seinen getroffenen Festsetzungen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt. Dies ebenfalls unter Berücksichtigung des Großwiesbachs südlich Lamscheid, einem Mittelgebirgsbach und der auf Flurstück 12, 123/2, 18 und weiter Richtung Osten als „Feuchtbrache“ biotopkartierten und als solche nach BNatSchG pauschal geschützten Fläche.

Die Lageübersicht kann aus der nachfolgenden Abbildung entnommen werden, in der die Plangebietsfläche rot umrandet ist.

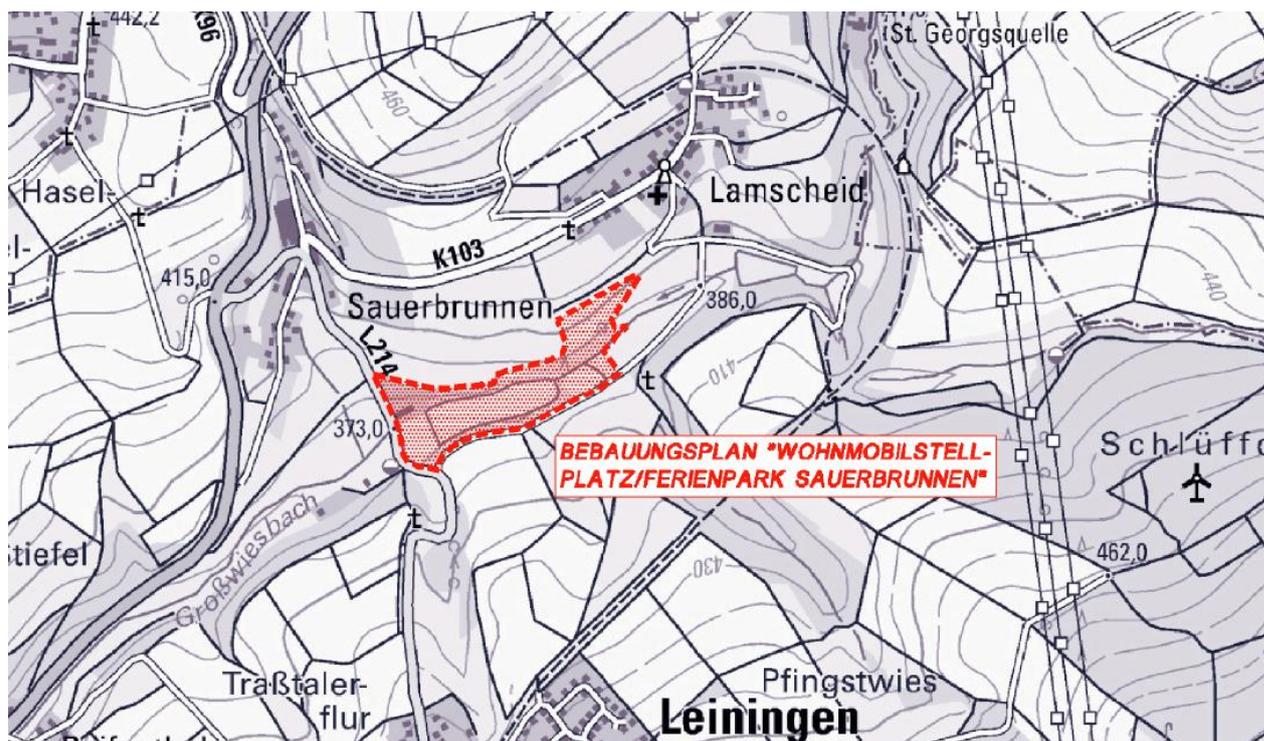


Abb.: Lageübersicht des Plangebietes (unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)

20. April 2023

1.2 Kurzdarstellung der Planungsinhalte

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für die Errichtung eines Ferienparks und von Wohnmobilstellplätzen geschaffen. Dazu wird eine Sonderbaufläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Ferienpark und Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt. Der Plan soll die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt in Ferienhäusern/Ferienwohnungen und/oder Zelt-Lodgen, für Wohnmobilstellplatzanlagen sowie für den Umbau/die Neuerrichtung des bereits bestehenden Zentralgebäudes schaffen. Die Grundzüge der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Nutzung als Sondergebiet „Ferienpark und Wohnmobilstellplatz“ gemäß § 11 (2) BauNVO (es dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt in Ferienhäusern, Ferienwohnungen und/oder Zelt-Lodgen)
- Ordnungsbereich 1 mit Zentralgebäude für zentrale Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit einer zulässigen Grundfläche bis max. 850 m und max. zweigeschossiger Bebauung (mit Ferienwohnungen, Bistro, Verkaufsfläche), Spiel- und Sporteinrichtungen, Grillstellen, Streichelzoo, Stellplätze, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Solar- und Photovoltaikanlage, zweckgebundenen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Ordnungsbereich 2 mit Wohnmobilstellplatzanlage, PKW-Stellplatzanlage, Ladestationen für Elektrofahrzeugen, zweckgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen, zweckgebundenen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Ordnungsbereich 3 mit Seebereich und Erholungsflächen im Uferbereich und einer Grillhütte (max. 8 x 10 m) im Bereich der Insel, Sitzterrasse, Holzpodest, zweckgebundenen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Ordnungsbereich 4a für max. 2 Ferienhäuser bzw. Lodge-Zelte mit einer Grundfläche von jeweils 40 m² und max. zweigeschossige Bebauung
- Ordnungsbereich 4b für max. 6 Ferienhäuser bzw. Lodge-Zelte mit einer Grundfläche von jeweils 70 m² und max. eingeschossige Bebauung
- Ordnungsbereich 4c für max. 5 Ferienhäuser bzw. Lodge-Zelte mit einer Grundfläche von jeweils 70 m² und max. eingeschossige Bebauung
- Ordnungsbereich 4d für max. 4 Ferienhäuser bzw. Lodge-Zelte mit einer Grundfläche von jeweils 70 m² und max. eingeschossige Bebauung
- Ordnungsbereich 5 als Trekking-Camp mit max. 2 Holzpodesten (je max. 25 m²) zur Platzierung von Zelten und einem Sanitärcontainer (max. 18 m²)
- Eine überbaubare Grundfläche von maximal 70 m² je Ferienhaus/Lodge-Zelt gewährleistet einen geringen Versiegelungsgrad der Fläche
- maximal zweigeschossige Bebauung in den Ordnungsbereichen 1 und 4a, maximal eingeschossige Bebauung in den übrigen Ordnungsbereichen
- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken/Stand- und Stellplatzflächen

20. April 2023



- Flächen für Zuwegungen, Umfahrten und Fahrgassen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.
- Randliche Gebietseingrünung in Form einer Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen, Entwicklung und Pflege einer Fläche zur Offenhaltung und einer Extensivwiese mit Feuchtwiesenbereichen entlang des Baches zur Sicherstellung eines landespflegerischen Ausgleichs, insbesondere Schutz der nach § 30 BNatSchG geschützten Bereiche
- Erhalt von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Plangebiets
- Festsetzung von Flächen entlang der Stauanlage und Gewässer III. Ordnung als Gewässerandstreifen / Gewässerentwicklungskorridore (Ordnungsbereich D) mit dem Ziel der Erhaltung/Wiederherstellung der ökologischen Funktionen der Gewässer und zur Gewährleistung eines schadlosen Hochwasserabflusses
- Integration von drei zusätzlichen Ausgleichsflächen, die außerhalb des Hauptplangebietes liegen und im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden: Inhaltlich sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Entwicklung einer Extensivwiese mit Wildobstbäumen (Ordnungsbereiche E und G), Entwicklung einer Extensivwiese und einer Waldrandgestaltung (Ordnungsbereich F)
- Kennzeichnung einer Fläche für einen Abflusskorridor bei Starkregenereignissen.
- Aufnahme von artenschutzrechtlichen Hinweise, Empfehlungen und Anforderungen.
- Einplanung eines Amphibienkorridors am westlichen Plangebietsbereich.
- Aufnahme verschiedener Hinweise in den Bebauungsplan, u.a. zu Dach- und Wandbegrünung, Baumschutz, Maßnahmen- und Pflegehinweise bei Gehölzpflanzungen, zum Denkmalschutz, zu Drainagen, zur Beachtung von Sicherheitsabständen nach den RPS 2009 bei Gehölzpflanzungen an klassifizierten Straßen, Handlungsanweisungen bei einer Tretbootnutzung auf dem See, Handlungsanweisungen zum Notüberlauf/Absperrdamm
- Vorgabe gestalterischer Festsetzungen zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild und zur Gewährleistung eines städtebaulich homogenen Erscheinungsbildes.

Das Plangebiet wurde bereits Anfang 1970 erstmalig als Freizeitpark genutzt.

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN UND SCHUTZGEBIETE

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

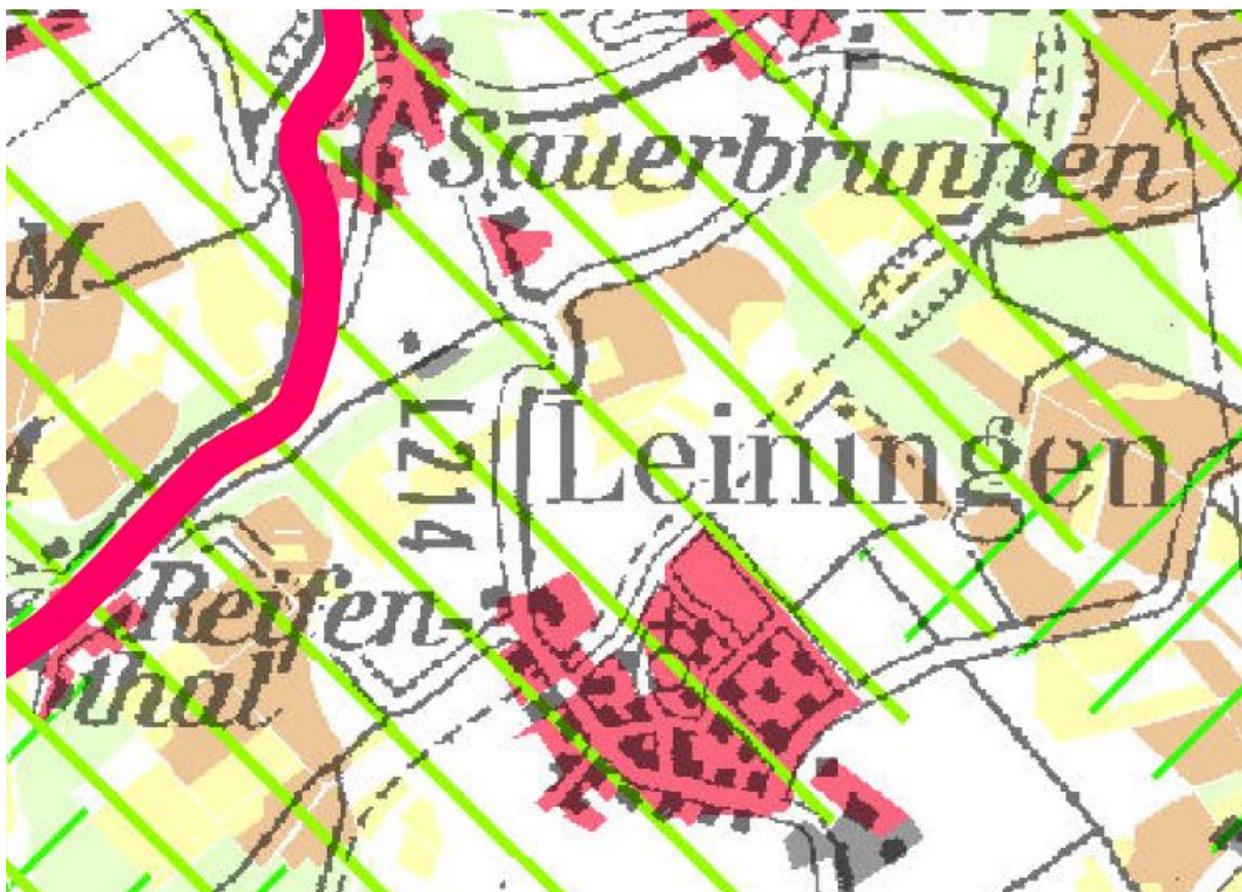
Die Ortsgemeinde Leiningen ist Teil der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein, gehört dem Rhein-Hunsrück-Kreis an und ist Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Das Plangebiet ist nördlich der Ortslage von Leiningen und südlich des Ortsteils Sauerbrunnen zu verorten.

20. April 2023



Der wirksame Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald von 2017 wurde aus dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Landesentwicklungsprogramm IV mit seinen Vorgaben entwickelt. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein.

In den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans 2017 unterliegt die Fläche des in Rede stehenden Gebietes überwiegend keiner Flächendarstellung. Im Zufahrtsbereich im Westen wird ein Teil des Plangebiets als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Hier befindet sich das alte Zentral-/Hauptgebäude des ehemaligen Freizeitparks. Im östlichen Bereich grenzt die Fläche des Bebauungsplans an ein Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft an, wird jedoch nicht von diesem überlagert.



**Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan 2017
(unmaßstäbliche Darstellung)**

Der Gemeinde Leiningen werden im gültigen Regionalen Raumordnungsplan von 2017 keine besonderen Funktionen zugewiesen. Im gültigen Regionalen Raumordnungsplan 2017 wird der Bereich als „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ ausgewiesen. Aus der zeichnerischen Darstellung der Gesamtkarte des gültigen Regionalen Raumordnungsplans ergeben sich keine weiteren Zulässigkeitsbeschränkungen für das Plangebiet.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen. Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich um einen raumordnerischen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Aussagen des RROP mit Grundsatzcharakter (Vorbehaltsgebiete) sind der Planung formalrecht-

20. April 2023

lich nicht entgegenstehend und können im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden.

Die vorgesehene Planung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.

2.2 Flächennutzungsplan

Leiningen liegt in der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein, welche 2020 aus einer Fusion der beiden Verbandsgemeinden Emmelshausen und St. Goar-Oberwesel entstand. Die folgenden Ausführungen beziehen sich daher noch auf den wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Emmelshausen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der See im zentralen Bereich des Plangebiets als Stillgewässer dargestellt. Südlich des Sees wird das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft („Ackerfläche oder Grünland“) dargestellt, nördlich des Sees als Fläche für „Gehölze und standortgerechte Ufergehölze“. Im Bereich des Zentralgebäudes im Westen des Plangebiets ist eine „Siedlungsfläche im Außenbereich“ dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Ferienpark und Wohnmobilstellplatz vor. Hierdurch bedingt kann der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans wird im Rahmen der geplanten Neuaufstellung zur fusionierten Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein vorgenommen.

Da eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zurzeit nicht möglich und sinnvoll ist, wird für den vorliegenden Bebauungsplan das Verfahren gemäß § 8 (4) BauGB – vorzeitiger Bebauungsplan – vorgesehen.

Hiernach kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan). Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäbliche Darstellung)

2.3 Umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	yFM6 Mittelgebirgsbach yEE3 Brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland
nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	BT-5811-0309-2009 „Bach südlich Lamscheid“ BT-5811-0313-2009 „Feuchtbrache südlich Lamscheid“
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen

20. April 2023

Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	Bestandsdarstellung: tlw. Wiesen und Weiden mittlerer Standorte Entwicklungsziele: Entwicklung von Quellen und Quellbächen, Entwicklung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte. Prioritätenkarte: keine Darstellungen

In der **Planung vernetzter Biotopsysteme** für den Rhein-Hunsrück-Kreis (VBS, 1993) werden in der Bestands- und in der Zielkarte Teile des Plangebietes "Wiesen und Weiden mittlerer Standorte" zugeordnet. In der Zielkarte ist das Plangebiet zur Entwicklung von Quellen und Quellbächen sowie von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte vorgesehen. In der Prioritätenkarte wird das Plangebiet keinem Biotopverbund zugeordnet.

Das Plangebiet ist nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebietes** oder **Naturschutzgebietes**. Damit steht dem Erlass des Bebauungsplans diesbezüglich nichts entgegen. Westlich der Plangebietsfläche ist in einer Entfernung von ca. 350 m das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ gemäß § 26 BNatSchG zu verorten. Östlich liegt in einer Entfernung von über 1500 m das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Südosten eine Wiesenfläche. Der nördliche Teil der Wiesenfläche ist als „Feuchtbrache südlich Lamscheid“, brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland mit dem Objektnamen BT-5811-0313-2009, biotopkartiert und als solche nach **§ 30 BNatSchG** pauschal geschützt. Die Planung sieht keinen Eingriff in die Fläche vor. Die Fläche wird im Bebauungsplan in Bezug auf Ihre Lage und Abgrenzung nachrichtlich gekennzeichnet.

Auch der Großwiesbach südlich Lamscheid, ein Mittelgebirgsbach mit dem Objektnamen BT-5811-0309-2009, ist biotopkartiert und nach **§ 30 BNatSchG** pauschal geschützt. Eingriffe in den Großwiesbach werden durch die Planung nicht vorgenommen.

Sonstige Flächen, die einem Pauschalschutz nach **§ 30 Bundesnaturschutzgesetz** oder **§ 15 LNatSchG** unterliegen, sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet und nicht in räumlich relevanter Nähe zu einem solchen.

Wasserschutzgebiete und andere Schutzgebiete werden ebenfalls nicht tangiert.

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

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

20. April 2023



Fachgesetze/ -Pläne	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 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.</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"> - Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzungen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Erhalt flächenhafter Gehölzbe- reiche - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Externe Kompensationsmaßnahmen in drei Ordnungsbereichen
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, Inkraft 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 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"> - Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzungen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Erhalt flächenhafter Gehölzbe- reiche - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung

20. April 2023



		<ul style="list-style-type: none"> - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Externe Kompensationsmaßnahmen in drei Ordnungsbereichen
<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"> - Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzungen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Erhalt flächenhafter Gehölzbereiche - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Externe Kompensationsmaßnahmen in drei Ordnungsbereichen
<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 Fassung</p>	<p>Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzungen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Erhalt flächenhafter Gehölzbereiche

20. April 2023



		<ul style="list-style-type: none"> - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Externe Kompensationsmaßnahmen in drei Ordnungsbereichen
<p>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</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzungen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Erhalt flächenhafter Gehölzbe- reiche - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Externe Kompensationsmaßnahmen in drei Ordnungsbereichen
<p>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</p>	<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzungen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge

20. April 2023



		<ul style="list-style-type: none"> - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Externe Kompensationsmaßnahmen in drei Ordnungsbereichen
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)
- **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**
- **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)

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

Leiningen liegt in der Großlandschaft Hunsrück. Der "**Hunsrück**" bildet den südlichen Teil des Rheinischen Schiefergebirges und wird durch Saar, Mosel und Rhein mit ihren steil in die devonischen Gesteine eingeschnittenen Tälern begrenzt. Das raue und niederschlagreiche Hochflächenklima bedingt eine überwiegend dünne Besiedelung.

Leiningen liegt im nordöstlichen Bereich des Landschaftsraumes „**(äußere) Hunsrückhochfläche**“, der durch offene Hochflächen und bewaldete Täler gekennzeichnet ist. Es handelt sich um eine von West nach Ost sanft ansteigende Hochfläche, die in mehrere breite Riedel aufgelöst ist. Die Waldareale mit Komplexen aus Laubwäldern mittlerer Standorte, Trocken- und Gesteinshaldenwäldern und Felsen sowie Niederwäldern konzentrieren sich auf steile Abschnitte der Talhänge. Auf rund

20. April 2023



zwei Dritteln der Fläche wird das Landschaftsbild durch Offenland geprägt. Der überwiegende Teil hiervon unterliegt traditionell der ackerbaulichen Nutzung, schwerpunktmäßig in den zentralen Bereichen der Riedelflächen. Grünland konzentriert sich als intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland sowie in Form von Magerwiesen und Streuobstwiesen gürtelartig um die Siedlungsflächen. Auch Hochflächenränder prägen das Landschaftsbild. Dort nehmen frische bis nasse Wiesen und Weiden die Quellmulden und z.T. auch die schmale Aue der zahlreichen Bäche ein. Ursprüngliche Heideflächen wurden aufgrund von Nutzungsintensivierungen und Aufforstungen auf einen geringen Umfang reduziert. Die Haufen- und Straßendörfer sind bäuerlich geprägt und liegen insbesondere auf den Hochflächenriedeln bzw. im Bereich von Quellmulden. Die Talräume der größeren Bäche werden zudem von Mühlen gesäumt.

4.2 Lage und Relief

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage der Ortsgemeinde Leiningen und südlich des Ortsteils Sauerbrunnen. Die Fläche verläuft in ihrer Ausdehnung Richtung Ost-West.

Das Gelände nördlich und südlich des Plangebiets fällt in Richtung der in Rede stehenden Fläche ab. Somit liegt das Plangebiet tiefer als das umgebende Gelände in einer Senke bzw. einem Talraum und wird von dem Großwiesbach durchlaufen. Das Plangebiet selbst weist keine starke Hangneigung auf. Überwiegend liegt die Fläche bei ca. 380 m über NN. Im nordöstlichen Bereich liegt die Fläche bei ca. 400 m über NN.

4.2 Geologie, Böden

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit zum Teil wechselnd mit Lößlehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau handelt es sich um einen Standort mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt. Zudem ist es ein Standort mit Grundwassereinfluss im Unterboden ohne Torfbildung und Auendynamik.

Die potentielle Erosionsgefährdung ist von der Geländeneigung sowie der derzeitigen Nutzung der Fläche abhängig. Es handelt sich um eine heruntergekommene, zugewachsene Fläche, welche derzeit nicht mehr als Freizeitpark genutzt wird. Daher besteht ein dauerhafter Bewuchs der Böden, welcher diesen vor Erosionsschäden schützt. Das Gebiet ist durch eine Hangneigung von 3 % gekennzeichnet. Die potentielle Erosionsgefährdung durch Niederschlagswasser stellt sich im Plangebiet daher als gering dar.

4.4 Wasserhaushalt

Wasserschutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet vorhanden. Der Großwiesbach, ein Gewässer 3. Ordnung, durchfließt die Plangebietsfläche. Zentral gelegen befindet sich ein Stausee im Plangebiet.

Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der Kluftgrundwasserleiter weist hier eine geringe Ergiebigkeit auf.

Durch die starke Durchgrünung des Plangebietes wird ein Großteil des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes zurückgehalten. Darüber hinaus fördert der Gehölzbestand die Versickerung

20. April 2023



von Oberflächenwasser. Über den Stausee und den Großwiesbach gelangt ein Teil des Niederschlagswassers direkt wieder in den Wasserkreislauf und versickert nicht im Plangebiet, sondern wird aus dem Plangebiet heraustransportiert.

4.5 Klima / Luft

Die folgenden Kennwerte charakterisieren das Klima des Plangebiets und seiner Umgebung:

Klimabezirk:	Hunsrück
mittlere Jahrestemperatur:	8,5 - 9° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	14 - 15° C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0°C)	20 - 30 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (>25 °C)	20 - 30 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	650 - 800 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	300 - 400 mm
Hauptwindrichtung:	Südwest

(KLIMAAATLAS VON RHEINLAND-PFALZ; Deutscher Wetterdienst)

Im Plangebiet sind keine erheblichen lufthygienischen Vorbelastungen oder ausgeprägte Wärmeinseleffekte gegeben. Als einzige Quelle zur Luftbelastung sind die temporär nutzbaren Grillmöglichkeiten im Plangebiet zu benennen. Aufgrund des hohen Grünanteils im Plangebiet und der sehr lockeren Bebauung ergeben sich keine lufthygienischen Belastungen.

Die nahe des Plangebiets bestehenden Waldflächen sowie die im Plangebiet vorhandene, zu erhaltende Vegetation werden auch künftig die Funktion von Frischluftproduktionsstätten übernehmen, so dass im Zuge der Umgestaltung nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf das Klima im Plangebiet und dessen Umgebung zu rechnen ist.

4.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) stellt die Pflanzengesellschaft dar, die sich unter heutigen Standortgegebenheiten ohne Einfluss des Menschen entwickeln würde. Da Pflanzengesellschaften nur an Standorten wachsen, die ihren ökologischen Ansprüchen genügen, ist die hpnV ein Indikator für die Standortverhältnisse am Ort ihres Vorkommens.

Für die Plangebietsfläche wurde die heutige potentielle natürliche Vegetation mit Ausnahme der vorliegenden Oberflächengewässer vollständig kartiert. Sowohl der gesamte Bereich des Plangebiets als auch die angrenzenden und umliegenden Flächen sind als Buchenwald-Standort dargestellt. Daher ist davon auszugehen, dass sich ohne menschlichen Einfluss im gesamten Plangebiet ein Buchenwald auf Böden mittlerer Feuchte (basenarme Standorte, in Hochlagen und Hügelland) entwickeln würde. Als Feuchtstandort ist lediglich der Bereich des Baches kartiert.

4.7 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Das Plangebiet ist zwischen der Ortsgemeinde Leiningen und dem Ortsteil Sauerbrunnen außerhalb der Ortslage östlich der L 214 zu verorten und ist aufgrund der Stilllegung der Nutzung als Freizeitpark stark durchgrünt und bewachsen.

20. April 2023

Im Zentrum der Fläche befindet sich ein Staugewässer, in dessen Osten sich eine Insel befindet, zudem wird die Fläche von dem Großwiesbach, einem Gewässer III. Ordnung durchlaufen.

Das Gelände wird durch das gehölzreiche Umfeld des Stausees geprägt. Unmittelbar um das Staugewässer dominieren Ufergehölze, heimischer Laubmischwald im Süden und Osten sowie höherwüchsige Gräser im Norden. Bei den Freiflächen handelt es sich um Wiesenbrachen zum Teil mit hohem Aufwuchs.

Westlich des Sees befindet sich ein altes Flachdachgebäude sowie ein Rad- und Fußweg. Im Umfeld sowie nördlich des Gebäudes befinden sich mehrere versiegelte Beton- und Pflasterflächen. Die versiegelten Bereiche sind Fundamente und Bodenplatten von alten, bereits abgerissenen Gebäuden. Südlich des Flachdachgebäudes liegt eine Fettwiese mit mehreren Baumgruppen.

Im Nordosten des Plangebiets dominieren stark verbuschte, verbrachte Gehölzbestände. Diese Gebüsche mittlerer Standorte gehen Richtung Osten in einen niedrigen Eichenwald über. Südlich des Eichenwaldes verläuft aus Richtung Osten kommend der Großwiesbach, der in den See mündet, bzw. diesen speist. Südlich des Baches schließt sich brachgefallendes Nass- und Feuchtgrünland an. Dies ist als „Feuchtbrache“ biotopkartiert und als solche nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt. Die Wiesenfläche geht Richtung Süden in eine Fettweide über. Weiter südöstlich grenzt heimischer Fichtenmischwald an. Zudem befinden sich östlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Grün- und Ackerflächen.

Die Plangebietsfläche wird im Süden von einem land- bzw. forstwirtschaftlichen Fußweg begrenzt. Jenseits des Weges befinden sich Fettwiesen und Fettweiden. Nördlich grenzen ebenfalls Fettwiesen bzw. landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Im Westen wird die Plangebietsfläche von der Landesstraße L 214 begrenzt.



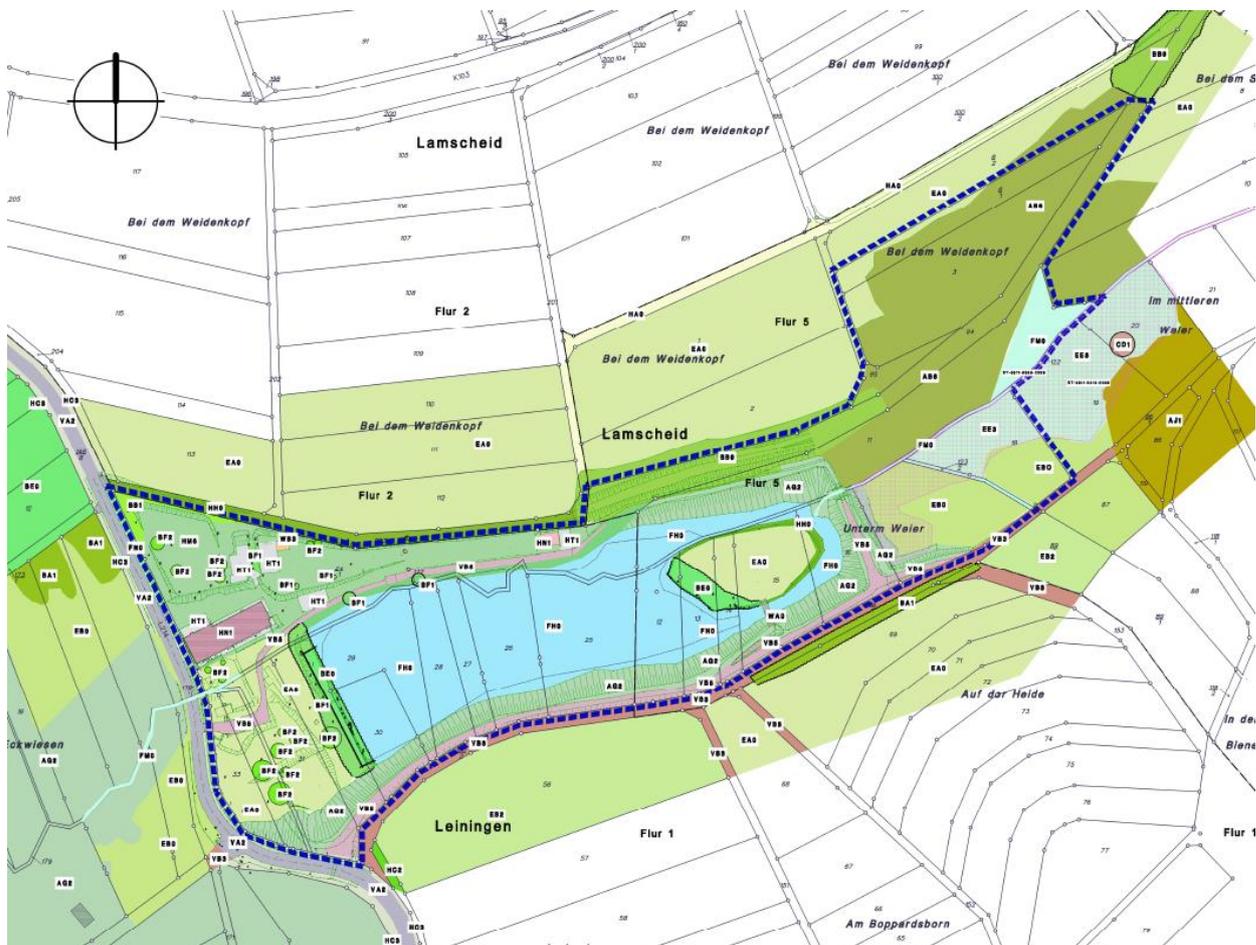


Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert) (Legende siehe Anhang)

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	yFM6 Mittelgebirgsbach yEE3 Brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland
nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	BT-5811-0309-2009 „Bach südlich Lamscheid“ BT-5811-0313-2009 „Feuchtbrache südlich Lamscheid“
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen

20. April 2023

Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	Bestandsdarstellung: tlw. Wiesen und Weiden mittlerer Standorte Entwicklungsziele: Entwicklung von Quellen und Quellbächen, Entwicklung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte. Prioritätenkarte: keine Darstellungen

In der **Planung vernetzter Biotopsysteme** für den Rhein-Hunsrück-Kreis (VBS, 1993) werden in der Bestands- und in der Zielkarte Teile des Plangebietes "Wiesen und Weiden mittlerer Standorte" zugeordnet. In der Zielkarte ist das Plangebiet zur Entwicklung von Quellen und Quellbächen sowie von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte vorgesehen. In der Prioritätenkarte wird das Plangebiet keinem Biotopverbund zugeordnet.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Südosten eine Wiesenfläche. Der nördliche Teil der Wiesenfläche ist als „Feuchtbrache“ biotopkartiert und als solche nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt. Die Planung sieht keinen Eingriff in die Fläche vor. Die Fläche wird im Bebauungsplan in Bezug auf Ihre Lage und Abgrenzung nachrichtlich gekennzeichnet.

Auch der Großwiesbach südlich Lamscheid, ein Mittelgebirgsbach mit dem Objektnamen BT-5811-0309-2009, ist biotopkartiert und nach **§ 30 BNatSchG** pauschal geschützt. Eingriffe in den Großwiesbach werden durch die Planung nicht vorgenommen.

Sonstige Flächen, die einem Pauschalschutz nach **§ 30 Bundesnaturschutzgesetz** oder **§ 15 LNatSchG** unterliegen, sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist nicht innerhalb eines **Landschaftschutzgebietes** oder **Naturschutzgebietes**.

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet und nicht in räumlich relevanter Nähe zu einem solchen.

Wasserschutzgebiete und andere Schutzgebiete werden ebenfalls nicht tangiert.

4.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt außerhalb der Siedlungslage von Leiningen. Das Gelände steigt nördlich und südlich der Fläche an, daher liegt die Fläche in einer Senke und wird von dem Großwiesbach durchlaufen. Östlich und westlich jenseits der L 214 grenzen Waldbestände an das Gebiet an.

Das Landschaftsbild ist aufgrund der früheren Nutzung als Freizeitpark sowie dem Bestandsgebäude im Plangebiet bereits vorbelastet. Die Fläche samt Gebäude und Zaun ist heruntergekommen und zugewachsen.

Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren.

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen bleiben erhalten. Das Plangebiet wird naturnah gestaltet und durch Pflege und Entwicklung der Flächen aufgewertet.

20. April 2023

Durch das Planvorhaben ergeben sich keine bedeutsamen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Das Plangebiet fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild ein. Durch die Eingrünung/Durchgrünung und der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen treten die Ferienhäuser/Lodge-Zelte und der Wohnmobilstellplatz nicht wesentlich in Erscheinung.

Die Fläche befindet sich in Privatbesitz und steht derzeit einer öffentlichen Erholungsnutzung nicht zur Verfügung. Die Fläche dient zukünftig Zwecken der Erholung. Durch die Errichtung eines Ferienparks und Wohnmobilstellplatzes ergibt sich daher keine Verschlechterung der Erholungsfunktion. Im Gegenteil, durch die Planung erhält die Fläche eine optische Aufwertung sowie hat zukünftig eine hohe Bedeutung als Erholungs- und Freizeitraum, da dies dem Ziel eines Freizeitparks mit Wohnmobilstellplätzen entspricht. Die das Plangebiet umgebenden Wege werden auch zukünftig als fußläufige Verbindungen für Radfahrer, Wanderer oder Jogger nutzbar sein.

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

Bei Nichtdurchführung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass sich der Umweltzustand im Plangebiet nicht erheblich verändert. Es würde jedoch ein weiterer Verfall der bisher baulich und anthropogen geprägten Plangebietsbereiche drohen.

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-
anlage- bedingt	Flächeninanspruchnahme von ca. 4,2 ha, davon jedoch nur begrenzte bauliche Beanspruchung.	<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"/>

20. April 2023

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					
<p>Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Fläche als erheblich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung sowie der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gehen von dem geplanten Vorhaben <u>keine erheblichen</u> negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche aus.</p>					

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-
anlage- bedingt	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"/>
baubedingt	Tötung von Individuen im Zuge der Bau- feldfreimachung	<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"/>
	Temporäre Störungen von im Umfeld brü- tenden Vogelarten	<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	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>Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Südosten eine Wiesenfläche. Die Auswertung der Naturschutzfachdaten zeigt, dass der nördliche Teil der Wiesenfläche als „Feuchtbrache“ biotopkartiert ist und als solche nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt. Die Planung sieht keinen Eingriff in die Fläche vor. Die Fläche wird im Bebauungsplan in Bezug auf Ihre Lage und Abgrenzung nachrichtlich gekennzeichnet.</p> <p>Auch der Großwiesbach südlich Lamscheid, ein Mittelgebirgsbach mit dem Objektnamen BT-5811-0309-2009, ist biotopkartiert und nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt. Eingriffe in den Großwiesbach werden durch die Planung nicht vorgenommen.</p>					

20. April 2023



Sonstige Flächen, die einem Pauschalschutz nach **§ 30 Bundesnaturschutzgesetz** oder **§ 15 LNatSchG** unterliegen, sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet und nicht in räumlich relevanter Nähe zu einem solchen.

Zur Bewertung artenschutzrechtlicher Aspekte wurde im November 2021 ein artenschutzrechtliches Fachgutachten der Beratungsgesellschaft BG Natur erstellt. Im Rahmen dessen wurden insbesondere die planungsrelevanten Artengruppen Fledermäuse, Vögel sowie Amphibien untersucht.

Es wurden im Gehölz- und Gebäudebestand keine Fledermausarten nachgewiesen und keine wertvollen Quartiere gefunden. Die regelmäßige Nutzung des Gebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte laut § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen. Nahrungs- und Jagdbereiche so-wie Flugrouten und Wanderkorridore sind nicht auszuschließen und unterliegen gemäß LANA (Hinweise Artenschutzdefinitionen 2009) als solche nicht dem Verbot des § 44 Abs. Nr. 3 BNatSchG. Eine erhebliche Störung der lokalen Population von Fledermausarten wird sich in diesem Fall durch das Bauvorhaben nicht ergeben.

Im Untersuchungsgebiet und nahen Umfeld wurden insgesamt 28 Vogelarten nachgewiesen. 8 davon haben den Status Brutvogel, die Übrigen Arten sind Gastvögel bzw. brüten außerhalb des Untersuchungsgebietes. Dabei ist die Stockente *Anas platyrhynchos* besonders hervorzuheben, die einen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz aufweist und hier vor allem die Wasserfläche und direkt angrenzende Strukturen als Lebensraum nutzt. Der See wird von den Umbaumaßnahmen nicht betroffen, daher wird keine Beeinträchtigung erwartet, die lokalen Strukturen zur Reproduktion dieser Art bleiben langfristig erhalten.

Bei den Amphibien wurden keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen.

Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Konflikten wurde eine zeichnerische Kennzeichnung zur Anlage eines ca. 3,0 m breiten Amphibienkorridors (Wanderfurt) in den Plan aufgenommen. Hier soll eine Vertiefung vorgenommen werden. Diese kann jedoch so ausgestaltet werden, dass eine Durchfahrt für die erforderliche innere verkehrliche Erschließung möglich ist. Details ergeben sich gemäß späterer Ausführungsplanung. Ein tatsächlicher Konflikt mit wandernden Tieren ist jedoch eher unwahrscheinlich, da die Krötenwanderung (März) vor Saisonbeginn der Anlage stattfindet.

Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 Abs. Satz 1-3 BNatSchG kann aktuell ausgeschlossen werden.

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungs-/ Minimierungs-/ und Ausgleichsmaßnahmen	Gehölze sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikttatbestände (ohne eine ökologische Baubegleitung) nur im Zeitraum vom 1. Ok-	Vermeidung der Störung brütender Vögel und der Tötung von Jungvögeln	<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"/>

20. April 2023



tober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejahres zu roden.					
Abriss oder Entker- nung von Bestands- gebäuden nur im Zeit- raum vom 1. Oktober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejah- res, vor Bau-, Sanie- rungs- und Abrissar- beiten von Bestands- gebäuden sollten die- se in Abstimmung mit der Unteren Natur- schutzbehörde auf ein tatsächliches Vor- kommen von Fleder- mäusen und anderen geschützten Tier- und Vogelarten überprüft und ggf. durch eine ökologische Baube- gleitung überwacht werden.	Vermeidung der Beeinträchtigung geschützter Tier- arten.	<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"/>
Ökologische Baube- gleitung		<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"/>
Information von Bau- firmen über das Vor- kommen besonders und streng geschütz- ter Tierarten im Bau- feld und Sensibilisie- rung für Hinweise auf Versteckplätze		<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"/>
Großflächige Glas- fronten sind durch geeignete Maßnah- men vor Vogelschlag zu sichern.	Vermeidung von Vogelschlag	<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"/>
Die Verwendung in- sektenfreundlicher Straßenbeleuchtung (z.B. LED oder Natri- umdampf- Niederdrucklampen)	Vermeidung von Kollisionen zwi- schen dem Stra- ßenverkehr und insektenjagen- den Fledermäu-	<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"/>

20. April 2023



	wird empfohlen.	sen				
	Festsetzung von Gehölzerhaltungsflächen	Schaffung potentieller Nistplätze	<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"/>
	Festsetzung von Pflanzflächen zur randlichen Eingrünung		<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 Beeinträchtigungen von Flora und Fauna sind nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 Abs. Satz 1-3 BNatSchG kann aktuell ausgeschlossen werden.						

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-
anlagebedingt	Verlust der Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Befestigung von bisherigen Grün- und Gehölzflächen mit Gebäuden, Stellplatz- und Rangierflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und Fahrende Fahrzeuge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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										
<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. Im Fall der vorliegenden Planung wird die Entsiegelung bereits versiegelter Flächen vorgenommen.</p> <p>Durch die Errichtung der Ferienhäuser/ Lodge-Zelte kommt es lediglich zu kleinflächigen Versiegelungen. Die städtebaulichen Festsetzungen sind so konzipiert, dass zulässige Eingriffe minimiert</p>										

20. April 2023



zugelassen werden und damit größere Eingriffe vermieden werden (z.B. Festsetzungen mit absoluten Zahlenwerten zum zulässigen Eingriff, enge Baufensterkonzeption). Neben der Begrenzung der baulichen Anlagen sind Zuwegungen, Umfahrten, Fahrgassen sowie Wohnmobilstellplätze zudem nur mit offenporigen Belägen zulässig.

Durch den Erhalt und die Festsetzung von Grün- und Gehölzflächen bleiben die Boden- und Wasserfunktionen im überwiegenden Teil der Plangebietsfläche erhalten.

Die Fläche wurde in den 70er Jahren bereits als Freizeitpark genutzt und sind derzeit auch noch anthropogen geprägt. Die Eingriffe erfolgen somit nicht in unbelasteten Boden.

Die Eingriffe in den Boden sind dennoch grundsätzlich qualitativ und quantitativ als erheblich zu bewerten.

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
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"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (randliche Eingrünung in OB A)	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<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"/>
	Entwicklung extensiv genutzter Grünlandwiesen (in OB B und C)		<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"/>
	Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen bei Zuwegungen, Fahrgassen und der Wohnmobilstellplatzanlage	Minimierung der Versiegelung	<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"/>
	Begrenzung der baulichen Anlagen und deren Grundfläche		<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 Streuobstwiese in den Ordnungsbereichen E und G sowie eines Waldran-	Durch die Gehölzpflanzungen wird der Boden gelockert und die Boden- und	<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"/>

20. April 2023



	des/Waldmantels in Ordnungsbereich F	Wasserfunktionen des Bodens verbessert. Zudem wird die biologische Aktivität sowie Puffer- und Filterfunktionen verbessert.				
	Entwicklung einer Extensivwiese in Ordnungsbereich F	Erhaltung der natürlichen Puffer- und Filterfunktion des Bodens.	<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 erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten. 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-
anlage- bedingt	Beeinträchtigung der Wasserfunktionen der Fläche durch Befestigung von bisherigen Grünflächen und verbuschten 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 Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung aufgrund des veränderten Abflussregimes durch Oberflächenbefestigungen	<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 Boden und Grundwasser	<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"/>
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen	<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"/>

20. April 2023



betriebs- bedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser		<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"/>
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch		<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"/>
Maßnahmen		positive Auswir- kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Vermei- dungsmaß- nahmen	Minimierung der der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung un- nötiger zusätzli- cher Auswirkun- gen auf den Wasserhaushalt.	<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"/>
Minimie- rung- und Aus- gleichs- maßnah- men	Festsetzung von Ge- hölzpflanzungen (rand- lichen Eingrünung in OB A)	Boden wird gelo- ckert und das Bodengefüge verbessert. Da- mit wird auch die Wasserre- tentionsfunktion des Bodens ver- bessert. Außerdem Was- serrückhaltung durch das Blatt- werk.	<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"/>
	Entwicklung von exten- siv genutzten Grün- landwiesen (in OB B und C)	Verbesserte Fil- ter- und Puffer- funktionen.	<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"/>
	Festsetzung zur Rück- haltung des unbelaste- ten Oberflächenwas- sers auf den Baugrund- stücken/Stand- und Stellplätzen	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermei- dung bzw. Min- derung von Ab- flussspitzen.	<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"/>
	Aus- gleichs- maßnah- men	Festsetzung eines Ge- wässerentwicklungskor- ridors in Ordnungsbe- reich D	Pufferzone zwi- schen See und Bach. Erhaltung der natürlichen Versickerungs- und Speicher-	<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"/>

20. April 2023



		funktion des Bodens.				
	Entwicklung einer Streuobstwiese in den Ordnungsbereichen E und G sowie eines Waldrandes/Waldmantels in Ordnungsbereich F	Durch die Gehölzpflanzungen wird der Boden gelockert und die Boden- und Wasserfunktionen des Bodens verbessert. Das Laub der zusätzlichen Gehölze trägt außerdem zur Regenwasserrückhaltung bei.	<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 Extensivwiese in Ordnungsbereich F	Erhaltung der natürlichen Speicherfunktion des Bodens.	<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 geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gehen von dem geplanten Vorhaben <u>keine erheblichen</u> negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.						

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	grenz- über-
anlage- bedingt	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 –fahrzeugen.	<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	Schadstoffemissionen durch 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"/>

20. April 2023



Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen

Im Umfeld des Plangebiets und innerhalb des Plangebiets selbst bleiben weiterhin ausreichend Offenlandflächen für die Kaltluftproduktion erhalten. Aufgrund der Erhaltung von Gehölzflächen bleiben zudem bestehende Frischluftproduktionsflächen erhalten. Die Wasseroberfläche des Stausees trägt ebenfalls zur Kaltluftproduktion bei.

Aufgrund der gegebenen Topografie (Lage in Senke) hat die Plangebietsfläche keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der angrenzenden südlichen und nördlichen Ortslagen. Der Luftstrom verläuft entlang des Bachverlaufs.

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung)	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung des Gebietes.	<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 extensiven Wiesenflächen im Plangebiet	Schaffung von Frischluftschneisen 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"/>
	Entwicklung eines Waldrandes/Waldmantels in Ordnungsbereich F	Erhöhung der Frischluftproduktion, kühlende Wirkung auf das Lokalklima sowie Schaffung von schattigen Habitaten	<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.

20. April 2023



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	grenz- über-
anlage- bedingt	Verlust von Gehölz- und 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"/>
	Verlust von Einzelgehölzen und einzelnen Gebäuden.		<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 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"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
<p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Südosten eine Wiesenfläche. Der nördliche Teil der Wiesenfläche ist als „Feuchtbrache“ biotopkartiert und als solche nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt. Die Planung sieht keinen Eingriff in die Fläche vor, die Biotopfunktion bleibt erhalten. Die Fläche wird im Bebauungsplan in Bezug auf Ihre Lage und Abgrenzung nachrichtlich gekennzeichnet.</p> <p>Auch der Großwiesbach südlich Lamscheid, ein Mittelgebirgsbach mit dem Objektnamen BT-5811-0309-2009, ist biotopkartiert und nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt. Eingriffe in den Großwiesbach werden durch die Planung nicht vorgenommen.</p>						
Maßnahmen	positive Auswir- kungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Aus- gleichs- maßnah- men	Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung	Erhöhung der Strukturvielfalt und damit des Artenpotentials von Flora und Fauna	<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 extensiver Wiesenflächen innerhalb des Plangebietes		<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 Streuobstwiese in den Ordnungsbereichen E und G sowie Entwicklung eines Waldran-	Vielfältiges Blütenangebot für Schmetterlinge und andere Insekten. Das In-	<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"/>

20. April 2023

	des/Waldmantels mit vorgelagerter Extensivwiese im Ordnungsbereich F	sektenangebot in Verbindung mit potentiellen Nist- und Quartiermöglichkeiten in den zu pflanzenden Bäumen erhöht wiederum die Lebensraumeignung für Vögel und Fledermäuse				
Abschließende Bewertung						
Unter Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gehen von dem geplanten Vorhaben <u>keine erheblichen</u> negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Biodiversität aus.						

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	grenzüber-
anlage-	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Errichtung mehrerer Ferienhäuser und die Nutzung als Wohnmobilstellplatz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Maßnahmen		direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	Randliche Eingrünung und innere Durchgrünung/ Erhalt von Gehölzflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	Entwicklung von extensiven Wiesenflächen innerhalb des Plangebietes.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

20. April 2023



Abschließende Bewertung

Aufgrund der Erhaltung von Gehölzflächen und der landschaftsbildverträglichen Gestaltung ist das Schutzgut nicht erheblich negativ betroffen. Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten randlichen Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren. Der Eingriff wird aufgrund der Vorbelastungen unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich bewertet.

6.8 Natura-2000

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet und nicht in einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang zu einem Natura-2000-Gebiet. Negative Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Planung daher nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck eines Natura-2000-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.

negative Auswirkungen		direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenz-über-
anlagebedingt	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"/>
baubedingt	Schallemissionen 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"/>
betriebsbedingt	Zusätzliche Lärm- und 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"/>

Abschließende Bewertung

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der Nähe von Siedlungslagen und anderer wohnbaulicher Nutzungen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen zu erwarten.

20. April 2023



Im Gegenteil, durch die Erholungsfunktion und die angebotenen Freizeitaktivitäten wirkt sich die Planung positiv auf das Schutzgut Mensch einschließlich der Gesundheit des Menschen aus.

6.10 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. 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 in diesem Sinne sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

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 z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter bekannt.

In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis zur vorsorgenden Berücksichtigung denkmalschützender und archäologischer Belange aufgenommen:

Denkmalschutz: *Es besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.*

Von der Planung gehen aller Voraussicht nach 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.

Die schutzgutinternen Wechselwirkungen sind in der Regel im Rahmen der Ermittlung, Analyse und Beurteilung der jeweiligen Schutzgutfunktionen der Einzelschutzgüter berücksichtigt.

Der Mensch nimmt innerhalb der Betrachtung der Wechselwirkungen eine Sonderrolle ein, da er nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Umwelt integriert ist. Die unabhängig von der beabsichtigten Planung bestehenden Einflüsse des Menschen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind in die Bewertung der einzelnen Schutzgüter eingeflossen.

Im Fall der vorliegenden Planung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine erheblich negativen 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.

Im vorliegenden Fall sind keine kumulierenden Vorhaben bekannt. Auch besteht keine Kenntnis zu Flächenoptionen, die Synergieeffekte nach sich ziehen könnten. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter durch Zusammenwirken mehrerer Vorhaben sind daher nicht zu erwarten.

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

Für das Plangebiet wird die Anwendung energiesparender Techniken für Gebäudebau und Energienutzung empfohlen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verhindern dieses nicht. Die Nutzung regenerativer Energien wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Gemäß den Investoren soll eine nachhaltige und ressourcenschonende Gestaltung erfolgen und es soll eine Photovoltaik-Anlage errichtet, eine Holzpellets-Heizung eingebaut sowie Ladestationen für Elektroautos angeboten werden.

Die Bereiche Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energien und Energieeinsparung werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

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

20. April 2023



Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prognostizieren:

- Boden
- Wasser
- Biologische Vielfalt

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, Biodiversität). 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 (randlichen Eingrünung in Ordnungsbereich A)	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entwicklung von Extensivwiesen (Ordnungsbereich B und C)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen bei Zuwegungen, Fahrgassen und der Wohnmobilstellplatzanlage	Minimierung der Versiegelung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Begrenzung der baulichen Anlagen und deren Grundfläche		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entwicklung einer Streuobstwiese in den Ordnungsbereichen E und G sowie eines Waldran-	Durch die Gehölzpflanzungen wird der Boden gelockert und die Boden- und Wasserfunktionen des Bo-		

20. April 2023



	des/Waldmantels in Ordnungsbereich F	dens verbessert. Zudem wird die biologische Aktivität sowie Puffer- und Filterfunktionen verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entwicklung einer Extensivwiese in Ordnungsbereich F	Erhaltung der natürlichen Puffer- und Filterfunktion des Bodens.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Wasser

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (randliche Eingrünung in OB A)	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert. Außerdem Wasserrückhaltung durch das Blattwerk.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entwicklung von extensiv genutzten Grünlandwiesen (in OB B und C)	Verbesserte Filter- und Pufferfunktionen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Festsetzung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken/Stand- und Stellplätzen	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Festsetzung eines Gewässerentwicklungskorridors in Ordnungsbereich D	Pufferzone zwischen See und Bach. Erhaltung der natürlichen Versickerungs- und Speicherfunktion des Bodens.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Entwicklung einer Streuobstwiese in den Ordnungsbereichen E und G sowie eines Waldrandes/Waldmantels in Ord-	Durch die Gehölzpflanzungen wird der Boden gelockert und die Boden- und Wasserfunktionen des Bodens verbessert. Das Laub	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

20. April 2023



	nungsbereich F	der zusätzlichen Gehölze trägt außerdem zur Regenwasserrückhaltung bei.		
	Entwicklung einer Extensivwiese in Ordnungsbereich F	Erhaltung der natürlichen Speicherfunktion des Bodens.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Biologische Vielfalt

Maßnahmen		Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung	Erhöhung der Strukturvielfalt und damit des Artenpotentials von Flora und Fauna	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entwicklung extensiver Wiesenflächen innerhalb des Plangebietes		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entwicklung einer Streuobstwiese in den Ordnungsbereichen E und G sowie Entwicklung eines Waldrandes/Waldmantels mit vorgelagerter Extensivwiese im Ordnungsbereich F	Vielfältiges Blütenangebot für Schmetterlinge und andere Insekten. Das Insektenangebot in Verbindung mit potentiellen Nist- und Quartiermöglichkeiten in den zu pflanzenden Bäumen erhöht wiederum die Lebensraumeignung für Vögel und Fledermäuse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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 kommende anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten z.B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau“ vom 26.08.2004).

Die Umsetzung des Planvorhabens ist an den Standort gebunden. Alternative Standorte sind daher nicht gegeben.

Bei Durchführung oder Nichtdurchführung entstehen keine erheblich negativen Umweltauswirkungen, so dass die Planung umweltverträglich ist.

20. April 2023



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

10 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

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

In die Beschreibung sind ggf. 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 die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen. Die Bestandsaufnahmen im Plangebiet wurden im November 2021 durchgeführt. 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 Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Es wurde des Weiteren das artenschutzrechtliche Fachgutachten, welches durch die Beratungsgesellschaft Natur GbR ausgearbeitet worden ist und mit Datum November 2021 vorliegt, ausgewertet und die planungsrelevanten Ergebnisse in die Planung eingearbeitet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen und bei der Bewertung des Bestands und der Eingriffe haben sich nicht ergeben. Bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten.

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

Gemäß § 4c 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 insbe-

20. April 2023

sondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können **sowie die Überwachung der Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen.**

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 und externen 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. § 4c Satz 1 BauGB).

13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Ortsgemeinde Leiningen hat beschlossen, den Flächenbereich, der ehemals durch den Hunsrück-Freizeitpark Sauerbrunnen zwischen Leiningen und Sauerbrunnen genutzt wurde, durch die

20. April 2023



Aufstellung eines Bebauungsplans zu überplanen. Planungsanlass ist ein konkretes investorensseitiges Vorhaben zur Wiedernutzbarmachung der derzeitigen städtebaulichen Brachfläche.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Überplanung des ehemaligen, Anfang der 1970er Jahren errichteten, maroden und heruntergekommenen Freizeitparkgeländes und die Entwicklung eines naturnahen Ferienparks am See. Geplant ist die Errichtung von Wohnmobilstellplätzen, Ferienwohnungen und feststehenden Zelten, einem Bistro sowie einem Verkaufsraum (für regionale Produkte). Zudem sollen ein Streichelzoo, ein Spielplatz, ein E-Bike- und Tretbootverleih sowie Angelmöglichkeiten für Gäste entstehen. Das Angebot von Veranstaltungen wie Yogakurse, Buchvorstellungen, Weinproben und Hutkonzerte ist ebenfalls vorgesehen.

Es ist geplant, das bestehende, verfallene, bisherige Zentralgebäude in Flachdachbauweise umzubauen und als Multifunktionsgebäude wieder nutzbar zu machen. Weiterhin sind im Plangebiet noch viele versiegelte Flächen vorhanden (Fundamente und Bodenplatten ehemaliger Gebäude), die entweder so genutzt oder entsiegelt werden. Eine zusätzliche Versiegelung ist nur minimal geplant (z. B. Punktfundamente). Neue Wege zur inneren Erschließung des Plangebiets sollen als Schotterrasen/Wiesenweg angelegt werden. Durch zurückhaltende, gezielte Rodungen sowie die Errichtung von Ver- und Entsorgungsstationen soll das Gelände für die Entwicklung von Wohnmobilstellplätzen angepasst werden. Weiterhin ist die Errichtung von feststehenden Lodge-Zelten (mit und ohne Versorgung) geplant.

Mit diesem vielfältigen Projekt sollen sowohl der Tourismus als auch die damit verbundenen Einrichtungen (z. B. Lebensmittelgeschäfte, Restaurants etc.) in der Region gestärkt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen festgelegt werden, die die baulichen und sonstigen Zulässigkeiten im Plangebiet definieren. Der Plan soll somit die rechtlichen Voraussetzungen für Umnutzung und Reaktivierung des Plangebiets schaffen.

Entsprechend soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans die weitere Entwicklung des Gebietes gesteuert werden, so dass eine Nutzbarmachung der Fläche sowie der Gebietscharakter eines naturnahen Ferienparks entsteht. Der naturnahe Charakter entsteht durch die Begrenzung und Wahl der baulichen Anlagen sowie eine ressourcenschonende Gestaltung.

Die Grundzüge der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Nutzung als Sondergebiet „Ferienpark und Wohnmobilstellplatz“ (es dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt in Ferienhäusern, Ferienwohnungen und/oder Zelt-Lodgen)
- Ordnungsbereich 1 mit Zentralgebäude für zentrale Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit einer zulässigen Grundfläche bis max. 850 m und max. zweigeschossige Bebauung, Spiel- und Sporteinrichtungen, Streichelzoo
- Ordnungsbereich 2 als Ferienpark mit Wohnmobilstellplatzanlage
- Ordnungsbereich 3 als Seebereich und Erholungsflächen im Uferbereich und einer Grillhütte (max. 8 x 10 m) im Bereich der Insel
- Ordnungsbereich 4a für max. 2 Ferienhäuser bzw. Lodge-Zelte mit einer Grundfläche von jeweils 40 m² und max. zweigeschossiger Bebauung



- Ordnungsbereich 4b für max. 6 Ferienhäuser bzw. Lodge-Zelte mit einer Grundfläche von jeweils 70 m² und max. eingeschossiger Bebauung
- Ordnungsbereich 4c für max. 5 Ferienhäuser bzw. Lodge-Zelte mit einer Grundfläche von jeweils 70 m² und max. eingeschossiger Bebauung
- Ordnungsbereich 4d für max. 4 Ferienhäuser bzw. Lodge-Zelte mit einer Grundfläche von jeweils 70 m² und max. eingeschossiger Bebauung
- Ordnungsbereich 5 als Trekking-Camp mit max 2 Holzpodesten (je max. 25 m²) zur Platzierung von Zelten und einem Sanitärcontainer (max. 18 m²)
- Festsetzung von Flächen entlang der Stauanlage und Gewässer III. Ordnung als Gewässer- randstreifen / Gewässerentwicklungskorridore (Ordnungsbereich D) mit dem Ziel der Erhaltung/Wiederherstellung der ökologischen Funktionen der Gewässer und zur Gewährleistung eines schadlosen Hochwasserabflusses
- Integration von drei zusätzlichen Ausgleichsflächen, die außerhalb des Hauptplangebietes liegen und im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden: Inhaltlich sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Entwicklung einer Extensivwiese mit Wildobstbäumen (Ordnungsbereiche E und G), Entwicklung einer Extensivwiese und einer Waldrandgestaltung (Ordnungsbereich F)
- Kennzeichnung einer Fläche für einen Abflusskorridor bei Starkregenereignissen.
- Aufnahme von artenschutzrechtlichen Hinweise, Empfehlungen und Anforderungen.
- Einplanung eines Amphibienkorridors am westlichen Plangebietsbereich.
- Aufnahme verschiedener Hinweise in den Bebauungsplan, u.a. zu Dach- und Wandbegrünung, Baumschutz, Maßnahmen- und Pflegehinweise bei Gehölzpflanzungen, zum Denkmalschutz, zu Drainagen, zur Beachtung von Sicherheitsabständen nach den RPS 2009 bei Gehölzpflanzungen an klassifizierten Straßen, Handlungsanweisungen bei einer Tretbootnutzung auf dem See, Handlungsanweisungen zum Notüberlauf/Absperrdamm

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Plan-Umweltprüfung wurden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung ermittelt und bewertet.

Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prognostizieren:

- Boden
- Wasser
- Biologische Vielfalt

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, Biodiversität). Einzelheiten sind im Umweltbericht im Detail dargelegt (siehe auch Kap. 8).

20. April 2023

Durch die vorliegende Planung sind für die darüber hinaus zu untersuchenden Schutzgüter wie Fläche, Flora und Fauna, Boden, Wasser, Luft und Klima, Biodiversität, Landschaft, Mensch, Sachwerte und Kulturgüter **keine erheblichen** Umweltauswirkungen festzustellen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet und nicht in einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang zu einem Natura-2000-Gebiet. Negative Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Planung daher nicht zu erwarten. Für das Plangebiet werden in der Prioritätskarte der in der Planung vernetzten Biotopsysteme keine Biotoptypen dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Südosten eine Wiesenfläche. Der nördliche Teil der Wiesenfläche ist als „Feuchtbrache“ biotopkartiert und als solche nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt. Die Planung sieht keinen Eingriff in die Fläche vor. Die Fläche wird im Bebauungsplan in Bezug auf ihre Lage und Abgrenzung nachrichtlich gekennzeichnet.

Auch der Großwiesbach südlich Lamscheid, ein Mittelgebirgsbach mit dem Objektnamen BT-5811-0309-2009, ist biotopkartiert und nach **§ 30 BNatSchG** pauschal geschützt. Eingriffe in den Großwiesbach werden durch die Planung nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung des Großwiesbachs südlich Lamscheid, einem Mittelgebirgsbach und der auf Flurstück 12, 123/2, 18 und weiter Richtung Osten als „Feuchtbrache“ biotopkartierten und als solche nach BNatSchG pauschal geschützten Fläche dient der Bebauungsplan mit seinen getroffenen Festsetzungen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt.

Da mit dem Bebauungsplan ein Eingriff im Plangebiet generiert wird, wurde auf Grundlage der vorgenommenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung das Erfordernis für zusätzliche Ausgleichsflächen ermittelt. In den Bebauungsplan wurden daher für die Hauptverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zusätzliche Kompensationsflächen aufgenommen. So wird mit der Ausweisung dreier externer Kompensationsflächen, die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt sind, der vollständige landespflegerische Ausgleich erbracht. Durch die Aufwertung der vorher artenarmen Acker- und Weidenflächen wird die Bestandssituation von Flora, Fauna sowie die natürliche Funktion der Gebiete verbessert. Der langfristige Schutz dieser Flächen sichert ein fortwährendes Bestehen wertvoller Ökosysteme.

Die Umsetzung des Planvorhabens ist an den Standort gebunden. Alternative Standorte sind daher nicht gegeben.

Bei Durchführung oder Nichtdurchführung entstehen keine erheblich negativen Umweltauswirkungen, so dass die Planung umweltverträglich ist.

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der ermittelten Umweltauswirkungen keine verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Ergebnisse der Plan-Umweltprüfung, dargelegt im vorliegenden Umweltbericht, sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen und unterliegen entsprechend der Abwägung.

20. April 2023



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 Emmelshausen mit integrierter Landschaftsplanung

Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz: Planung vernetzter Biotopsysteme. Bereich Rhein-Hunsrück-Kreis. 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: 12.05.2022]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15, [letzter Zugriff: 12.05.2022]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem. URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz, [letzter Zugriff: 12.05.2022]

Landesamt für Umwelt: Natura 2000 Kartenservice. URL: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=natura2000>, [letzter Zugriff: 12.05.2022]

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), in der derzeit geltenden Fassung.

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 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) 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

20. April 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



20. April 2023 heu-bb-gra-kp Leiningen, den

Projektnummer: 12 828

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
 Beatrix Busch, M. Sc.
 Sarah Grajewski, M. Sc.
 Kathrin Pitsch, B. Sc.

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Andreas Breuer (Ortsbürgermeister)

Anhang:

- Pflanzliste
- *Überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 zur L 214 mit 70 km/h*
- *Überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 zur L 214 mit 50 km/h*
- *Bestandsplan Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz vom 21.07.2022*
- *Legende des Biotop- und Nutzungstypenplans*

Separate Anlage:

- *Artenschutzrechtliches Fachgutachten, Beratungsgesellschaft Natur GbR, November 2021*
- *Biotop- und Nutzungstypenplan, M. 1:1.000*

20. April 2023



PFLANZLISTEN:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume I. Größenordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

B Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	10 m
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	10 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	15 m

Sträucher für den Straßenraum

max. Wuchshöhe

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	8 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	1-2 m
Apfeldorn	<i>Crataegus x carrierii</i>	7 m
Eingrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	7 m
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	5 m
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	5 m

20. April 2023



Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	2-3 m
Schlehe	Prunus spinosa	3 m
Hundsrose	Rosa canina	3 m
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia	1,5 m
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	3 m
Salweide	Salix caprea	8 m
Purpurweide	Salix purpurea	6 m
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	5-7 m
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	4 m

C LISTE REGIONALER OBSTSORTEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:

Apfel von Croncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammtter Kardinal
Gelber Edelapfel
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Harperts Renette
Haux Apfel
Holzapfel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Purpurroter Cousinot
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Rote Rheinische Sternrenette
Roter Winter-Kronenapfel
Schaftsnase
Signe Tillisch

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne
Wildbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel
Wildkirsche

Pflaumen:

Hauswetschge
Löhrpflaume

20. April 2023



Überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 zur L 214 mit 70 km/h

Schallprognose		nach DIN 18005
(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)		
Proj.-Nr	12 828	Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz/Ferienpark Sauerbrunnen“ Ortsgemeinde Leiningen
Straße:	L 214	
		Quelle:
DTV 2015	1442 Kfz/24 h	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2015
DTV 2035	1442 Kfz/24 h	(DTV 2015 * 1,0) (siehe Erläuterung in der Begründung)
p	2 %	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2015
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM RLP
Faktor nachts	0,008	gem. Angabe LBM RLP
M tags	86 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor tags)
M nachts	11 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor nachts)
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	57,30 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	48,37 dB(A)	gem. Formel 5
Korrektur: Fahrbahnoberfläche		
L StrO	0 dB(A)	gem. Tabelle 2
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit		
v	70 km/h	
L v	-2,86 dB(A)	gem. Formel 6
Korrektur: Steigung		
L Stg	0 dB(A)	gem. Tabelle 3
Emissionspegel		
L m,E tags	54,45 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	45,52 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	7 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	0 m	aus B-Plan
x	1,69	Zwischenwert gem Formel 26
L s	-6,46 dB(A)	gem. Formel 26
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
Beurteilungspegel		
Lr tags	60,90	gem. Formel 24
Lr nachts	51,97	gem. Formel 24
gerundet	61	gem. DIN 18005
gerundet	52	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart	SO	
Tagwert:	60 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	50 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Abweichung		
tags	1 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	2 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
Maximale Abweichung:		2 dB(A)

20. April 2023



Überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 zur L 214 mit 50 km/h

Schallprognose		nach DIN 18005
<i>(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)</i>		
Proj.-Nr	12 828	Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz/Ferienpark Sauerbrunnen“ Ortsgemeinde Leiningen
Straße:	L 214	
		Quelle:
DTV 2015	1442 Kfz/24 h	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2015
DTV 2035	1442 Kfz/24 h	(DTV 2015 * 1,0) (siehe Erläuterung in der Begründung)
p	2 %	aus Verkehrsstärkenkarte Landesbetrieb Mobilität RLP 2015
Faktor tags	0,06	gem. Angabe LBM RLP
Faktor nachts	0,008	gem. Angabe LBM RLP
M tags	86 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor tags)
M nachts	11 Kfz/h	(DTV 2035 * Faktor nachts)
Mittelungspegel		
Lm(25) tags	57,30 dB(A)	gem. Formel 5
Lm(25) nachts	48,37 dB(A)	gem. Formel 5
Korrektur: Fahrbahnoberfläche		
L StrO	0 dB(A)	gem. Tabelle 2
Korrektur: Höchstgeschwindigkeit		
v	50 km/h	
L v	-5,55 dB(A)	gem. Formel 6
Korrektur: Steigung		
L Stg	0 dB(A)	gem. Tabelle 3
Emissionspegel		
L m,E tags	51,75 dB(A)	gem. Formel 25
L m,E nachts	42,82 dB(A)	gem. Formel 25
Korrektur: Luftabsorption (Abstand)		
s	7 m	aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte)
H	0 m	aus B-Plan
x	1,69	Zwischenwert gem Formel 26
L s	-6,46 dB(A)	gem. Formel 26
Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen		
L k	0 dB(A)	gem. Tabelle 6
Beurteilungspegel		
Lr tags	58,21	gem. Formel 24
Lr nachts	49,28	gem. Formel 24
gerundet	59	gem. DIN 18005
gerundet	50	gem. DIN 18005
Orientierungswerte		
Gebietsart	SO	
Tagwert:	60 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Nachtwert	50 dB(A)	aus Beiblatt DIN 18005
Abweichung		
tags	-1 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
nachts	0 dB(A)	(Beurteilungspegel - Orientierungswert)
Maximale Abweichung:		0 dB(A)

20. April 2023



Legende des Biotop- und Nutzungstypenplans:

A WÄLDER

AB6	Wärmeliebender Eichenwald
AG2	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten (ohne dominante Art)
AJ1	Fichtenmischwald mit einheimischen Laubbaumarten

B KLEINGEHÖLZE

BA1	Feldgehölze aus einheimischen Baumarten
BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe
BB9	Gebüsche mittlerer Standorte
BE0	Ufergehölz
BF1	Baumreihe
BF2	Baumgruppe

C MOORE , SÜMPFE

CD1	Rasen-Großseggenried
-----	----------------------

E GRÜNLAND

EA0	Fettwiese
EBO	Fettweide
EB2	frische bis mäßig trockene Mähweide
EE3	Brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland

F GEWÄSSER

FHO	Staugewässer
FMO	Bach
FNO	Graben

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN



§ 30 BNatSchG – Biotope : BT-5811-0309-2009 Bach südlich
Lamscheid
BT-5811-0313-2009 Feuchtbrache
südlich Lamscheid



Schutzgebiete : -
Prioritätsraum VBS : -
Biotopkartierung : -

