

ORTSGEMEINDE MIEHLEN VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan “Baier Mühle“

F a s s u n g für die
frühzeitigen Beteiligungsverfahren
gemäß §§ 3(1) und 4(1) Baugesetzbuch

BEARBEITET IM AUFTRAG DES
VORHABENTRÄGERS

Stand: 19. März 2024
Projekt-Nr: 12 611

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	LAGE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION	8
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	12
3.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten	13
3.3	Übergeordnete „Umweltplanung“	14
4	BEBAUUNGSPLANINHALTE	15
4.1	Städtebauliche Konzeption	15
4.2	Verkehrliche Erschließung	17
4.3	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	18
4.4	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	19
4.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
4.6	Grünordnerische Festsetzungen	21
4.7	Ver- und Entsorgung	23
4.8	Immissionsschutz	23
4.9	Bodenordnung	25
4.10	Altablagerungen	26
4.11	Denkmalschutz und Archäologie	26
5	LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	26
5.1	Gesetzliche Vorgaben	26
5.2	Bestandssituation	27
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	29
5.4	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	31
5.5	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	31
5.6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	34



5.7	Informationen zu Kompensationsflächen für die Datenübernahme in das EDV-System KomOn Serviceportal (KSP)	38
II	UMWELTBERICHT	39
1	EINLEITUNG	39
2	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	39
3	KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE	40
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	41
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	41
4.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten	42
5	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	44
6	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN	48
6.1	Naturräumliche Gliederung	48
6.2	Lage und Relief	49
6.3	Geologie und Böden	49
6.4	Wasserhaushalt	49
6.5	Klima	50
6.7	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	50
6.8	Landschaftsbild und Erholung	52
7	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	52
8	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	53
8.1	Schutzgut Fläche	53
8.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	53
8.3	Schutzgut Boden	55
8.4	Schutzgut Wasser	57

8.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	59
8.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	60
8.7	Schutzgut Landschaft	61
8.8	Natura2000	62
8.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	63
8.10	Schutzgut Sachwerte	65
8.11	Schutzgut kulturelles Erbe	65
8.12	Wechselwirkungen	65
8.13	Summationswirkungen	66
9	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	66
10	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN	66
11	ALTERNATIVENPRÜFUNG	67
12	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	68
13	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	68
14	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	69
15	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	70
16	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	72

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Miehlen hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB für die Flur 26 Flurstücke 50/1, 54/4, 54/3, 55 sowie 56 im südwestlichen Bereich der Ortsgemeinde Miehlen beschlossen. Die genaue Plangebietsfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Lageübersicht ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

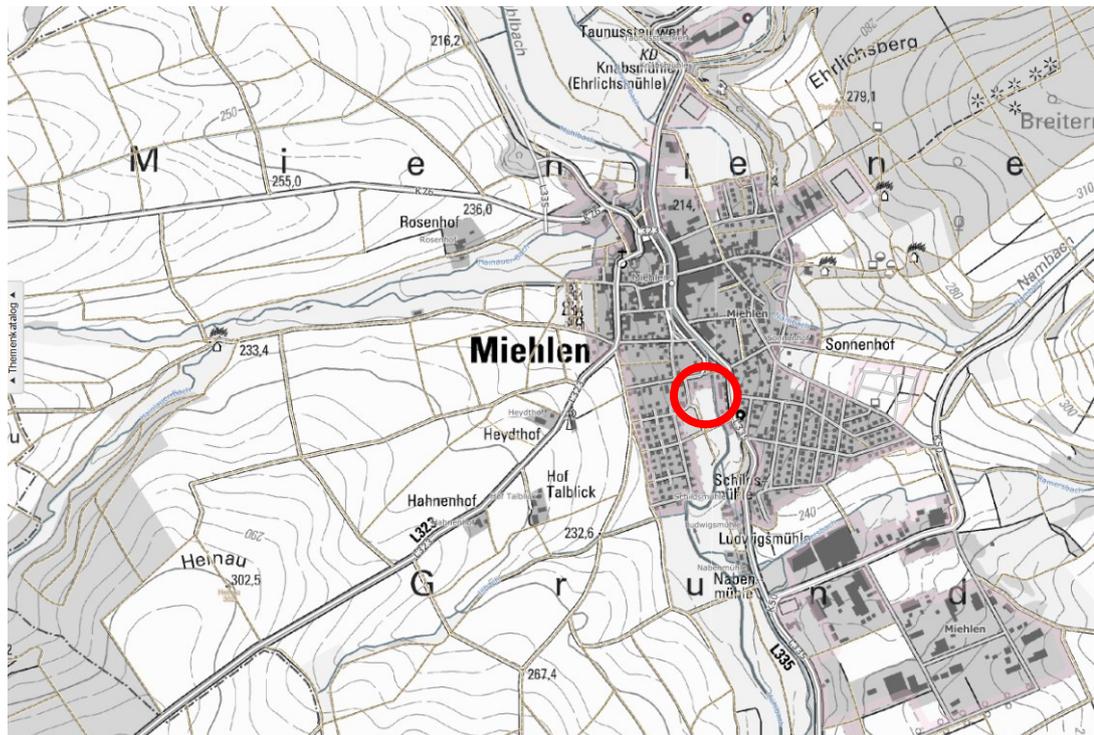


Abb.: Lageübersicht des Plangebietes in der Ortslage (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz); unmaßstäbliche Darstellung/verändert)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im nördlichen Bereich ein Wohnhaus, Stall- sowie Nebengebäude. Die Stall- bzw. Nebengebäude werden bereits zur Pferdehaltung genutzt.

Weiterhin besteht im südlichen Bereich ein Reitplatz mit einer Grundfläche von ca. 20m x 40m. Der übrige südliche Teilbereich soll als Pferdeweide genutzt werden. Die Flächen befinden sich allesamt im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der nördliche Bereich der in Rede stehenden Plangebietsfläche (d.h. das Wohngebäude und Stallungen) ist nach § 34 BauGB einzustufen. Der südliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich im derzeitigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzung für die Hobby Pferdehaltung - mit Reitanlage sowie weiteren Anlagen zur Pferdehaltung - wird eine Bauleitplanung der Ortsgemeinde Miehlen erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen. Da das Gesamtvorhaben städtebaulich

19.03.2024

und funktional zusammenhängend ist, gebietet es sich die Planung über einen vorh. Bebauungsplan abzudecken.

Das Erfordernis einer verbindlichen Bauleitplanung, um insbesondere das Bauvorhaben im südlichen Teil des Plangebiets bauordnungsrechtlich genehmigen zu können, begründet sich aus der nicht vorhandenen Privilegierung des Vorhabenträgers gemäß § 35 BauGB und den fehlenden Innenbereichsvoraussetzungen im Sinne des § 34 BauGB. Eine Genehmigungsfähigkeit ohne entsprechende Bauleitplanung ist damit nicht gegeben.

Über die vorliegende Bauleitplanung soll zur Sicherung der bestehenden ländlichen Strukturprägung die Zulässigkeit der angestrebten Hobbyferdehaltung in Verbindung mit der bereits bestehenden Wohnnutzung gesichert, jedoch zugleich auf die gewählten Zweckbestimmungen begrenzt werden.

Die Ortsgemeinde erachtet es als sinnvoll jene Flächen, die einer ehemaligen landwirtschaftlichen, privilegierten Nutzung gemäß § 35 BauGB unterlagen durch Hobbylandwirtschaft oder anderen Freizeitnutzungen mit landwirtschaftlicher Prägung wieder nutzbar zu machen. Diese Nutzungen erfüllen jedoch nicht den Tatbestand der Privilegierung gemäß § 35 BauGB. Sie bedürfen einer entsprechenden Bauleitplanung.

Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten der bestehenden Wohnnutzung mit einhergehender Hobbyferdehaltung inkl. dazugehöriger baulicher Anlagen sind Ziel und Gegenstand der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Insbesondere die der Wohnnutzung angeschlossene Hobbyferdehaltung weist den Charakter einer Freizeitnutzung mit landwirtschaftlicher Prägung auf, die dazu geeignet ist die ländliche Prägung der Ortsgemeinde aufrecht zu halten. Gleichzeitig wird über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Begrenzung der zukünftig zulässigen baulichen Anlagen und Versiegelungen, unter Berücksichtigung des Nutzungszwecks, sichergestellt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit erfolgt auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieser wird auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 (1) BauGB bestimmen, wenn der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (1) BauGB ergibt sich aus § 30 (2) BauGB. Als Grundlage dient ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit der Gemeinde abgestimmt wird. Über einen Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss. Der Durchführungsvertrag erfolgt als städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im zweistufigen Regelverfahren. Das Plangebiet soll sich hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper ortsverträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Dabei ist für die rechtmäßig erbauten, bestehenden Gebäude dem Grunde nach eine Bestandssicherung Maßstab der baulichen Dimensionen. Daneben ist die Sicherung der Zulässigkeit einer Hobbyferdehaltung inkl. der Errichtung baulicher Anlagen, die diesem Nutzungszweck entsprechen, Gegenstand der vorliegenden Planung.

19.03.2024



Die Grundzüge der Plankonzeption werden anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans ersichtlich. Dieser wird nachfolgend abgebildet.

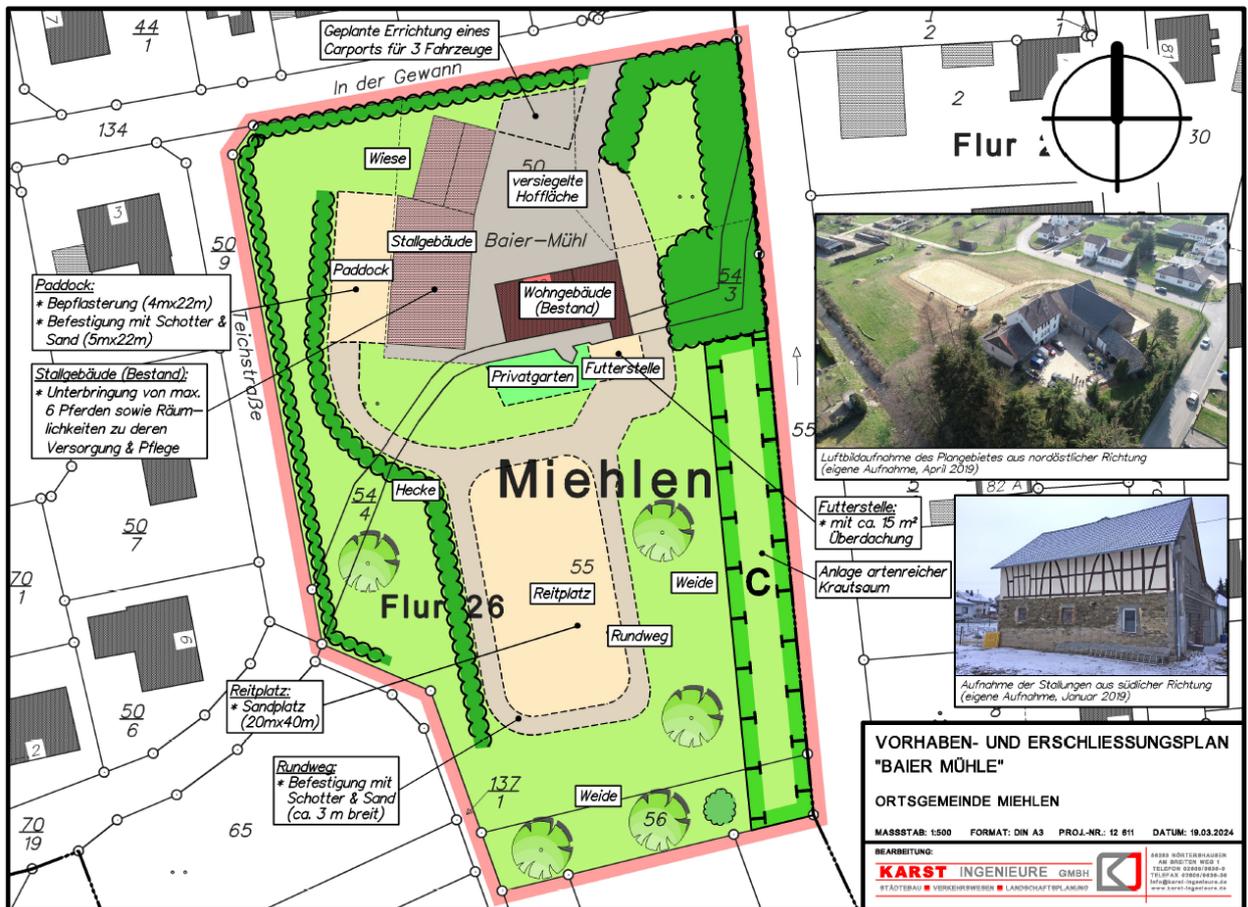


Abb. Vorhaben- und Erschließungsplan (unmaßstäbliche Darstellung)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht einen nicht überdachten Reitplatz mit einer maximalen Fläche von ca. 800 m² vor. Dieser ist aus einer Schichtung aus Schotter und Sand aufgebaut – die Deckschicht besteht aus Allwetter-Reitsand. Umgeben wird der Reitplatz von einem ca. 3 m breiten, mit Schotter und Sand befestigtem Rundweg für die Pferde, die hierüber bei jeder Wetterlage vom Paddock bzw. Stall bis zur Futterstelle gelangen und somit hinreichend Bewegung erlangen sollen.

Die Futterstelle ist im Anschluss an das bestehende Wohngebäude vorgesehen. Hier soll eine Fläche von max. 54 m² gepflastert und an der Rückwand des Wohngebäudes ein kleines Pultdach auf einer Fläche von ca. 15 m² entstehen. Um die Futterstelle mit Futter zu bestücken, wird ein Verbindungsweg zwischen Hoffläche und Futterplatz errichtet.

Östlich, südlich und westlich der Reitanlage ist eine umzäunte Pferdeweide vorgesehen. Am südöstlichen Gebietsrand ist ein 10 m breiter Wiesenkrautsaum als Ausgleichsmaßnahme anzulegen. Hierüber wird auch ein Pufferabstand zum angrenzenden Mühlbach geschaffen. Die nördlich angrenzenden Gehölzbestände sind zu erhalten.

Der Paddock dient als Auslaufläche vor dem Stall und ist insbesondere in den Wintermonaten für die Tiere erforderlich, wenn eine Weidenutzung nicht möglich ist. Daher weist der Vorhaben- und

19.03.2024

Erschließungsplan in diesem Bereich eine Fläche von 88 m² aus, die gepflastert ist. Weiterhin sind hier 110 m² entsprechend der Befestigung des Rundweges vorgesehen. Somit wird den Tieren eine hinreichende Bewegungsmöglichkeit (auch in den Wintermonaten) geboten.

Im nördlichen Bereich ist zusätzlich ein Stellplatz für 3 Fahrzeuge geplant, der mit einem Carport überdacht werden soll. Das an das Stallgebäude angrenzende Nebengebäude neben den geplanten Stellplätzen wird in direktem Anschluss an das Bestandsgebäude erweitert.

Gemäß dem am 20.09.2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden sowie der weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt u.a. auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb ausdrücklich geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a (2) BauGB enthält jedoch keine „Baulandsperrung“ in dem Sinne, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur noch dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind. Die tatsächlichen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde müssen in der Abwägung Berücksichtigung finden. Entscheidungen über die Nutzung von Flächen die nicht der Innenentwicklung zuzurechnen sind obliegen den Ergebnissen des Abwägungsprozesses. Die Option der Weiterentwicklung der Siedlungsräume wird durch das Gesetz uneingeschränkt offengehalten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfolgt gegenstandsbezogen auf ein konkretes Vorhaben. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden wird durch die notwendigen und entsprechenden Festsetzungen zur Verwirklichung des Vorhabens eingegrenzt. Zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird durch die Festsetzungen selbst bei voller Ausschöpfung der Zulässigkeiten in begrenztem Umfang zugelassen. Grundsätzlich wird die faktisch vorhandene Bodennutzung durch die Verwirklichung des Vorhabens weitgehend beibehalten. Innerhalb des Geltungsbereiches zulässige Veränderungen der Flächeninanspruchnahme werden im Zuge des landschaftspflegerischen Beitrags durch Festsetzung entsprechender Maßnahmen im Plangebiet kompensiert.

In Bezug auf § 1a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der Grünflächen für die Einrichtung des Vorhabens von der Ortsgemeinde Miehlen als sinnvoll erachtet, um den ländlichen Charakter der Ortsgemeinde aufrecht zu halten und zugleich der Verwahrlosung ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzungsstrukturen entgegenzusteuern.

Die folgenden Ausführungen dieser Begründung dienen der Beschreibung des Planungsvorhabens und stellen die Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Baier Mühle“ dar.

2 LAGE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage Miehlen und schließt nördlich an die Straße „In der Gewinn“ sowie westlich an die „Teichstraße“ an. Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet jedoch lediglich über die Straße „In der Gewinn“. Hierüber besteht ein direkter Anschluss an das örtliche bzw. übergeordnete Verkehrssystem.

Im Osten wird das Plangebiet durch den Mühlbach (ein Gewässer 2. Ordnung) begrenzt, der von Süd nach Nord durch die Ortsgemeinde Miehlen fließt. Insgesamt grenzt das Plangebiet an

19.03.2024



bestehende Bebauung an. Der südliche Teil der in Rede stehenden Planung befindet sich jedoch bereits im planungsrechtlichen Außenbereich.

Der Bestand des Plangebietes ist durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Hobbyferdehaltung gekennzeichnet. Das Wohngebäude befindet sich im Norden des Geltungsbereiches und wird durch Hofflächen mit den bereits bestehenden Stallungen bzw. Scheune - aus früherer landwirtschaftlicher Nutzung - verbunden.

Zur aktuellen Hobbyferdehaltung werden unter anderem die ehemaligen Stallungen als Pferdestall genutzt. Ein Paddock im Bereich der Stallgebäude im Norden sowie eine Weidenutzung im südlichen Teilbereich des Plangebietes komplettieren diese Nutzung. Die Weidefläche befindet sich im südlichen Anschluss an die Bestandsbebauung des Plangebietes. Hier sind keinerlei Gehölzbestände vorzufinden. Ferner befindet sich hier ein Reitplatz mit feinkörnigem Reitplatzsand als oberste Deckschicht.

Die Umgebung der in Rede stehenden Planung ist geprägt durch Wohnbebauung mit zugehörigen Hausgärten. Lediglich südlich des Geltungsbereiches schließen sich ausschließlich Nutzgärten an. Hier wird teilweise Brennholz gelagert. Auch prägen ehemalige landwirtschaftlich genutzte Schuppen und Scheunen das Landschaftsbild.

Diesen Sachverhalt soll die nachfolgende Abbildung veranschaulichen.

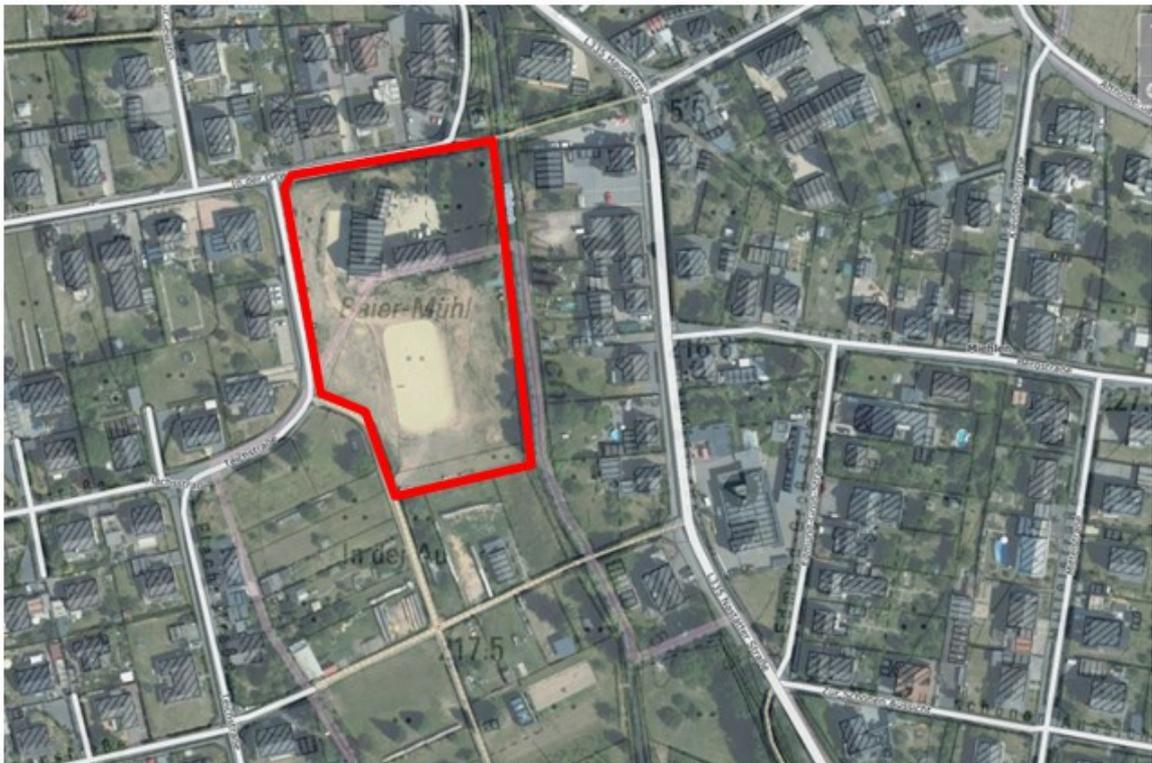


Abb.: Bestandssituation im Geltungsbereich und Umgebung. (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

Weiterhin werden nachfolgend Bestandaufnahmen aus dem Jahr 2019 abgebildet, um die Situation vor Ort zu verdeutlichen. Im Zuge der Bestandaufnahme im Juli 2020 und Oktober 2023 wurde zudem ein separater Biotop- und Nutzungstypenplan erarbeitet, der ebenfalls abgebildet wird.

19.03.2024



**Abb.: Luftbildaufnahme des Plangebietes aus nordwestlicher Richtung zum Planungsbeginn
(eigene Aufnahme)**



**Abb.: Luftbildaufnahme des Plangebietes aus nordöstlicher Richtung zum Planungsbeginn
(eigene Aufnahme)**

19.03.2024





Abb.: Blick von der Mitte des Plangebietes in Richtung Süden (eigene Aufnahme)



Abb.: Blick auf die Bestandssituation März 2024 (eigene Aufnahme)

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Ortsgemeinde Miehlen gehört zur Verbandsgemeinde Nastätten. Diese wiederum gehört dem Rhein-Lahn-Kreis an und ist damit Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Somit wird

19.03.2024

nachfolgend näher auf den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald eingegangen. Ebenso werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans näher erörtert sowie die sonstige umweltrelevante, übergeordnete Vorgaben. Grund hierfür ist, dass sich die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen an die Vorgaben übergeordneter Planungsebenen halten müssen.

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

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

Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Miehlen im „ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“. Eine Zuweisung im System der zentralen Orte hat die Ortsgemeinde nicht. Der nächstgelegene Zentrale Ort ist die Stadt Nastätten als Mittelzentrum.

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Das Vorhaben ist dem Rahmen der Eigenentwicklung zuzuordnen und korrespondiert mit den Interessen der Ortsgemeinde, so dass eine entsprechende Erforderlichkeit der Bauleitplanung zur Absicherung der bereits ausgeübten und angestrebten Nutzungen besteht. Über die vorliegende verbindliche Bauleitplanung nutzt die Ortsgemeinde dabei die Steuerungsinstrumente, die ihr zur Verfügung stehen, um die zulässigen Nutzungen im eigenen Sinne festzusetzen.

Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans wird im Regionalen Raumordnungsplan von keinen Darstellungen überdeckt und entsprechend in der Farbe Weiß dargestellt (siehe in der nachfolgenden Abbildung die schwarz umkreiste Fläche). Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes grenzt hingegen – teilweise in direktem Zusammenhang - ausgewiesene Siedlungsfläche für Wohnen an.

Durch das Plangebiet sowie die gesamte Siedlungsbebauung von Miehlen verläuft ein „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“. Hierbei handelt es sich jedoch um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Da Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein Zielkonflikt vor.

Im vorliegenden Planungsvorhaben werden die Belange von Freizeit und Erholung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) lediglich kleinflächig und somit kaum merklich eingeschränkt. Zudem handelt es sich bei der Plangebietsfläche bereits um privat genutztes Gartenland gemäß wirksamem Flächennutzungsplan, die nun geringfügig überplant werden sollen und damit weiterhin einer ähnlichen Nutzung (Hobbypferdehaltung) unterliegen. Somit bleibt der Erholungswert nahezu unverändert.



Abb.: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (2017).
(unmaßstäblich)

Alle weiteren Darstellungen des RROP sind für das geplante städtebauliche Vorhaben nicht relevant. Daher wird an dieser Stelle auch nicht näher auf weitere Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald eingegangen.

3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten

Der vorliegende wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten, (Ausschnitt Ortsgemeinde Miehlen) weist für das Plangebiet im nördlichen Bereich Mischbaufläche aus. Dies umfasst die Flurstücke 50/1, 54/3 und 54/4 in der Flur 26, Gemarkung Miehlen. In diesem Bereich befinden sich das bestehende Wohngebäude sowie die ehemaligen Stallungen.

Der südliche Plangebietsteil (d.h. Flurstück 55 und 56 in der Flur 26) wird hingegen als Grünfläche ausgewiesen, mit dem Zusatz „Privat genutztes Gartenland“. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Baier Mühle“ eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ ausweist, kann der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Es ist eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 (3) BauGB erforderlich. Diese kann im Parallelverfahren erfolgen. Die Änderung ist im Rahmen der 19. Änderung des FNP der VG Nastätten vorgesehen.

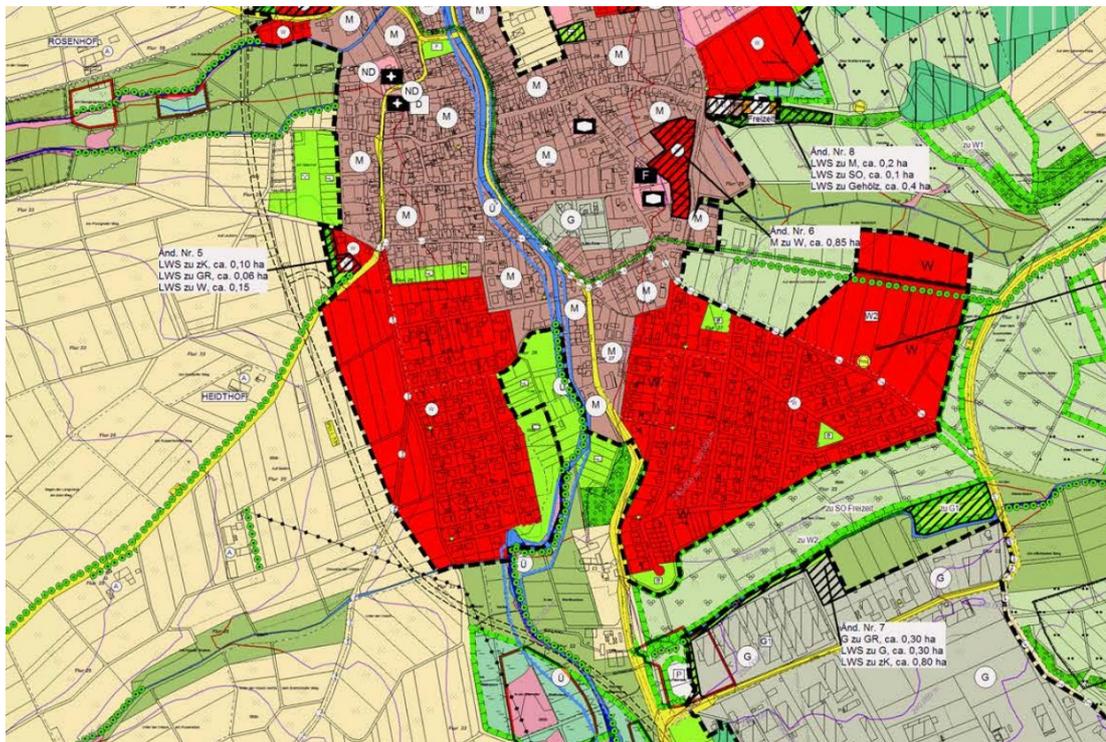


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Lagedarstellung des Plangebietes. (Quelle: 13. Änd. des FNP der VG Nastätten; unmaßstäbliche Darstellung)



Abb.: Ausschnitt aus dem Vorentwurf der 19. Änderung FNP Nastätten. (Quelle: 19. Änd. des FNP der VG Nastätten; unmaßstäbliche Darstellung)

3.3 Übergeordnete „Umweltplanung“

Im Plangebiet sind keine im Sinne des § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotop- und Vegetationsbestände ausgewiesen.

Kartierte Biotop- und Wasserschutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor. Auch sind keine Wasserschutzgebiete betroffen.

19.03.2024

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura-2000 Gebiet** (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Eine direkte räumliche Beeinträchtigung ist daher nicht gegeben.

Ca. 70 m von der Plangebietsgrenze entfernt befindet sich der Naturpark Nassau. Dieser wird von der in Rede stehenden Planung jedoch nicht tangiert. Weiterhin befindet sich ca. 160 m südlich des Geltungsbereichs das gesetzlich geschützte Biotop BT-5713-1075-2009, ein naturnaher Abschnitt eines Mittelgebirgsbaches. Auch dieser wird durch die in Rede stehende Planung nicht beeinträchtigt.

Am östlichen Plangebietsrand verläuft der Mühlbach (Gewässer II. Ordnung). Es wurde daher folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„**Wasserrechtliche Genehmigungserfordernisse:** Der Geltungsbereich des Plangebiets grenzt unmittelbar an den Mühlbach an (Gewässer II. Ordnung). Nach § 31 (1) Nr. 1 Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz sind bei einem Gewässer 2. Ordnung (hier: Mühlbach) für alle Maßnahmen bzw. bei der Errichtung, dem Betrieb und der wesentlichen Veränderungen von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, welche sich weniger als 40 m von der Uferlinie des Gewässers befinden, eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.“*

4 BEBAUUNGSPLANINHALTE

Die Festsetzung der zulässigen Nutzung erfolgt auf Grundlage des § 12 BauGB. Grundlage der Festsetzung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher ebenfalls Bestandteil der Bauleitplanung ist.

4.1 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage Miehlen. Der nördliche Bereich (Flurstück 50/1 sowie 54/3) der in Rede stehenden Planung ist bereits jetzt ohne Bauleitplanung nach § 34 BauGB einzustufen. Dies betrifft somit das Wohngebäude sowie die Stallungen. Da sich der südliche Teilbereich des Plangebietes jedoch im derzeitigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, ist die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzung der (geplanten) baulichen Anlagen außerhalb einer privilegierten Nutzung erforderlich.

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist somit die Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für Pferdehaltung in Verbindung mit einer Wohnnutzung, welche sich in die Ortslage von Miehlen städtebaulich einfügen sollen. Entsprechend dieser Zielsetzung wird für die in Rede stehende Plangebietsfläche ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Hierzu werden grundlegende und wesentliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

So wird im Plangebiet als Art der Nutzung ein „Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 (1) und (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ festgesetzt.

Entsprechend der Zweckbestimmung werden verschiedene Ordnungsbereiche ausgewiesen. Der Ordnungsbereich 1 dient der Wohnnutzung und lässt ein Wohngebäude mit Hof-, Park- und Stellplatzflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu. Im Ordnungsbereich 2 werden bauliche Anlagen zur Haltung von Pferden sowie zu deren Versorgung und Pflege erforderliche Räumlichkeiten festgesetzt. Durch die räumliche Nähe der Baufensterbereiche zueinander wird dem Planungsziel „Pferdehof“ ausreichend Rechnung getragen.

19.03.2024

Um der festgesetzten Zweckbestimmung „Pferdehof“ weiterhin gerecht zu werden, werden innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche weitere mit der Zweckbestimmung einhergehende Anlagen und Nutzungen festgesetzt, so etwa die Festsetzung eines Reitplatzes oder die Ausweisung von Weideflächen.

Zulässige Veränderungen der Flächeninanspruchnahme werden im Zuge des landschaftspflegerischen Beitrags durch Festsetzung entsprechender Maßnahmen im Plangebiet kompensiert. So dient der Ordnungsbereich B als randliche Eingrünung des Reitplatzes sowie des Rundweges in Richtung Westen, um der Einfügung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild besser Rechnung zu tragen. Der Ordnungsbereich A dient hingegen dem Erhalt der vorhandenen Eingrünung im Norden des Geltungsbereichs. Ferner wird unter anderem die Anpflanzung von Schattenbäumen festgesetzt. Somit können die zunehmende Flächeninanspruchnahme sowie die damit einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser kompensiert werden.

Eine detaillierte Erläuterung der einzelnen Festsetzungen erfolgt in den nachstehenden Kapiteln. Die Planzeichnung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



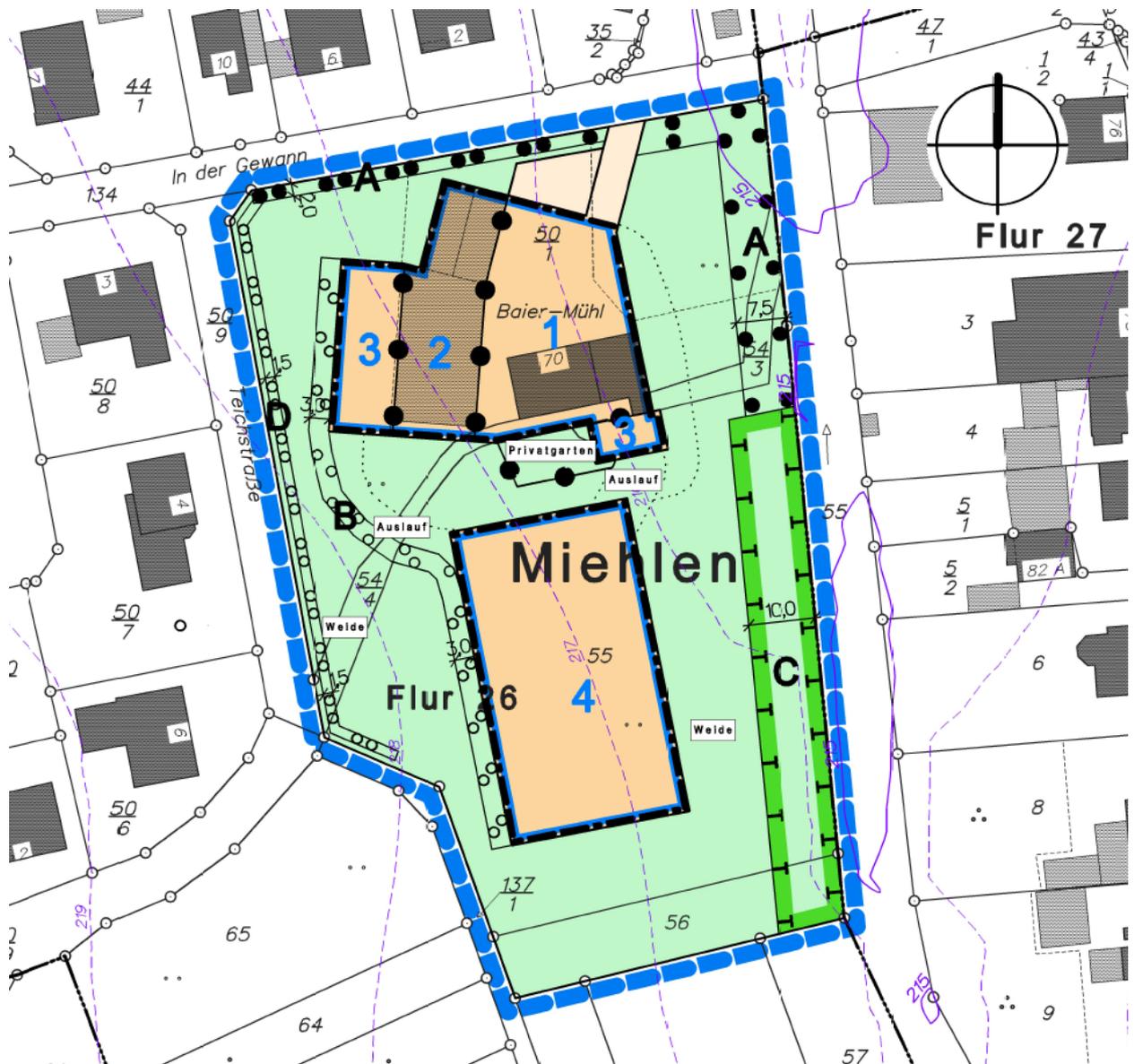


Abb.: Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Baier Mühle“
(unmaßstäbliche Darstellung)

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich angrenzende Straße „In der Gewann“. Diese schließt unter anderem an die „Hauptstraße“ an und führt über eine Brücke über den Mühlbach auf die Landesstraße L 335, worüber Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz besteht.

Weiterhin befindet sich westlich des Plangebietes die „Teichstraße“, von der aus jedoch kein Zufahrtsweg innerhalb der Plangebietsfläche zur Wohnbebauung oder anderen Flächen führt und

19.03.2024

auch nicht vorgesehen ist. Eine derartige Erschließung ist aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes weist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Baier Mühle“ einen privaten Schotter- und Sandweg, vom Paddock bis zum Reitplatz sowie einmal um diesen herum, aus. Dieser Privatweg ist jedoch nicht zur verkehrlichen Erschließung vorgesehen. Er dient lediglich der Pferdehaltung bzw. der hinreichenden Bewegungsmöglichkeit der Tiere.

4.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht an die Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und an die BauNVO gebunden. Vorhabenträger und Gemeinde können die bauliche und sonstige Nutzung der einbezogenen Grundstücke sachgerecht bestimmen. Dazu muss das Vorhaben ausreichend konkretisiert sein und über eine abstrakt-generelle Beschreibung - wie in dem vorliegenden Fall gegeben - hinausgehen.

Im Plangebiet wird als Art der Nutzung ein „Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 (1) und (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ festgesetzt.

Weiterhin soll sich das Plangebiet hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der baulichen Anlagen ortsverträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Entsprechend werden einerseits die zulässigen baulichen Bestandssituationen berücksichtigt, andererseits wird dem in Rede stehenden Vorhaben Rechnung getragen. Gemäß den konkreten Zielen des Vorhabens sind nur solche Nutzungen und bauliche Anlagen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig, die dem speziellen Nutzungszweck des Vorhabens dienen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind daher ausschließlich nachfolgende Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig, die dem Nutzungszweck „Pferdehof“ dienen:

1. Wohnnutzung
2. Stallungen
3. Paddock
4. Reitplatz
5. Futterstelle
6. Weide- und Koppelnutzung
7. Hof-, Park- und Stellplatzflächen

Der jeweiligen Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine höherrangigen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen (z.B. § 31 LWG, § 22 (1) LStrG). Dies gilt jedoch nicht innerhalb festgesetzter Bepflanzungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (Ordnungsbereich A), da diese von jeglicher Bebauung zu Gunsten des Landschaftsbildes, des Arten- und Naturschutzes sowie der Bodenfunktion und des Wasserhaushalts freigehalten werden sollen.

Eine weitergehende Konkretisierung der Zulässigkeiten erfolgt über die Gliederung des Plangebietes in einzelne Ordnungsbereiche. Die Zulässigkeiten der baulichen Nutzung werden über

19.03.2024



die Definition von Ordnungsbereichen voneinander abgegrenzt und in ihrer Gesamtausdehnung auf dem Plangebiet durch entsprechende Textfestsetzungen begrenzt. Somit sollen die Festsetzungen der Zweckbestimmung „Pferdehof“ gerecht werden und zugleich die Flächeninanspruchnahme so gering möglich halten.

Im **Ordnungsbereich 1** ist ein Wohngebäude (als Hauptgebäude) mit Hof-, Park- und Stellplatzflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Weiterhin sind im **Ordnungsbereich 2** Stall- und Nebengebäude zur Hobby-Pferdehaltung (bis max. 6 Pferde) zulässig. Somit soll die Bestandssituation gesichert und zugleich gemäß der Zweckbestimmung „Pferdehof“ dem geplanten Vorhaben entsprochen werden.

Ordnungsbereich 3 lässt sonstige zweckgebundene Nutzungen zur Hobby-Pferdehaltung (z.B. Paddock und Futterstelle) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zu. Zudem ist eine Überdachung der Futterstelle bis maximal 15 m² zulässig. Es soll so eine artgerechte Pferdehaltung ermöglicht werden.

Zudem ist im **Ordnungsbereich 4** ein Reit- und Wälzplatz, in Form eines Sandplatzes, ohne Überdachung vorgesehen. Dieser ist erforderlich, um Auslauf und Bewegung der Pferde gefahrlos zu ermöglichen. Die Flächeninanspruchnahme soll dabei jedoch nur begrenzt und zweckgebunden zugelassen werden. Ebenfalls sind Auslauf- / Wegebereiche für Pferde zulässig.

Durch die Zuweisung der unterschiedlichen Ordnungsbereiche wird sichergestellt, dass die Errichtung baulicher Anlagen als Hochbauten im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt und der Siedlungszusammenhang gewahrt bleibt.

Im Ordnungsbereich 4 können keine baulichen Anlagen in Form von Hochbauten errichtet werden. Es können jedoch für die Pferdehaltung notwendige und typische Nutzungen untergebracht werden. Damit wird gewährleistet, dass sich eine für den ländlichen Raum typische Struktur herausbildet.

Zusätzlich sind im Bereich der festgesetzten privaten **Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“** freiflächengebundene Nutzungen in Form von Weide- und Koppelnutzungen zulässig. Sie dienen unter anderem der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und erfüllen somit zugleich eine Kompensationsfunktion, so dass die Weidenutzung mit den Zielen der Landespflege vereinbart werden kann. Ebenfalls sind Auslauf- / Wegebereiche für Pferde zulässig. Diese können mit wassergebundener Decke befestigt sein.

Innerhalb des gesamten Plangebietes ist eine Pferdehaltung zulässig, die auf eine maximale Anzahl von 6 Pferden begrenzt wird. Die Begrenzung des zulässigen Tierbestandes ergibt sich aus der Größe der vorhandenen Flächen und aus Gründen der immissionsschutzfachlichen Konfliktvermeidung mit den Nutzungen in der Umgebung im Rahmen der Beachtung des Rücksichtnahmegebots. Des Weiteren dient die Begrenzung der zulässigen Tierzahl der Absicherung einer privaten Pferdehaltung. Eine gewerbliche Pferdehaltung mit erhöhter Nutzerzahl und einhergehendem erhöhten An- und Abfahrverkehr soll durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst werden.

Eine verbindliche Regelung zur maximal zulässigen Anzahl der zu haltenden Tiere (max. 6 Pferde) erfolgt daher in einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen Vorhabenträger und Ortsgemeinde abgeschlossen wird. Seitens des Vorhabenträgers ist die Haltung von 5 bis 6 Pferden geplant.

4.4 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung der in Rede stehenden Plangebietsfläche Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der

19.03.2024



Dimensionierung der baulichen Anlagen getroffen. Die Regelungen erfolgen vor dem Hintergrund der Bestandssicherung, unter Abstimmung der konkret vorliegenden und begründeten Bedarfe. Es soll eine Verträglichkeit mit dem Siedlungsgebiet und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Die Zulässigkeiten für die unterschiedlichen baulichen Nutzungen sind wie zuvor beschrieben einzelnen Ordnungsbereichen zugeordnet. Entsprechendes gilt für das Maß der baulichen Nutzung.

Für den **Ordnungsbereich 1** (Wohngebäude) wird eine **zulässige Grundfläche** von maximal 194 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche aller versiegelten Flächen beträgt hier max. 800 m². **Ordnungsbereich 2** (Stall- und Nebengebäude) beschränkt eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) auf maximal 415 m². Die zulässige Grundfläche aller versiegelten Flächen beträgt somit entsprechend der Bestandsbebauung ebenfalls max. 415 m².

Ordnungsbereich 3 (Sonstige zweckgebundene Nutzungen) setzt eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) von maximal 15 m² fest. Die zulässige Grundfläche aller beanspruchten Flächen (d.h. Paddock und Futterstelle) beträgt maximal 266 m².

Die maximal zulässige Grundfläche des Reitplatzes im **Ordnungsbereich 4** wird auf eine maximale Grundfläche von 800 m² begrenzt. Dies um dem Nutzungsanspruch zu entsprechen, diesen jedoch auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die festgelegten Maße zur baulichen Nutzung gewährleisten dem Vorhabenträger eine grundsätzliche Baufreiheit und sichern gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die der Durchgrünung des Gebietes dienen und gerade den Charakter der Siedlungsrandsituation erhalten. Einerseits wird verhindert, dass zu große Eingriffe in Natur und Umwelt erfolgen, gleichzeitig wird die Begrenzung jedoch auch so gewählt, dass eine Umsetzung des Vorhabens und der Bestandsschutz der vorhandenen Gebäude und Hofflächen gewahrt bleiben.

Aus diesem Grund wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die maximal **zulässige Geschossfläche** der baulichen Anlagen (Hochbauten) **im Ordnungsbereichen 1** auf 194 m² begrenzt. Für den **Ordnungsbereichen 2** wird eine Geschossfläche von 415 m² für Hochbauten festgesetzt. Für die Ordnungsbereiche 3 und 4 sind Festsetzungen bezüglich der zulässigen Geschossfläche nicht erforderlich, da Hochbauten (abgesehen von der Überdachung der Futterstelle) unzulässig sind.

Gleiches gilt auch für die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Diese wird in den Ordnungsbereichen 1 und 2 auf II Vollgeschosse begrenzt. Eine bauliche Ausnutzung darüber hinaus soll in diesen Ordnungsbereichen nicht ermöglicht werden.

Zur Regelung in welchen Bereichen des Plangebietes die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, werden Baufenster durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen. Die Platzierung der Baufenster ergibt sich ebenfalls aus der Bestandssituation sowie einer Abstimmung mit der bestehenden Umgebungsbebauung. Es soll so eine Integration der in Rede stehenden baulichen Anlagen erfolgen.

Über die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen auf 3 Wohnungen für den Ordnungsbereich 1 wird zudem einem nicht gewollten Mietwohnungsbau vorgebeugt, dessen erhöhter An- und Abfahrtverkehr sowie Stellplatzbedarf nicht mit den Zielen der vorliegenden Bauleitplanung als vereinbar eingestuft wird.

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Rechtsgrundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 88 (1) und 88 (6) LBauO werden einige grundlegende bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan

19.03.2024



aufgenommen, um grobe gestalterische Fehlentwicklungen zu unterbinden und eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Plangebietes zu schaffen.

Im Wesentlichen wird eine Dachneigungsspannbreite im Bebauungsplan festgesetzt. Es gilt, dass im Plangebiet nur geneigte Dächer in einer Spannbreite von 10° bis 40° Dachneigung zulässig sind. Dies entspricht der bereits ortsprägenden Dachgestaltung. Die Dachform und Dachneigung für untergeordnete Gebäudeteile sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind frei, da diese nicht die prägenden Gebäude im Plangebiet sein werden.

Wenn Dachaufbauten (wie z.B. Gauben) errichtet werden, dürfen diese 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Auf diesem Weg wird sichergestellt, dass keine zu großen Dachaufbauten errichtet werden können.

Zur Dacheindeckung sind in Anpassung an das regionstypische Orts- und Landschaftsbild und die Bestandssituation nur dunkelfarbige Dacheindeckungen (z.B. schieferfarben, anthrazit, rotbraun) zulässig. Zur Anwendung können z. B. die RAL-Farben 7000, 7001, 7004, 7005, 7010-7022, 7024, 7026, 7043, 8004, 8007, 8012, 8015, 8019 und 9011 kommen.

Des Weiteren werden ergänzende, empfehlende Hinweise bzw. baugestalterische Empfehlungen in den Plan aufgenommen: Im Plangebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude sind natürliche und ortstypische Materialien wie z.B. Putz, Fachwerk, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer, Metall oder Holz zu verwenden. Durch diese Empfehlungen sollen baugestalterische Fehlentwicklungen unterbunden werden.

Im Bebauungsplan wird weiterhin geregelt, dass innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“ die im Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandene Einzäunung zulässig ist. Soll diese zukünftig wesentlich geändert oder entfernt werden so gilt:

„Einfriedungen sind nur als Weideholzzaun zulässig. Einfriedungen sind in der Farbgebung nur mit Braun- und Grüntönen zulässig.“

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass durch eine zweckgebundene Bebauung das Landschaftsbild nicht unnötig beeinträchtigt wird und sich in die ortstypische Gestalt einfügt.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten. Zur Sicherstellung einer möglichst umweltfreundlichen Planung werden verschiedene Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe festgesetzt.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wird die bestehende randliche Eingrünung innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Erhaltung festgesetzt. Zum großen Teil handelt es sich hierbei, um standortfremde Nadelgehölze, die keine besondere Bedeutung für die heimische Fauna, sondern lediglich als Abschirmung der Gebäude haben. Die standortfremden Nadelbäume können auch durch heimische Laubbäume und Sträucher ersetzt werden. Deshalb wird des Weiteren festgesetzt, dass abgängige Gehölze durch heimische standortgerechte Arten zu ersetzen sind.

Innerhalb des Ordnungsbereich B ist eine weitere Eingrünung aus heimischen Bäumen und Sträuchern in Richtung Westen zu schaffen, um insbesondere den Paddock und den Reitplatz optisch abzuschirmen.

19.03.2024

Die großflächigen Wiesen- und Weideflächen werden als privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“ festgesetzt, um die Nutzung der Flächen als solche rechtlich zu sichern. Innerhalb der Weidefläche sind min. 5 Schattenbäume (Bäume 2. Größenordnung, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume) zu pflanzen und durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss, Abschaben, etc. zu schützen. Diese Bäume dienen den Pferden als Schattenspender in der heißen Jahreszeit und planungsrechtlich zählen anteilig zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Verwirklichung landespflegerischer Entwicklungsziele.

Entlang des Mühlbachs wird mit dem Ordnungsbereich C eine mehrere Meter breite Kompensationsfläche mit Pufferfunktion zum Bachlauf festgesetzt. Auf der Fläche ist ein artenreicher gewässerbegleitender Krautsaum zu entwickeln zu pflegen. Dazu ist die Fläche ein- bis maximal zweimal im Jahr zu mähen. Die erste Mahd soll dabei nicht vor Anfang Juli erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düng- und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Der Ordnungsbereich D sorgt für eine randliche Eingrünung als Abschirmung zur Gemeindestraße an der westlichen Grundstücksgrenze. Diese ist aus heimischen Sträuchern herzustellen (wurde zwischenzeitlich bereits hergestellt).

Zusätzlich wird festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf diesen zurückzuhalten und breitflächig zu versickern ist. Hierdurch soll ein ökologischer und wasserwirtschaftlicher Beitrag geleistet werden, um den oberflächigen Abfluss zu verringern.

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan noch weitere Hinweise, welche eine weitestgehend umweltfreundliche Planung ermöglichen.

So sollen Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu gewährleisten. Dies unter der Prämisse, dass keine anderweitigen Gründe dem entgegenstehen.

Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenversorgung (BBodSchV) hingewiesen.

Für Bepflanzungsmaßnahmen wird auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz verwiesen. Unter anderem müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben. Gleiches gilt für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, welche außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind.

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

19.03.2024



Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der gegebenen Bestandssituation und da der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Baier Mühle“ diese lediglich um den Aspekt der Hobbypferdehaltung erweitert, ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit den entsprechenden Medien über die bestehenden örtlichen Anschlüsse bereits sichergestellt. Gegebenenfalls sind diese bauherrnseitig zu erweitern.

Gebietsentwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.“

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

Darüber hinaus ist über die Textfestsetzungen die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Ziffer 14 i.V.m. Ziffer 20 BauGB im Bebauungsplan verbindlich geregelt:

„Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten und breitflächig zu versickern.“

Da die geplanten baulichen Anlagen kaum eine zunehmende Flächenversiegelung verursachen (Reitplatz und Weg befestigt mit Schotter und Sand, Paddock befestigt mit Schotter und Sand bzw. gepflastert, Futterstelle gepflastert sowie auf 2m x 7m überdacht), kann das Niederschlagswasser weiterhin in den Boden infiltrieren. Zusätzliche Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

4.8 Immissionsschutz

Der Vorhabenträger möchte eine private Pferdehaltung im Umfeld seines Wohngebäudes realisieren, wobei maximal 6 Pferde im vorh. Bebauungsplan und Durchführungsvertrag zugelassen werden. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Emissionen bekannt, welche eine Umsetzung der Planung verhindern würden.

Schall

Zur präziseren Bewertung der zu erwartenden Geräuschemissionen durch die Pferdehaltung wurde ein schalltechnisches Gutachten, datiert auf den 22.06.2020, vom schalltechnischen Ingenieurbüro Pies erstellt (siehe separate Anlage). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass in der Nachbarschaft keine unzulässigen Geräuschemissionen durch die Hobby-Pferdehaltung sowie die damit verbunden zweckgebundenen Anlagen zu erwarten sind. In Bezug auf deren Nutzung wurden nachfolgende organisatorische Maßnahmen empfohlen:

19.03.2024



- Kein Fahr- und Verladeverkehr zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr).
- Nach Möglichkeit sollten Traktorfahrten und Verladetätigkeiten im Zusammenhang mit Heu, Stroh und Mist an Werktagen und außerhalb der ruhebedürftigen Zeit stattfinden.

Bei Einhaltung dieser Empfehlungen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Aufgrund der vorstehenden Darlegungen ist nicht davon auszugehen, dass durch die vorgesehene Konzeption unzulässige Beeinträchtigungen der Umgebungsnutzungen entstehen.

Geruch

Die zum Plangebiet benachbarten Nutzungen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischbauflächen bzw. private Grünflächen dargestellt. Damit liegen keine Nutzungstypen vor, die eine erhöhte Schutzbedürftigkeit aufweisen. Die Haltung (weniger) Pferde ist daher noch nicht als gebietsschädlich anzusehen. Zudem ist eine unzulässige Konfliktsituation bereits durch die Wirkung des Rücksichtnahmegebots, welches der zukünftigen Nutzung einen Rahmen gibt, nicht zu erwarten.

Auch ist zu berücksichtigen, dass - im Vergleich zur Rinder-, Geflügel und Schweinehaltung - die Pferdehaltung eine sehr geringe Geruchsemission und damit ein sehr geringes Belästigungspotential aufweist. Ferner ergibt die zugelassene geringe Anzahl von 6 Pferden nur eine geringe geruchsrelevante Gesamt tiermasse.

Eine (untergeordnete) Pferdehaltung kann grundsätzlich sogar in einem allgemeinen Wohngebiet in besonders gelagerten Fällen, gerade bei diffusen Lagen und bei dörflichem Charakter der Umgebung zulässig sein. Hierbei sind die konkreten Umstände des Einzelfalls zu bewerten, die auch im vorliegenden Fall einer eingeschränkten Hobbytierhaltung nicht entgegen stehen. Eine Hobbytierhaltung wird von der Ortsgemeinde als mit den städtebaulichen Planungszielen als vereinbar angesehen.

Um jedoch eine höhere Planungssicherheit zu erlangen, wurde ein Geruchsgutachten beim Sachverständigenbüro Meodor in Auftrag gegeben. Diese Immissionsprognose mit dem Titel „Geruchsstoffe. Pferdehaltung „Baier Mühle“ Miehlen“ ist datiert auf den 20.11.2020, befindet sich in der separaten Anlage dieser Begründung und kann dort in vollem Umfang eingesehen werden.

In besagtem Gutachten wird darauf hingewiesen, dass bei Anwendung der Standardmethodik das Beurteilungsgebiet aus dem 600 m Radius und der Isolinie für eine von der zu beurteilenden Tierhaltung verursachten Geruchshäufigkeit von 2 % der Jahresstunden (d. J.-Std.; belästigungsrelevante Kenngröße nach Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)) zu bilden wäre. Dies sei jedoch nicht sehr aussagekräftig, da die (kleine) Pferdehaltung nur im direkten Nahbereich Immissionsbelastungen hervorruft. Daher wurde ersatzweise ein „Beurteilungsgebiet im Einzelfall“ gebildet. Aufgrund dieses Sachverhalts kommt das Gutachten abschließend zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Geruchsbelastungen im definierten „Beurteilungsgebiet im Einzelfall“ bis 10 % der Jahresstunden im angegebenen Betriebszustand der Tierhaltung einzuordnen sind.

Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL 2008) beinhaltet Immissionswerte/Richtwerte, die sich auf die immissionsseitige Erkennungsschwelle (1 GEIM/m³) unter Anwendung der so genannten Geruchsstunde beziehen. Für die verschiedenen Gebietsnutzungen sind nachfolgende Richtwerte zu beachten:

- 10 % der Jahresstunden (d. J.-Std.) in Wohn- und Mischgebieten

19.03.2024



- 15 % d. J.-Std. in Gewerbe- und Industriegebieten
- 15 % d. J.-Std. in Dorfgebieten (nur Tierhaltungsgerüche)

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Abbildung - die die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung hinsichtlich der Gesamtbelastung darstellt - und dem zuvor beschriebenen Sachverhalt ist zu schlussfolgern, dass durch die in Rede stehende Planung keine erheblichen Geruchsemissionen in puncto angrenzender Wohnbebauung zu erwarten sind.

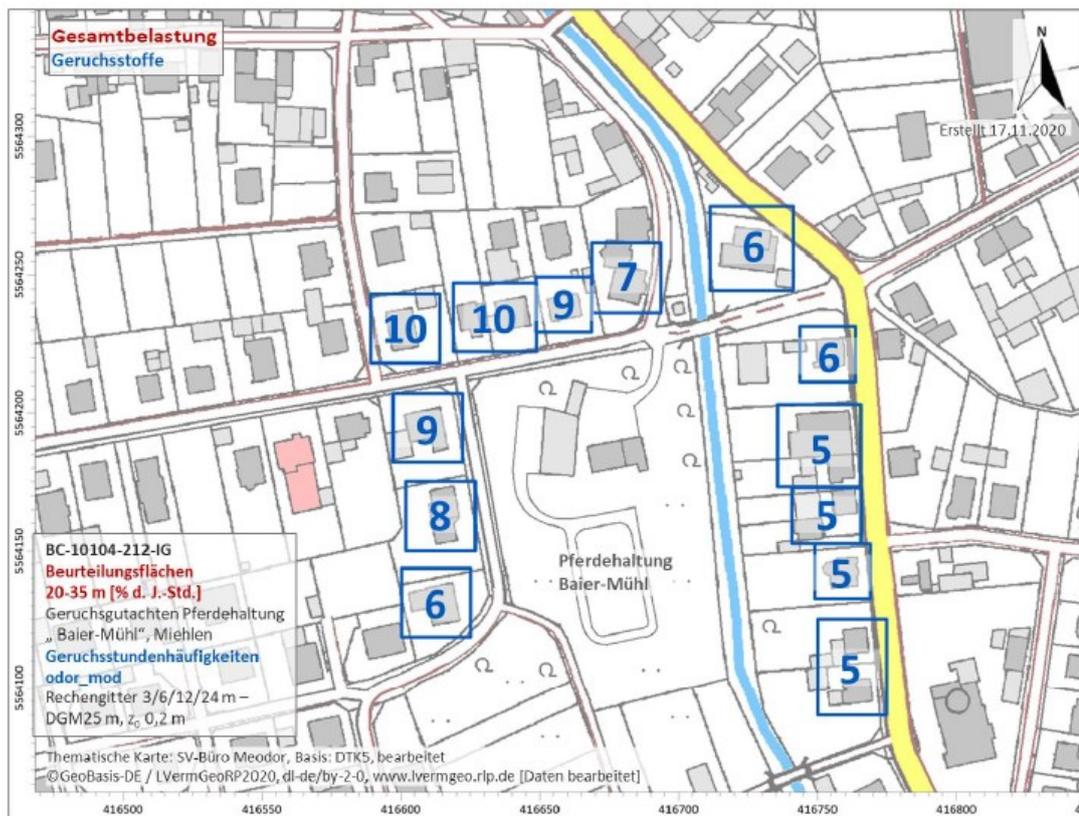


Abb.: Darstellung der Gesamtbelastung der Geruchsstoffe
(Quelle: Geruchsgutachten des Sachverständigenbüro Meodor, 20.11.2020, S. 59)

Weitergehender planerischer Handlungsmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Aufnahme von Festsetzungen bedarf es daher nicht.

4.9 Bodenordnung

Die von der in Rede stehenden Planung betroffenen Flächen befinden sich nachweislich im Besitz der Vorhabenträgerfamilie. Ein Bodenordnungsverfahren nach den Bestimmungen des BauGB ist daher nicht erforderlich.

4.10 Altablagerungen

Altablagerungsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der grundsätzlich gegebenen Bestandssituation mit den umgebenden Nutzungsstrukturen wird kein Erfordernis für eine gutachterliche Untersuchung gesehen.

4.11 Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

In den Bebauungsplan wurde vorsorglich folgender Hinweis zum „Denkmalschutz“ aufgenommen:

„Bislang sind im Plangebiet und direkten Umfeld keine archäologischen Denkmäler bekannt. Es wird dennoch auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §§ 16 - 20 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz hingewiesen. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000.“

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 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten ist gem. § 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 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

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).

19.03.2024



Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorgelegte Bauleitplanung berührt und daher nachfolgend behandelt. Insbesondere ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

5.2 Bestandssituation

Anmerkung: Es erfolgt die Wiedergabe der Bestandssituation vor den planungsrelevanten Eingriffen, weil diese auch Grundlage der planungsrechtlich relevanten Eingriffsbilanzierung sind!

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage Miehlen westlich des Mühlbachs, ein Gewässer II. Ordnung.

Die ca. 8.900 m² große Fläche stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Weidefläche dar. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Gebäudegruppe aus Wohn- und Stall- und Scheunengebäuden, die durch einen versiegelten Hof miteinander verbunden sind und über eine asphaltierte Zufahrt an die Straße „In der Gewinn“ erschlossen werden. Die alten Gebäude stellen sich zum Teil mit unverputzte Bruchsteinmauern und Fachwerkfassaden dar.

Zwischen der Gebäudegruppe und dem Mühlbach sowie der Straße „In der Gewinn“ befinden sich Gärten mit zum Teil (entlang des Mühlbachs) sehr hohen Baumbeständen. Bei den Gehölzen handelt es überwiegend um nicht heimische und nicht standortgerechte Nadelgehölze oder Corniferen.

Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten (jenseits des Mühlbaches) von Wohnbebauung mit zugehörigen Hausgärten umrahmt. Lediglich südlich grenzt eine landwirtschaftliche Halle mit Grünflächen und Brennholzlager an.



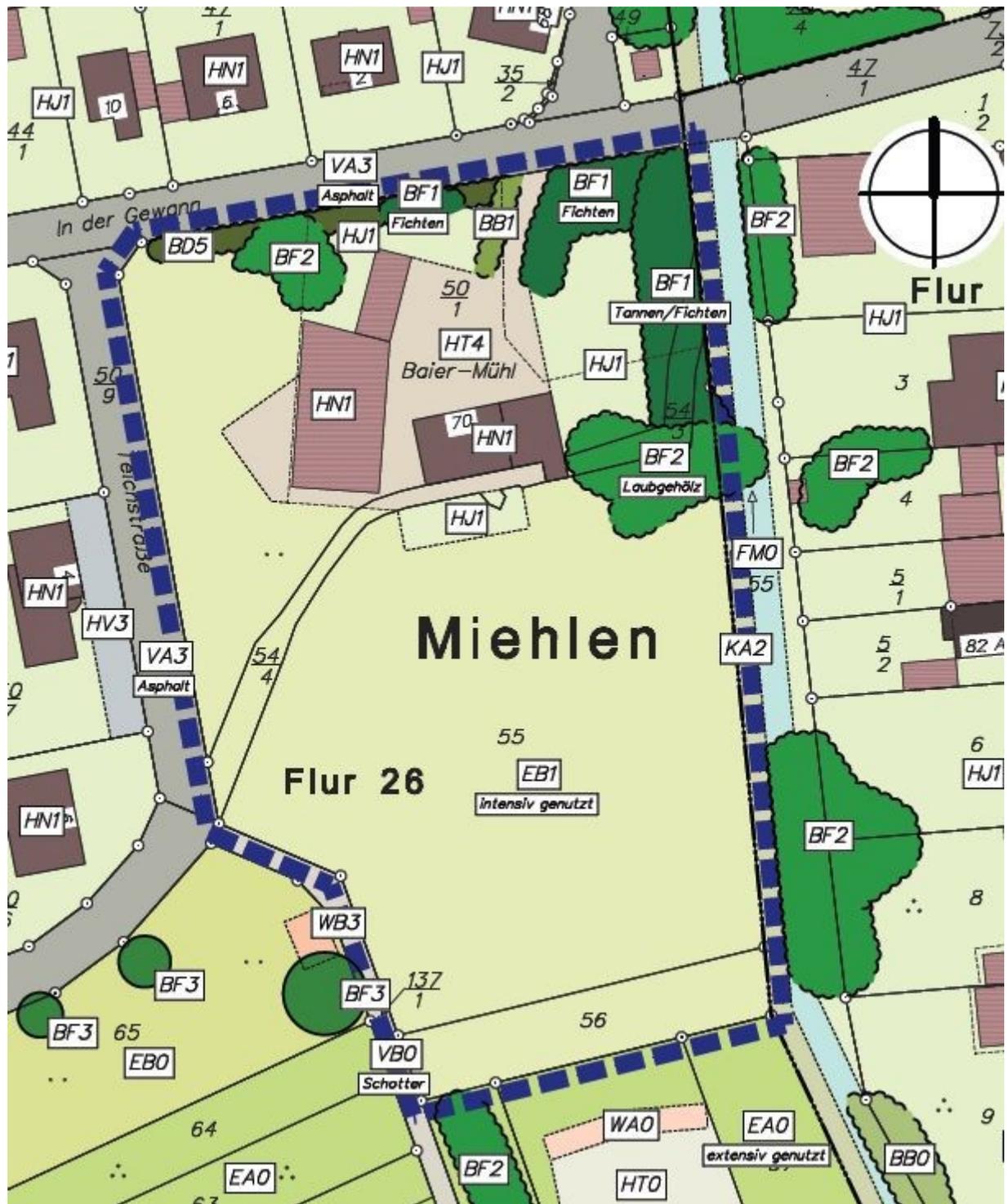


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäblich, Legende siehe Anlage, Stand 2020 zur Wiedergabe der Situation vor den planungsrelevanten Eingriffen)

19.03.2024



Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 15 LNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen

Im Nordosten befindet sich in etwa 60 m Entfernung der Naturpark „Nassau“. Die Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 (RVO-7000-19791030T120000) besagt in § 1 (2): „Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Naturparks. (...)“. Somit stehen die in Ziele des Naturparks nicht mit der in Rede stehenden Planung im Konflikt.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

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.

Vorliegendes Planvorhaben überplant ein ehemaliges Mühlenanwesen mit einer Gebäudegruppe aus Wohn- und Stall- und Scheunengebäuden. Die alten Gebäude mit zum Teil unverputzten Bruchsteinmauern und Fachwerkfassaden bieten eine Vielzahl von potentiellen Nist- und

19.03.2024



Versteckplätzen für Vögel und Fledermäuse. Durch Abriss- und entkernungsarbeiten oder Dach- und Fassadensanierung könnten potentielle Nist- und Quartierplätze zerstört und streng und besonderes geschützte Tierarten vergrämt, verletzt oder getötet werden.

Um mögliche Beeinträchtigungen potentiell vorkommender gebäudebewohnender Vögel und Fledermäuse zu vermeiden wurden die folgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- *Vor Beginn von Entkernungs- oder Abrissarbeiten oder dem Dachausbau sollten die Bestandsgebäude auf Vorkommen und insbesondere auf Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen sowie anderer geschützter wildlebender Tierarten untersucht werden.*
- *Es wird empfohlen bisher unverputzte Bruchstein- und Fachwerkfassaden oder Fassaden mit großflächig beschädigtem Putz weiterhin unverputzt zu lassen, um potentielle Hohlräume für Fledermäuse und andere Nischenbewohner zu erhalten. Sollen bisher unverputzte Fassaden verschlossen werden, sind die Fassaden vor Beginn der Ausführungsprozesse auf Vorkommen von Fledermäusen oder anderen geschützten Arten hin zu untersuchen.*
- *Bei Entdeckung besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen von Baumaßnahmen ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen. In diesem Fall sind die Planungs- und Ausführungsprozesse ggf. im Rahmen einer öko-logischen Baubegleitung zu überwachen und geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere veranlasst werden.*

Bei den Baumbeständen in direkter Nähe zum Gebäudekomplex handelt es sich überwiegend um nicht heimische und nicht standortgerechte Nadelgehölze oder Corniferen ohne besondere Bedeutung für den Arten und Biotopschutz. Die Nutzung als potentielle Nist- und Versteckplätze ist aber nicht auszuschließen. Der Baumbestand soll aber erhalten bleiben, sodass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Angängige Gehölze sollen durch heimische standortgerechte Gehölze ersetzt werden, die für die heimische Fauna eine höhere Bedeutung haben. Innerhalb der Weidefläche sollen zudem mindestens 5 neue Schattenbäume gepflanzt werden, die zukünftig neue potentielle Niststandorte bieten.

Die Weideflächen haben aufgrund der intensiven Nutzung (Mähweide) keine besondere Bedeutung für Insekten, Vögel oder Kleintiere. Seltene oder geschützte Pflanzen- oder Tierarten sind hier nicht zu erwarten. Durch die Anlage eines extensiv genutzten artenreichen Krautsaums entlang der oberen Böschungskante des Mühlbachs (OB C) werden neue Lebensräume für Insekten geschaffen, die wiederum Nahrung für Vögel und Fledermäuse darstellen.

Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten (jenseits des Mühlbaches) von Wohnbebauung mit zugehörigen Hausgärten umrahmt. Lediglich südlich grenzt eine landwirtschaftliche Halle mit Grünflächen und Brennholzlager an. Aufgrund der Lager innerhalb des bebauten Zusammenhangs sind Vorkommen störungsempfindlicher Arten im Plangebiet nicht zu erwarten.

Es ist letztendlich 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
- Rückbau bestehender Gebäude und baulicher Anlagen
- Extensivierung der Wiesennutzung

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet
- Keine weitere Bodenversiegelung
- Rückbau bestehender Gebäude und baulicher Anlagen
- Extensivierung der Wiesennutzung

Klimapotential

- Pflanzung von Gehölzen zur Schadstofffilterung und Erhalt vorhandener Gehölzbestände
- Entsiegelung und Rückbau von Gebäuden

Arten- und Biotoppotential

- Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet durch Pflanzung von Einzelgehölzen, Hecken und Feldgehölzen und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Extensive Nutzung

Landschaftsbild und Erholung

- Zur Verbesserung der Erholungseignung ist in erster Linie die Strukturvielfalt der Landschaft weiter zu erhöhen, es sind Sitzgelegenheiten zu schaffen und die Wege für die Nah- und Feierabenderholung instand zu halten. Dem Ziel der Erhöhung der Strukturvielfalt dienen dieselben Maßnahmen, die unter dem Arten- und Biotoppotenzial genannt sind.

5.5 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans und der damit verbundenen baulichen Maßnahmen und der folgenden Nutzung 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 die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben. Eine Auflistung der für Pflanzmaßnahmen geeigneten Arten finden 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

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung (geringer Flächenumfang) mit zweckgebundenen baulichen Anlagen.

Im Plangebiet sind bereits mehrere Bestandsgebäude und Hofflächen vorhanden, die weiter genutzt werden.

Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die Errichtung von Paddock und Reitplatz.

Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.

Bodenverdichtung und Schädigung der Grasnarbe durch Tritt.

Erhöhter Nährstoffeintrag durch Kot und Mist.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

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.

Bodenlockerung und Verbesserung des Bodengefüges durch Pflanzung von Gehölzen.

Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

Schließen von Lücken in der Vegetationsdecke durch Nachsaat oder Übersaat in der privaten Grünfläche.

Absammeln des Kotes in der privaten Grünfläche.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet wird der Eingriff als gering bis mittel bewertet.

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Geringfügiger Verlust von Kaltluftproduktionsfläche geringer Ausdehnung durch Herstellung zweckgebundener baulicher Anlagen (u.a. Paddock und Reitplatz) sowie Wegeverbindungen

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung.

Pflanzung von Gehölzen als Sauerstoffproduzenten.

Eingriff ist als sehr gering zu bewerten.

19.03.2024



Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung (geringer Flächenumfang), Veränderung der Wasserzufuhr.

Veränderungen des Boden-Wasserhaushaltes durch Herstellung von Paddock und Reitplatz, Versickerung weiter möglich aber verringerte Puffer- und Filterfunktionen und Veränderter Abfluss

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser;
Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser.

Erhöhte Nährstoffzufuhr des Otterbachs, durch Kot und Mistauswaschung aus der Fläche.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen; Minimierung der Versiegelung, Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.

Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.

Verbesserte Filter- und Pufferfunktionen im Bereich des artenreichen Krautsaums (OB C)

Absammeln des Kotes in der privaten Grünfläche.

Eingriff ist als gering zu bewerten.

Arten- und Biotoppotenzial:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung eines ehemaligen Mühlenanwesens mit Wohn-, Stall- und Scheunengebäuden. Die alten Gebäude mit zum Teil unverputzten Bruchsteinmauern und Fachwerkfassaden bieten potentielle Nist- und Versteckplätzen für Vögel und Fledermäuse. Durch Abriss- und entkernungsarbeiten oder Dach- und Fassadensanierung könnten potentielle Nist- und Quartierplätze zerstört und streng und besonderes geschützte Tierarten vergrämt, verletzt oder getötet werden.

Bei den Baumbeständen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um nicht heimische und nicht standortgerechte Nadelgehölze oder Coniferen ohne besondere Bedeutung für den Arten und Biotopschutz. Die Nutzung als potentielle Nist- und Versteckplätze ist aber nicht auszuschließen. Der Baumbestand soll aber erhalten bleiben, sodass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Weideflächen haben aufgrund der intensiven Nutzung (Mähweide) keine besondere Bedeutung für Insekten, Vögel oder Kleintiere. Seltene oder geschützte Pflanzen- oder Tierarten sind hier nicht zu erwarten.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Hinweis, dass die Gebäude vor Beginn von Entkernungs- oder Abrissarbeiten auf Vorkommen von geschützten wildlebenden Tierarten zu untersuchen sind.

Empfehlung bisher unverputzte Bruchstein- und Fachwerkfassaden weiterhin unverputzt zu lassen.

Hinweis, dass bei Entdeckung besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen von Baumaßnahmen unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen ist.

Angängige Gehölze sollen durch heimische standortgerechte Gehölze ersetzt werden.

Innerhalb der Weidefläche sollen zudem mindestens 5 neue Schattenbäume gepflanzt werden, die zukünftig neue potentielle Niststandorte bieten.

Durch die Anlage eines extensiv genutzten artenreichen Krautsaums entlang der oberen Böschungskante des Mühlbachs (OB C) werden neue Lebensräume für Insekten geschaffen.

19.03.2024



Eingriff ist als gering zu bewerten zu bewerten.

Landschaftsbild/Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die große Mähweidefläche und die Gebäudegruppe mit Gehölzen im nördlichen Bereich des Plangebiets. Im direkten Umfeld ist das Plangebiet geprägt durch Wohnbebauung mit Hausgärten.

Eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Geringfügige Beeinträchtigungen sind durch die Errichtung des Paddocks und des Reitplatzes zu erwarten, die durch die Pflanzung heimischer Gehölze als randliche Eingrünung optisch abgeschirmt und somit minimiert werden.

Die Flächen besitzen keine Bedeutung für die öffentliche feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage.

Durch die Nutzung Wohnen mit Pferdehaltung dienen die Flächen den Bewohnern und Pferdebesitzern der Erholung. Somit ergibt sich keine Verschlechterung der Erholungseignung.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Randliche Eingrünung des Plangebiets.

Eingriff in das Landschaftsbild und in die Erholungsfunktion gering.

5.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind die zusätzlichen 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.“

19.03.2024



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.

Durch den Bebauungsplan soll ein Pferdehof mit Wohnbebauung, Stallungen/ Mehrzweckhalle, einem Paddock, Weideflächen und Flächen zur Haltung von Schafen, Ziegen und anderen Kleintieren realisiert werden. Dabei wird auf bebaute und unbebaute Flächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Aussiedlerhofs zurückgegriffen. Dadurch entstehen durch die Planung und deren Umsetzung nur vergleichsweise niedrige zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die nachfolgend im Detail ermittelt werden.

Anmerkung: Die Eingriffsbilanzierung berücksichtigt die Bestandssituation vor den planungsrelevanten Eingriffen!



Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße [m²]: 8.900
nicht eingriffsrelevant:

Biotopwert vor dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
Baugrundstückbezogen				
HN1/HT4	maximal überbaubare Fläche	-	1.265	-
EB1	Fettweide, intensiv genutzt	8	6.175	49.400
HJ1	Privatgarten	9	630	5.670
BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe	12	40	480
BF2	Baumgruppe	15	120	1.800
Ordnungsbereich A (Erhaltung)				
BD5/BF1	Schnithecke und Baumreihe aus Nadelgehölzen	9	670	6.030
Summe vor dem Eingriff:			8.900	63.380

Biotopwert nach dem Eingriff

Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
Baugrundstückbezogen				
HN1/HT4	maximal überbaubare Fläche	-	1.563	-
HV3	Parkplatz, Natursteinpflaster unverfugt	5	93	465
EB1	Fettweide, intensiv genutzt	8	4.329	34.632
HT2	Reitplatz mit Sand	4	800	3.200
VB2	Verbindungsweg Reitplatz Paddock	9	75	675
VB2	Verbindungsweg Hof Futterplatz	3	217	651
HJ1	Privatgarten	9	95	855
Ordnungsbereich A (Erhaltung)				
BD5/BF1	Schnithecke und Baumreihe aus Nadelgehölzen	9	511	4.599
Ordnungsbereich B (Randliche Eingrünung)				
BD2	Strauchhecke	11	300	3.300
Ordnungsbereich C (Entwicklung Krautsaum)				
KC1c	Feuchtgrünland-Saum (extensiv genutzt, artenreich, gewässerbegleitend)	18	780	14.040
Ordnungsbereich D (Randliche Eingrünung an westl. Grundstücksgrenze)				
BD5	Schnithecke	8	137	1.096
Summe nach dem Eingriff:			8.900	63.513

Externer Kompensationsbedarf

Biotopwert vor Umsetzung der Planung		63.380
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		63.513
Kompensationsdefizit:		- 133

19.03.2024



Biotopwert vor dem Eingriff:

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 8.900 m². Die maximal überbaubare Fläche beträgt ca. 1.265 m². Am nordöstlichen Plangebietsrand befinden sich eine Schnitthecke sowie eine Baumreihe aus größeren Nadelgehölzen. Die Flächengröße beläuft sich insgesamt auf 670 m². Sie wurde mit einem Wert von 9 bilanziert, da man Schnitthecken mit 8 BW-Punkten bepunkten kann und die Baumreihe aus Nadelgehölzen mit 11 Punkten bewertet werden kann. Da die exakte Größe nicht zu ermitteln ist, wurden beide Flächen zusammengezählt und ein Mittelwert für die Bilanzierung verwendet. Die Fläche ist im Ordnungsbereich A zum Erhalt festgesetzt, weshalb sie auch nach dem Eingriff in der Bilanzierung berücksichtigt wird. Zusätzlich befinden sich innerhalb des Plangebiets zwei Privatgartenbereiche mit einer Flächengröße von insgesamt etwa 630 m². Diese werden mit 7 BWP bewertet. Westlich der Zufahrt befindet sich zudem eine Strauchreihe, welche mit 12 Punkten bilanziert wird. Außerdem befinden sich zwei Baumgruppen mit insgesamt etwa 120 m² innerhalb des Plangebiets. Sie werden aufgrund ihres Alters mit 15 Punkten bewertet. Bei dem Grünland handelt es sich um eine Fettweide mit intensiver Nutzung. Sie wird 8 Punkten bewertet.

Somit ergibt sich insgesamt ein Biotopwert vor dem Eingriff von 63.380 Biotopwertpunkten.

Biotopwert nach dem Eingriff (Biotopwert Plankonzeption):

Zur Kompensation des Eingriffs wird im westlichen Plangebiet eine Eingrünung im Ordnungsbereich B mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Da es sich um junge Ausprägungen der Sträucher handelt, werden der Fläche von 300 m² 11 BW-Punkte zugerechnet. Im östlichen Plangebietsrand soll im Ordnungsbereich C ein etwa 10 m breiter Krautsaum entlang des Mühlbachs entwickelt werden. Es handelt sich hier um einen Feuchtgrünland-Saum der extensiv genutzt wird, artenreich und gewässerbegleitend ist. Da es sich hier um eine recht große Fläche handelt, welche aber linienförmig am Bach verläuft wurde diese Fläche mit einem Mittelwert von 18 BW-Punkten bepunktet. Die flächigen Hochstaudenfluren feuchter Ausprägung können insgesamt 19 Punkte bekommen, während die linienförmige Ausprägung 16 Punkte erhalten kann. Die Maßnahme verbessert die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens, trägt zur Steigerung der Biodiversität bei und bietet verschiedenen Wiesenbewohnern Versteckplätze sowie verschiedenen Insekten, speziell Schmetterlingen, Nahrung. Von einem höheren Insektenangebot profitieren wiederum Insektenfresser wie z.B. Fledermäuse. Die beiden Ordnungsbereiche müssen von der Grünlandfläche abgezogen werden, weshalb diese nach dem Eingriff eine geringere Flächengröße aufweist aber weiterhin mit 8 Punkten bewertet wird. Im Ordnungsbereich D wird zur randlichen Eingrünung an der westlichen Grundstücksgrenze eine Strauchhecke gepflanzt. Da es sich um eine Schnitthecke handelt, wird diese mit 8 Punkten bewertet.

Die maximal überbaubare Fläche beträgt ca. 1.563 m² und wird wie vor dem Eingriff bilanziert. Entsprechendes gilt für den Ordnungsbereich A und der Baumreihe aus Nadelgehölzen. In dem Bereich der Fettweide fällt ein Teil der Fläche für den Verbindungsweg zwischen Paddock und Reitplatz und dem Reitplatz selbst weg. Der Verbindungsweg bekommt 9 BW-Punkte, da es sich um einen unbefestigten Weg mit Sandverfüllung handelt und diese mit 9 Punkten bewertet werden können. Der Reitplatz bekommt 3 BW-Punkte, da er dem Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad zuzuordnen ist.

Der Verbindungsweg im östlichen Bereich des Grundstücks zwischen Hof und Futterstelle erhält 3 Punkte, da er im Gegensatz zu dem Verbindungsweg zwischen Paddock und Reitplatz mit schwereren Maschinen befahren wird und daher stärker verdichtet ist. Der Bereich des künftig geplanten Stellplatzes im Norden wird mit 5 Biotopwertpunkten bilanziert.

19.03.2024



Dem Eingriff von rund 63.380 BW-Punkten steht eine Ausgleichsbilanz von rund 63.513 BW-Punkten gegenüber. Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen und es verbleibt ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von 133 BW-Punkten.

Zusätzliche Ausgleichsflächen werden daher nicht erforderlich.

5.7 Informationen zu Kompensationsflächen für die Datenübernahme in das EDV-System KomOn Serviceportal (KSP)

Gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG in Verbindung mit § 10 LNatSchG sind Kompensationsflächen und –maßnahmen in einem amtlichen Kompensationsverzeichnis zu führen

Durch das Land Rheinland-Pfalz wurde das Projekt „KomOn“ für Naturschutzflächen entwickelt (ehemals OLIV). Ab 1. Juli 2012 wurde das System zur Verwaltung und Erfassung von Kompensationsflächen auf das osiris-konforme KomOn umgestellt. Ende August 2018 ging das neue KomOn Serviceportal (KSP) online.

In diese Datenbank sind bestimmte Daten bezüglich der Ausgleichsflächen im Rahmen eines Eingriffes in Natur und Landschaft einzugeben. Zu diesen Angaben zählen unter anderem der Ausgangszustand, Zielzustand und die Größe der Ausgleichsfläche.

Die Daten werden nach dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB im KomOn Serviceportal bereitgestellt.



II UMWELTBERICHT

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.

2 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Miehlen hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB im südwestlichen Bereich der Ortsgemeinde Miehlen beschlossen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im nördlichen Bereich ein Wohnhaus, Stall- sowie Nebengebäude. Die Stall- bzw. Nebengebäude werden bereits zur Pferdehaltung genutzt. Weiterhin besteht im südlichen Bereich ein Reitplatz mit einer Grundfläche von ca. 20m x 40m. Der übrige südliche Teilbereich soll als Pferdeweide genutzt werden. Die Flächen befinden sich allesamt im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der nördliche Bereich der in Rede stehenden Plangebietsfläche (d.h. das Wohngebäude und Stallungen) ist nach § 34 BauGB einzustufen. Der südliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich im derzeitigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzung für die Hobby Pferdehaltung - mit Reitanlage sowie weiteren Anlagen zur Pferdehaltung - wird eine Bauleitplanung der Ortsgemeinde Miehlen erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen. Da das Gesamtvorhaben städtebaulich und funktional zusammenhängend ist, gebietet es sich die Planung über einen vorh. Bebauungsplan abzudecken.

Das Erfordernis einer verbindlichen Bauleitplanung, um insbesondere das Bauvorhaben im südlichen Teil des Plangebiets bauordnungsrechtlich genehmigen zu können, begründet sich aus der nicht vorhandenen Privilegierung des Vorhabenträgers gemäß § 35 BauGB und den fehlenden Innenbereichsvoraussetzungen im Sinne des § 34 BauGB. Eine Genehmigungsfähigkeit ohne entsprechende Bauleitplanung ist damit nicht gegeben.

Über die vorliegende Bauleitplanung soll zur Sicherung der bestehenden ländlichen Strukturprägung die Zulässigkeit der angestrebten Hobby Pferdehaltung in Verbindung mit der

19.03.2024



bereits bestehenden Wohnnutzung gesichert, jedoch zugleich auf die gewählten Zweckbestimmungen begrenzt werden.

Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten der bestehenden Wohnnutzung mit einhergehender Hobbypferdehaltung inkl. dazugehöriger baulicher Anlagen sind Ziel und Gegenstand der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im zweistufigen Regelverfahren. Das Plangebiet soll sich hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper ortsverträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dabei ist für die rechtmäßig erbauten, bestehenden Gebäude dem Grunde nach eine Bestandssicherung Maßstab der baulichen Dimensionen. Daneben ist die Sicherung der Zulässigkeit einer Hobbypferdehaltung inkl. der Errichtung baulicher Anlagen, die diesem Nutzungszweck entsprechen, Gegenstand der vorliegenden Planung.

3 KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird Baurecht für eine privat genutzte Hofanlage mit Wohnnutzung und Pferdehaltung geschaffen. Dazu wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt gemäß der Bestandssituation über die unmittelbar entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Gemeindestraße „In der Gewinn“.

Die wesentlichen Planungsinhalte des Bebauungsplans, die für den Umweltbericht relevant sind, werden wie folgt zusammengefasst:

- Festsetzung der Zulässigkeit eines Wohngebäudes als Hauptgebäude
- Festsetzung von Stall- und Nebengebäuden zur Hobby-Pferdehaltung
- Festsetzung eines Reit- und Wälzplatzes ohne Überdachung
- Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Norden für Fahrzeugstellplätze
- Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“
- Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung der randlichen Eingrünung (OB A)
- Festsetzung einer Eingrünung im Ordnungsbereich B im westlichen Plangebiet
- Festsetzung einer Fläche zur Entwicklung und Pflege eines artenreichen Krautsaums (OB C)
- Festsetzung einer randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich D an der westlichen Plangebietsgrenze
- Festsetzung einer Anpflanzung von 5 Schattenbäumen
- Aufnahme von artenschutzbezogenen Hinweisen und Empfehlungen
- Hinweis zum benachbarten Mühlbach (Gewässer II. Ordnung)

19.03.2024



Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

- | | |
|--|--------------------------|
| • Geltungsbereichsgröße: | ca. 8.900 m ² |
| • Maximal überbaubare Fläche | ca. 1.563 m ² |
| • Fläche für den Reitplatz inkl. Verbindungsweg | ca. 875 m ² |
| • Fläche zur Erhaltung (OB A) | ca. 511 m ² |
| • Fläche zur Eingrünung (OB B) | ca. 300 m ² |
| • Fläche zur Entwicklung eines Krautsaums (OB C) | ca. 780 m ² |
| • Fläche zur randlichen Eingrünung (OB D) | ca. 137 m ² |

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Die Ortsgemeinde Miehlen gehört zur Verbandsgemeinde Nastätten. Diese wiederum gehört dem Rhein-Lahn-Kreis an und ist damit Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Somit wird nachfolgend näher auf den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald eingegangen. Ebenso werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans näher erörtert sowie die sonstige umweltrelevante, übergeordnete Vorgaben. Grund hierfür ist, dass sich die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Bebauungsplänen an die Vorgaben übergeordneter Planungsebenen halten müssen.

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

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

Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Miehlen im „ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“. Eine Zuweisung im System der zentralen Orte hat die Ortsgemeinde nicht. Der nächstgelegene Zentrale Ort ist die Stadt Nastätten als Mittelzentrum.

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Das Vorhaben ist dem Rahmen der Eigenentwicklung zuzuordnen und korrespondiert mit den Interessen der Ortsgemeinde, so dass eine entsprechende Erforderlichkeit der Bauleitplanung zur Absicherung der bereits ausgeübten und angestrebten Nutzungen besteht. Über die vorliegende verbindliche Bauleitplanung nutzt die Ortsgemeinde dabei die Steuerungsinstrumente, die ihr zur Verfügung stehen, um die zulässigen Nutzungen im eigenen Sinne festzusetzen.

Der Geltungsbereich des in Rede stehenden Bebauungsplans wird im Regionalen Raumordnungsplan von keinen Darstellungen überdeckt und entsprechend in der Farbe Weiß dargestellt (siehe in

19.03.2024



der nachfolgenden Abbildung die schwarz umkreiste Fläche). Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes grenzt hingegen – teilweise in direktem Zusammenhang - ausgewiesene Siedlungsfläche für Wohnen an.

Durch das Plangebiet sowie die gesamte Siedlungsbebauung von Miehlen verläuft ein „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“. Hierbei handelt es sich jedoch um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Da Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein Zielkonflikt vor.

Im vorliegenden Planungsvorhaben werden die Belange von Freizeit und Erholung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) lediglich kleinflächig und somit kaum merklich eingeschränkt. Zudem handelt es sich bei der Plangebietsfläche bereits um privat genutztes Gartenland gemäß wirksamem Flächennutzungsplan, die nun geringfügig überplant werden sollen und damit weiterhin einer ähnlichen Nutzung (Hobbypferdehaltung) unterliegen. Somit bleibt der Erholungswert nahezu unverändert.



Abb.: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald (2017).
(unmaßstäblich)

Alle weiteren Darstellungen des RROP sind für das geplante städtebauliche Vorhaben nicht relevant. Daher wird an dieser Stelle auch nicht näher auf weitere Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald eingegangen.

4.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten

Der vorliegende wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten, (Ausschnitt Ortsgemeinde Miehlen) weist für das Plangebiet im nördlichen Bereich Mischbaufläche aus. Dies

19.03.2024

umfasst die Flurstücke 50/1, 54/3 und 54/4 in der Flur 26, Gemarkung Miehlen. In diesem Bereich befinden sich das bestehende Wohngebäude sowie die ehemaligen Stallungen.

Der südliche Plangebietsteil (d.h. Flurstück 55 und 56 in der Flur 26) wird hingegen als Grünfläche ausgewiesen, mit dem Zusatz „Privat genutztes Gartenland“. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Baier Mühle“ eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ ausweist, kann der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Es ist eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 (3) BauGB erforderlich. Diese kann im Parallelverfahren erfolgen. Die Änderung ist im Rahmen der 19. Änderung des FNP der VG Nastätten vorgesehen.

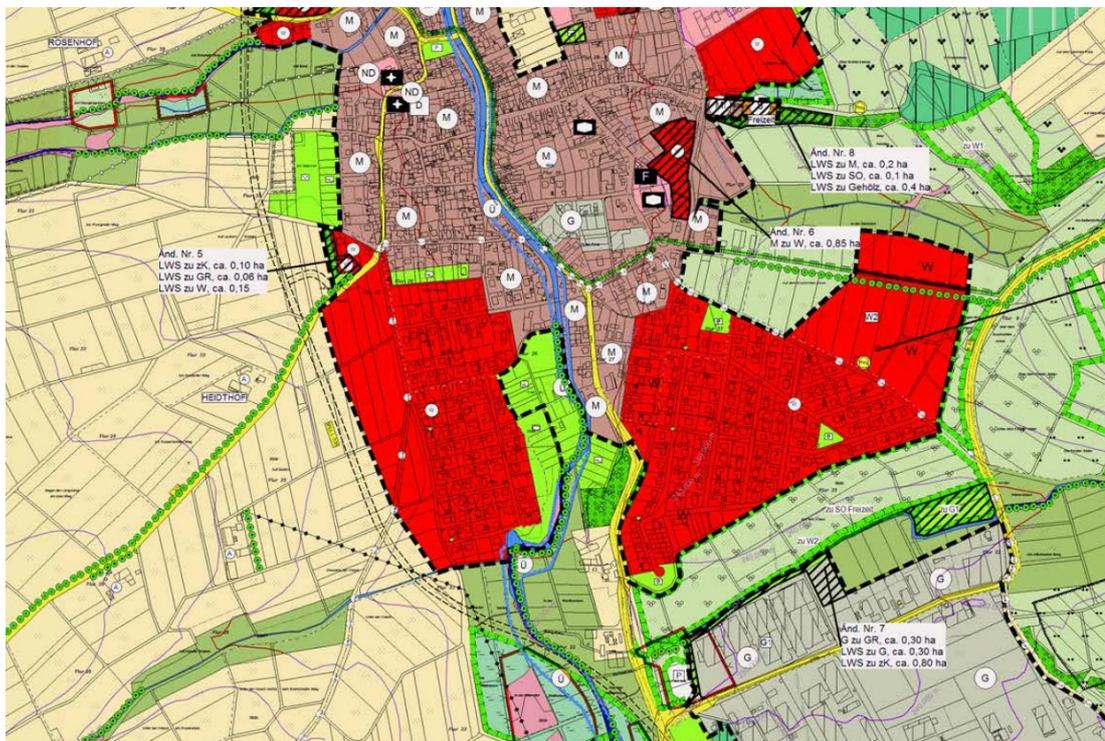


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Lagedarstellung des Plangebietes. (Quelle: 13. Änd. des FNP der VG Nastätten; unmaßstäbliche Darstellung)

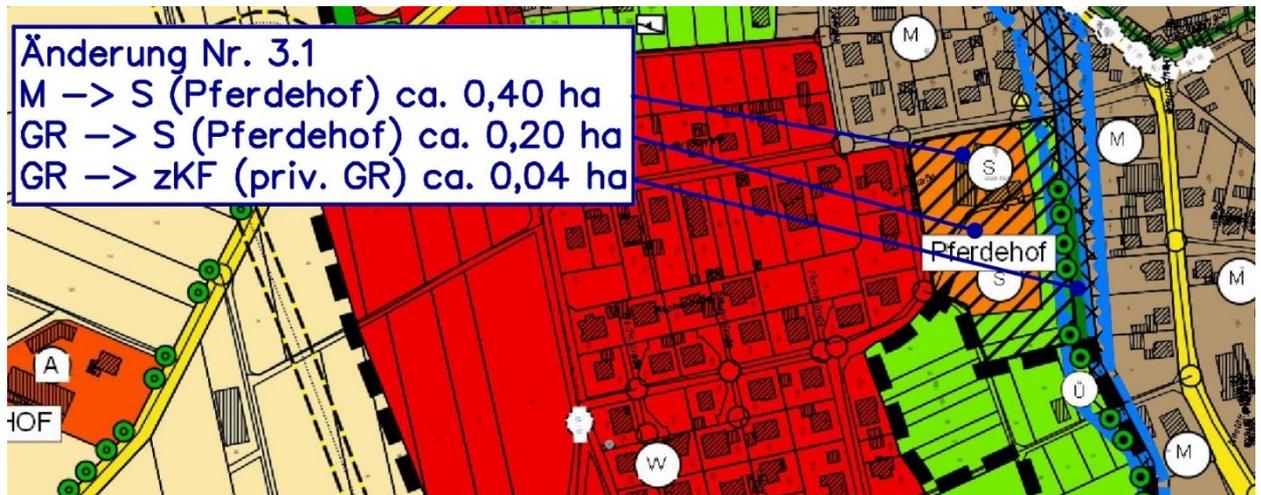


Abb.: Ausschnitt aus dem Vorentwurf der 19. Änderung FNP Nastätten. (Quelle: 19. Änd. des FNP der VG Nastätten; unmaßstäbliche Darstellung)

5 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

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

Fachgesetze/ -Pläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch
<p>BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert, in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide und Festsetzung zur Pflanzung von Schattenbäumen - Festsetzung einer (randlichen) Eingrünung OB B und OB D - Festsetzung zum Erhalt der bestehenden randlichen Eingrünung in OB A - Festsetzung eines extensiv gepflegten artenreichen

19.03.2024

		<p>Krautsaums am Mühlbach (OB C)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Verschiedene artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen - Hinweise zum Baum- und Bodenschutz
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, Inkraft getreten am 01. März 2010), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert, in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide und Festsetzung zur Pflanzung von Schattenbäumen - Festsetzung einer (randlichen) Eingrünung OB B und OB D - Festsetzung zum Erhalt der bestehenden randlichen Eingrünung in OB A - Festsetzung eines extensiv gepflegten artenreichen Krautsaums am Mühlbach (OB C) - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Verschiedene artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen - Hinweise zum Baum- und Bodenschutz
<p>Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen

19.03.2024



<p>durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl, S. 287), in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>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"> - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide und Festsetzung zur Pflanzung von Schattenbäumen - Festsetzung einer (randlichen) Eingrünung OB B und OB D - Festsetzung zum Erhalt der bestehenden randlichen Eingrünung in OB A - Festsetzung eines extensiv gepflegten artenreichen Krautsaums am Mühlbach (OB C) - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Verschiedene artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen - Hinweise zum Baum- und Bodenschutz
<p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert, 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"> - Beschränkungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide und Festsetzung zur Pflanzung von Schattenbäumen - Festsetzung einer (randlichen) Eingrünung OB B und OB D - Festsetzung zum Erhalt der bestehenden randlichen Eingrünung in OB A - Festsetzung eines extensiv gepflegten artenreichen Krautsaums am Mühlbach (OB C)

19.03.2024



<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert, 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"> - Hinweise zum Baum- und Bodenschutz - Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide und Festsetzung zur Pflanzung von Schattenbäumen - Festsetzung einer (randlichen) Eingrünung OB B und OB D - Festsetzung zum Erhalt der bestehenden randlichen Eingrünung in OB A - Festsetzung eines extensiv gepflegten artenreichen Krautsaums am Mühlbach (OB C) - Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen
<p>Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118), 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"> - Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weide und Festsetzung zur Pflanzung von Schattenbäumen - Festsetzung einer (randlichen) Eingrünung OB B und OB D - Festsetzung zum Erhalt der bestehenden randlichen Eingrünung in OB A - Festsetzung eines extensiv gepflegten artenreichen Krautsaums am Mühlbach (OB C)

19.03.2024



		- Hinweis zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung	Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen	- Hinweis auf Benachrichtigungspflicht der Denkmalschutzbehörde

Weitere Fachgesetze:

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert, in der derzeit geltenden Fassung** (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge)
- **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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der derzeit geltenden Fassung**
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792), 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.

6 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN

6.1 Naturräumliche Gliederung

Die Ortsgemeinde Miehlen liegt in der Großlandschaft Taunus. Der Taunus ist der östlich des Rheins und südlich der Lahn gelegene Teil des rheinischen Schiefergebirges. Der rheinland-pfälzische Anteil des Taunus wird als westlicher Hintertaunus bezeichnet.

Im Kern präsentiert sich dieser als wellige Hochfläche mit Höhen zwischen ca. 300-500 m über NN. Am Rande wird sie jedoch durch Seitentäler von Rhein, Lahn und Wisper stark zerschnitten und weist somit ein sehr bewegtes Relief mit großen Höhenunterschieden und steilen engen Taleinschnitten auf. In diesen Randzonen überwiegt der Waldanteil, während sich auf den Hochflächen das Bild einer Wald-Offenland-Mosaiklandschaft darbietet.

Die Ortsgemeinde Miehlen ist genauer in der Untereinheit der Nastätter Mulde (304.8) zu verorten. Die Nastätter Mulde wird durch das breite und flache Tal am Mittellauf des Mühlbachs geprägt, der das Gebiet von Südost nach Nordwest durchfließt. Seine zahlreichen Zuflüsse haben die Mulde ihrerseits durch bis zu 50 m tiefe Senken weiter gegliedert, wodurch das Relief deutlich gewellt

19.03.2024



erscheint. Die Muldensohle liegt bei 200-250 m ü. NN, die Randhöhen steigen bis auf 350-400 m ü. NN. an.

Die Landschaft weist einen Waldanteil von etwa 25 % auf. Der Nadelholzanteil beläuft sich auf 45 %. Die Waldflächen liegen als kleinere bis größere, inselartige Bestände vor und geben hier der Landschaft einen parkartigen Charakter.

In größeren zusammenhängenden Teilbereichen im Kern und im Westen des Landschaftsraums tritt die Wirkung des Waldes jedoch stark zurück. Hier entsteht eher der Eindruck einer offenen Agrarlandschaft. In diesen Gebieten kommen Heckenzüge und Einzelbäume in der Flur als prägende Landschaftselemente besonders zur Geltung.

Das Offenland ist überwiegend intensiv genutzt. Die fruchtbaren Lössböden eignen sich besonders für Ackerbau, so dass Grünland meist nur bachbegleitend vorliegt. Elemente einer reichen Kulturlandschaft wie Magerwiesen oder Feucht- und Nasswiesen sind in der Umgebung von Nastätten noch in größeren Beständen vorhanden. Magerrasen und Trockenvegetation sind nur kleinflächig bei Ehr zu finden. Die allgemein hohe Nutzungsintensität in der Landschaft hat auch eine Veränderung der Fließgewässer durch Begradigung mit sich gebracht.

Die Nastätter Mulde ist vergleichsweise dicht besiedelt. Insbesondere Nastätten, aber auch Miehlen weisen eine deutliche Tendenz zum Wachstum und zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe auf (Landschaften in Rheinland-Pfalz, o.J.).

6.2 Lage und Relief

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortsgemeinde Miehlen, innerhalb der Siedlungslage und westlich des Mühlbachs auf einer Höhe von ca. 216 m über NN. Die Fläche fällt mit einer Neigung von ca. 3,8 % in Richtung Osten zum Mühlbach hin ab.

6.3 Geologie und Böden

Gemäß der Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in der Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen mit Gley-Vegen aus Auenlehm und Gleyen aus Kolluvialschluff.

Die detaillierte Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karte zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzungen) stellt für das Plangebiet Lehm und sandigen Lehm dar. Das Ertragspotential wird als hoch eingestuft. Gemäß Standorttypisierung handelt es sich um Standorte mit potenzieller Auendynamik und mit Grundwassereinfluss im Unterboden.

6.4 Wasserhaushalt

Oberflächenwasser: Das in Rede stehende Plangebiet grenzt unmittelbar an den Mühlbach, welcher ein Gewässer II. Ordnung darstellt.

Grundwasser: Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges. Bei den Grundwasserleitern des Plangebietes handelt es sich entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau um silikatische Porengrundwasserleiter mit mäßiger bis geringer Durchlässigkeit. Gemäß GDA Wasser beträgt die mittlere Grundwasserneubildungshöhe 25-50 mm/a (GDA Wasser, letzter Zugriff 26.09.2023).

19.03.2024

Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor.

6.5 Klima

Die Ortsgemeinde liegt im Bereich des Klimabezirks "Taunus". Folgende Kennwerte charakterisieren den Klimabezirk:

mittlere Jahrestemperatur:	9,5 - 10,0 °C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	14 - 15 °C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0°C)	10 - 20 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (>25 °C)	30 - 40 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	650 - 800 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	675 - 750 mm
Hauptwindrichtung bezogen auf das Jahr:	Südwest

(Klimaatlas von Rheinland-Pfalz, Deutscher Wetterdienst)

6.7 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Anmerkung: Es erfolgt die Wiedergabe der Bestandssituation vor den planungsrelevanten Eingriffen weil diese auch Grundlage der planungsrechtlich relevanten Eingriffsbilanzierung sind!

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage Miehlen westlich des Mühlbachs, ein Gewässer II. Ordnung.

Die ca. 8.900 m² große Fläche stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Weidefläche dar. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Gebäudegruppe aus Wohn- und Stall- und Scheunengebäuden, die durch einen versiegelten Hof miteinander verbunden sind und über eine asphaltierte Zufahrt an die Straße „In der Gewinn“ erschlossen werden. Die alten Gebäude stellen sich zum Teil mit unverputzten Bruchsteinmauern und Fachwerkfassaden dar.

Zwischen der Gebäudegruppe und dem Mühlbach sowie der Straße „In der Gewinn“ befinden sich Gärten mit zum Teil (entlang des Mühlbachs) sehr hohen Baumbeständen. Bei den Gehölzen handelt es sich überwiegend um nicht heimische und nicht standortgerechte Nadelgehölze oder Koniferen.

Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten (jenseits des Mühlbaches) von Wohnbebauung mit zugehörigen Hausgärten umrahmt. Lediglich südlich grenzt eine landwirtschaftliche Halle mit Grünflächen und Brennholzlager an.

Die alten Gebäude mit zum Teil unverputzten Bruchsteinmauern und Fachwerkfassaden bieten eine Vielzahl von potentiellen Nist- und Versteckplätzen für Vögel und Fledermäuse. Durch Abriss- und Entkernungsarbeiten oder Dach- und Fassadensanierung könnten potentielle Nist- und Quartierplätze zerstört und streng und besonderes geschützte Tierarten vergrämt, verletzt oder getötet werden.

Bei den Baumbeständen in direkter Nähe zum Gebäudekomplex handelt es sich überwiegend um nicht heimische und nicht standortgerechte Nadelgehölze oder Koniferen ohne besondere

19.03.2024



Bedeutung für den Arten und Biotopschutz. Die Nutzung als potentielle Nist- und Versteckplätze ist aber nicht auszuschließen.

Die Weideflächen haben aufgrund der intensiven Nutzung (Mähweide) keine besondere Bedeutung für Insekten, Vögel oder Kleintiere. Seltene oder geschützte Pflanzen- oder Tierarten sind hier nicht zu erwarten.

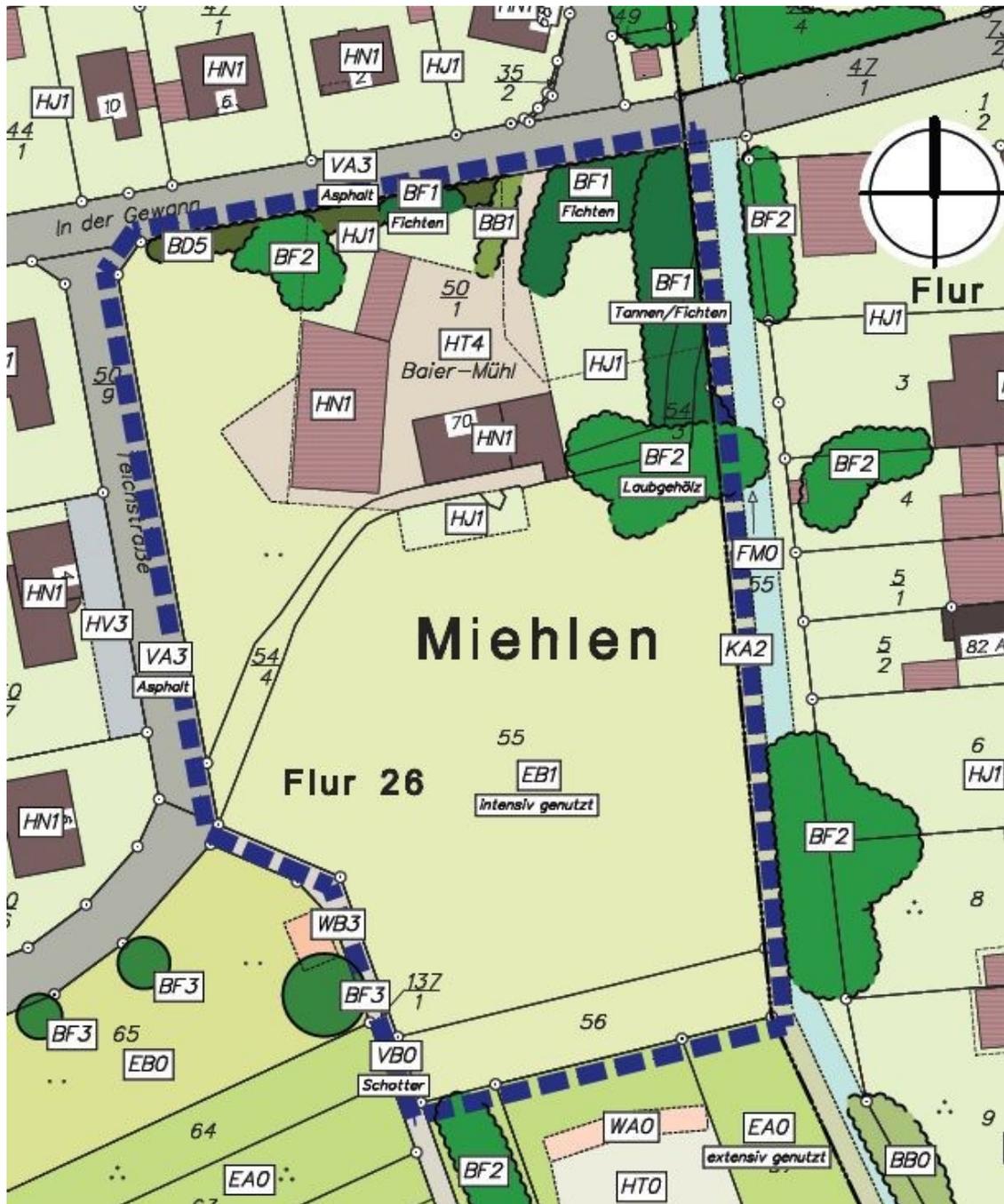


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäblich, Legende siehe Anlage, Stand 2020 zur Wiedergabe der Situation vor den planungsrelevanten Eingriffen)

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 15 LNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen

Im Nordosten beginnt in etwa 60 m Entfernung der Naturpark „Nassau“. Die Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 (RVO-7000-19791030T120000) besagt in § 1 (2): „Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Naturparks. (...)“. Somit stehen die in Ziele des Naturparks nicht mit der in Rede stehenden Planung im Konflikt.

6.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die große Mähweidefläche und die Gebäudegruppe mit Gehölzen im nördlichen Bereich des Plangebiets. Im direkten Umfeld ist das Plangebiet geprägt durch Wohnbebauung mit Hausgärten.

Eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Geringfügige Beeinträchtigungen sind durch die Errichtung des Paddocks und des Reitplatzes zu erwarten, die durch die Pflanzung heimischer Gehölze als randliche Eingrünung optisch abgeschirmt und somit minimiert werden.

Die Flächen besitzen keine Bedeutung für die öffentliche feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Durch die Nutzung Wohnen mit Pferdehaltung dienen die Flächen den Bewohnern und Pferdebesitzern der Erholung.

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

Bei der Nichtdurchführung des Planvorhabens werden sich keine bedeutsamen Veränderungen des Umweltzustandes ergeben. Die jetzige Nutzung würde voraussichtlich bestehen bleiben oder das Anwesen würde aufgegeben und die Gebäude verfallen und die Wiesenflächen verbuschen durch Sukzession.

19.03.2024



8 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.

8.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Flächeninanspruchnahme einer bereits land- und weidewirtschaftlich genutzten Fläche mit Bestandsgebäuden.	<input checked="" 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"/>
betriebsbedingt	Keine.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung										
Die Inanspruchnahme bereits land- und weidewirtschaftlich genutzter Flächen mit Bestandsgebäuden für Wohnen mit Pferdehaltung wird als nicht erheblich bewertet.										

8.2 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	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von mäßig intensiv genutzten Wiesenflächen als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere, insbesondere offenlandbewohnende Arten.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Gehölze sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikttatbestände (ohne eine ökologische Baubegleitung) nur im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejahres zu roden.	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"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen in Ordnungsbereich B und D.	Schaffung neuer Nist- und Lebensraumstrukturen insbesondere für Vögel, aber auch für Kleintiere und Insekten.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhaltung der randlichen Eingrünung und Ersetzung abgängiger Gehölze in OB A.		<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 und Pflege eines artenreichen Krautsaums (OB 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"/>

19.03.2024



	Festsetzung zur Pflanzung von mindestens 5 Schattenbäumen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung					
<p>Der Geltungsbereich überplant im Bereich der noch unbebauten Flächen eine ursprüngliche Grünlandfläche mit randlicher Eingrünung. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs haben daher eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.</p> <p>Offenlandarten sind potenziell betroffen, wobei bereits eine hohe Vorbelastung durch umliegende Wohnnutzungen besteht. Dadurch ist davon auszugehen, dass hauptsächlich ubiquitäre Arten betroffen sind, welche nach Umsetzung der Planung weiterhin ausreichend Lebensraum antreffen.</p> <p>Hinweise auf streng geschützte Arten im Plangebiet liegen nicht vor.</p> <p>In den Bebauungsplan wurden verschiedene artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen aufgenommen, die zu beachten sind. Diese beziehen sich u.a. auf Empfehlungen und Vorgaben von Rodungszeiträumen, der Vorsehung von Untersuchungen bei vorgesehenen Entkernungs- oder Abrissarbeiten oder dem Dachausbau von Bestandsgebäuden zu potentiellen Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und anderen geschützten wildlebenden Tierarten sowie Hinweise zur Meldung von Vorkommen bei der Unteren Naturschutzbehörde bei der Entdeckung besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen von Baumaßnahmen.</p> <p>Es 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.</p>					

8.3 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	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung von Wiesenflächen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

19.03.2024



betriebsbe- dingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und fahrende Fahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
<p>Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff in eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich. So ist das auch im Fall der vorliegenden Planung.</p> <p>Durch die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich eines Reitplatzes kommt es zur Versiegelung bisheriger Wiesenflächen und damit zum vollständigen oder teilweisen Verlust von Boden- und Wasserfunktionen der Fläche.</p> <p>Die Eingriffe erfolgen nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden.</p> <p>Die Eingriffe in den Boden sind dennoch grundsätzlich qualitativ und quantitativ als erheblich zu bewerten.</p>						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungs- maßnahmen	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 checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung eines zulässigen Wohngebäudes, Stall- und Nebengebäude für max. 6 Pferde, eines Reitplatzes, sonstige zweckgebundene Nutzungen (Paddock, Futterstelle)	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"/>
Ausgleichs- maßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen in Ordnungsbereich B und D.	Boden gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden	<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"/>

19.03.2024



	Erhaltung der randlichen Eingrünung und Ersetzung abgängiger Gehölze in OB A.	auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<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 Pflanzung von mindestens 5 Schattenbäumen.		<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 und Pflege eines artenreichen Krautsaums (OB C).	Verbesserung der biologischen Aktivität und der Puffer- und Filterfunktionen 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 Boden als erheblich zu bewerten.						
Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.						

8.4 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	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung von Wiesenflächen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung aufgrund des veränderten Abflussregimes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und	<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"/>

19.03.2024



	Treibstoffen in Boden und Grundwasser.					
	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"/>
betriebsbe- dingt	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 type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungs- maßnahmen	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<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"/>
Minimierungs- - und Ausgleichs- maßnahmen	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen und/oder Mulden im Plangebiet.	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	<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"/>
Ausgleichs- maßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Ordnungsbereich B und D.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge sowie die Puffer- und Filterfunktionen verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert.	<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"/>
	Erhaltung der randlichen Eingrünung und Ersetzung abgängiger Gehölze in OB A.		<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 Pflanzung von mindestens 5 Schattenbäumen.		<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 und Pflege eines artenreichen Krautsaums (OB C).	Verbesserung der Infiltration und Minderung von Abfluss-	<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"/>

19.03.2024



	spitzen.			
Abschließende Bewertung				
<p>Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung der überwiegend und bereits zulässigen vorhandenen Bebauung (Reitplatz ausgenommen) als nicht erheblich bewertet.</p> <p>Am östlichen Plangebietsrand verläuft der Mühlbach (Gewässer II. Ordnung). Es wurde daher folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>„Wasserrechtliche Genehmigungserfordernisse: Der Geltungsbereich des Plangebiets grenzt unmittelbar an den Mühlbach an (Gewässer II. Ordnung). Nach § 31 (1) Nr. 1 Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz sind bei einem Gewässer 2. Ordnung (hier: Mühlbach) für alle Maßnahmen bzw. bei der Errichtung, dem Betrieb und der wesentlichen Veränderungen von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, welche sich weniger als 40 m von der Uferlinie des Gewässers befinden, eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.“</p> <p>Unter Berücksichtigung der bereits zulässigen Bestandsbebauung und Vorbelastungen im Plangebiet wird der Eingriff in das Schutzgut als nicht erheblich bewertet.</p>				

8.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

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

negative Auswirkungen		direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Geringer 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"/>
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen oder Fahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen										
<p>Das Plangebiet befindet sich bereits eingeschlossen in der vorhandenen Siedlungsbebauung und hat nur eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Durch die Festsetzungen zu der überbaubaren Fläche bleibt die Grünfläche erhalten und kann somit weiterhin zur Kaltluftproduktion beitragen.</p>										

19.03.2024



Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Ordnungsbereich B und D.	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung der Siedlungslage. Verbesserte Schadstofffilterung.	<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"/>
	Erhaltung der randlichen Eingrünung und Ersetzung abgängiger Gehölze in OB A.		<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 Pflanzung von mindestens 5 Schattenbäumen.		<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 und Pflege eines artenreichen Krautsaums (OB 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"/>
Abschließende Bewertung						
Aufgrund der bereits umschließenden Wohnbebauung und der Festsetzung zur maximal zu versiegelnden Flächen sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren nicht zu erwarten.						

8.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von strukturarmen, mäßig intensiv genutzten 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"/>
bau- und betriebsbedingt	Keine.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

19.03.2024

dingt						
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotop oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 15 LNatSchG pauschal geschützten Biotop.						
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend	
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Ordnungsbereich B und D.	<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"/>	
	Erhaltung der randlichen Eingrünung und Ersetzung abgängiger Gehölze in OB A.	<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 Pflanzung von mindestens 5 Schattenbäumen.	<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 und Pflege eines artenreichen Krautsaums (OB 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"/>	
Abschließende Bewertung						
Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes biologische Vielfalt zu erwarten. Durch die festgesetzten Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert werden.						

8.7 Schutzgut Landschaft

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



negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlage- bedingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Errichtung eines Pferdehofes und anderer zweckgebundener baulicher Anlagen.	<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		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen.	<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"/>
	Randliche Eingrünung mit heimischen Gehölzen in OB B und D.	<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"/>
	Erhaltung der randlichen Eingrünung und Ersetzung abgängiger Gehölze in OB A.	<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 Pflanzung von mindestens 5 Schattenbäumen.	<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 und Pflege eines artenreichen Krautsaums (OB 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"/>
Abschließende Bewertung					
Erhebliche, negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.					

8.8 Natura2000

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet und nicht in einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang zu einem Natura2000-Vogelschutzgebiet. Negative Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Änderungsplanung daher nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck eines Natura2000- Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.

8.9 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	grenzüberschreitend
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	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen 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 checked="" type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Potentielle Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen durch zusätzliche Bewegungsunruhe, Schall und Geruch.	<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 checked="" type="checkbox"/>

Abschließende Bewertung

Es wird ein Pferdehof mit maximal 6 Pferden im vorh. Bebauungsplan zugelassen.

Schall

Zur präziseren Bewertung der zu erwartenden Geräuschemissionen durch die Pferdehaltung wurde ein schalltechnisches Gutachten, datiert auf den 22.06.2020, vom schalltechnischen Ingenieurbüro Pies erstellt (siehe separate Anlage). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass in der Nachbarschaft keine unzulässigen Geräuschemissionen durch die Hobby-Pferdehaltung sowie die damit verbunden zweckgebundenen Anlagen zu erwarten sind. In Bezug auf deren Nutzung wurden nachfolgende organisatorische Maßnahmen empfohlen:

- Kein Fahr- und Verladeverkehr zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr).
- Nach Möglichkeit sollten Traktorfahrten und Verladetätigkeiten im Zusammenhang mit Heu, Stroh und Mist an Werktagen und außerhalb der ruhebedürftigen Zeit stattfinden.

Bei Einhaltung dieser Empfehlungen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Aufgrund der vorstehenden Darlegungen ist nicht davon auszugehen, dass durch die vorgesehene Konzeption unzulässige Beeinträchtigungen der Umgebungsnutzungen entstehen.

19.03.2024



Geruch

Die zum Plangebiet benachbarten Nutzungen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischbauflächen bzw. private Grünflächen dargestellt. Damit liegen keine Nutzungstypen vor, die eine erhöhte Schutzbedürftigkeit aufweisen. Die Haltung (weniger) Pferde ist daher noch nicht als gebietsschädlich anzusehen. Zudem ist eine unzulässige Konfliktsituation bereits durch die Wirkung des Rücksichtnahmegebots, welches der zukünftigen Nutzung einen Rahmen gibt, nicht zu erwarten.

Auch ist zu berücksichtigen, dass - im Vergleich zur Rinder-, Geflügel und Schweinehaltung - die Pferdehaltung eine sehr geringe Geruchsemission und damit ein sehr geringes Belästigungspotential aufweist. Ferner ergibt die zugelassene geringe Anzahl von 6 Pferden nur eine geringe geruchsrelevante Gesamt tiermasse.

Eine (untergeordnete) Pferdehaltung kann grundsätzlich sogar in einem allgemeinen Wohngebiet in besonders gelagerten Fällen, gerade bei diffusen Lagen und bei dörflichem Charakter der Umgebung zulässig sein. Hierbei sind die konkreten Umstände des Einzelfalls zu bewerten, die auch im vorliegenden Fall einer eingeschränkten Hobbytierhaltung nicht entgegen stehen. Eine Hobbytierhaltung wird von der Ortsgemeinde als mit den städtebaulichen Planungszielen als vereinbar angesehen.

Um jedoch eine höhere Planungssicherheit zu erlangen, wurde ein Geruchsgutachten beim Sachverständigenbüro Meodor in Auftrag gegeben. Diese Immissionsprognose mit dem Titel „Geruchsstoffe. Pferdehaltung „Baier Mühl“ Miehlen“ ist datiert auf den 20.11.2020, befindet sich in der separaten Anlage dieser Begründung und kann dort in vollem Umfang eingesehen werden.

In besagtem Gutachten wird darauf hingewiesen, dass bei Anwendung der Standardmethodik das Beurteilungsgebiet aus dem 600 m Radius und der Isolinie für eine von der zu beurteilenden Tierhaltung verursachten Geruchshäufigkeit von 2 % der Jahresstunden (d. J.-Std.; belästigungsrelevante Kenngröße nach Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)) zu bilden wäre. Dies sei jedoch nicht sehr aussagekräftig, da die (kleine) Pferdehaltung nur im direkten Nahbereich Immissionsbelastungen hervorruft. Daher wurde ersatzweise ein „Beurteilungsgebiet im Einzelfall“ gebildet. Aufgrund dieses Sachverhalts kommt das Gutachten abschließend zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Geruchsbelastungen im definierten „Beurteilungsgebiet im Einzelfall“ bis 10 % der Jahresstunden im angegebenen Betriebszustand der Tierhaltung einzuordnen sind.

Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL 2008) beinhaltet Immissionswerte/Richtwerte, die sich auf die immissionsseitige Erkennungsschwelle (1 GEIM/m³) unter Anwendung der so genannten Geruchsstunde beziehen. Für die verschiedenen Gebietsnutzungen sind nachfolgende Richtwerte zu beachten:

- 10 % der Jahresstunden (d. J.-Std.) in Wohn- und Mischgebieten
- 15 % d. J.-Std. in Gewerbe- und Industriegebieten
- 15 % d. J.-Std. in Dorfgebieten (nur Tierhaltungsgerüche)

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung hinsichtlich der Geruchsgesamtbelastung und dem zuvor beschriebenen Sachverhalt ist zu schlussfolgern, dass durch die in Rede stehende Planung keine erheblichen Geruchsemissionen in puncto angrenzender Wohnbebauung zu erwarten sind.

19.03.2024

Es sind durch die in Rede stehende Planung keine negativen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen zu erwarten.

8.10 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 nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. Einzig die Bestandsgebäude können als Investitionsgüter betrachtet werden. Diese werden aber durch die Planung nicht gefährdet, sondern im Gegenteil in ihrem Bestand gesichert.

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

8.11 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: *Bislang sind im Plangebiet und direkten Umfeld keine archäologischen Denkmäler bekannt. Es wird dennoch auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §§ 16 - 20 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz hingewiesen. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000.*

Von der Planung gehen aller Voraussicht nach keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte aus.

8.12 Wechselwirkungen

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

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

8.13 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.

Derzeit sind keine weiteren Planungen im Gebiet oder in einem bewertungsrelevanten Umfeld bekannt. **Summationswirkungen mehrerer Planungen sind entsprechend nicht zu erwarten.**

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter durch Zusammenwirken von Vorhaben sind nicht zu erwarten.

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

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

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

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

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des BauGB Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff.

Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen nur auf das Schutzgut Boden zu prognostizieren. Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

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

Eingriffsminimierung

Folgende Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Festsetzungen zur Zulässigkeit von maximal einem Wohngebäude (als Hauptgebäude) mit Hof-, Park- und Stellplatzflächen

19.03.2024



- Festsetzung zur Zulässigkeit von Stall- und Nebengebäuden zur Hobbyferdehaltung bis maximal 6 Pferde
- Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen

Weiterhin werden nachfolgende Empfehlungen in der Planurkunde abgebildet:

- Schonender Umgang mit Boden bei notwendigen Erdarbeiten (DIN 18915) und Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück bzw. im Plangebiet
- Verzicht auf grellbunte, spiegelnde oder reflektierende Fassadenelemente und Dacheindeckungen

Ausgleichsmaßnahmen

Die funktionale Kompensation der Eingriffsfolgen (im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff) wird als Ausgleichsmaßnahme bezeichnet. Sie sind parallel zur Planung der Baumaßnahme zu planen und möglichst zeitgleich durchzuführen. Können die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden, ist die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) auch an anderer Stelle möglich (d.h. externe Kompensationsmaßnahmen). Ein unmittelbar räumlicher Zusammenhang muss in diesem Fall nicht gegeben sein. Ungeachtet dieser Tatsache sollte das Ziel sein, Ausgleichsmaßnahmen stets in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Eingriff und in Bezug auf die beeinträchtigten Funktionen zu realisieren. Ziel ist somit, dass die Maßnahmen auf den Ort der Beeinträchtigungen zurückwirken.

Folgende interne Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Erhaltung der randlichen Eingrünung und Ersatz von abgängigen Gehölzen (OB A)
- Eingrünung mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern (OB B und D)
- Entwicklung und Pflege eines artenreichen Krautsaums (OB C)
- Anpflanzung von mindestens 5 Schattenbäumen auf der Fläche „Weide“

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

11 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

19.03.2024

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).

Das Planvorhaben ist standortgebunden. Die Gebäude (Wohngebäude, ehemalige landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude) sind vorhanden. Die Plangebietsfläche wurde bereits für die Pferdehaltung genutzt und ist entsprechend vorgeprägt. Die Umsetzung der Planung auf der vorliegenden Fläche bietet sich deshalb an. Die Umsetzung auf einer anderen Fläche hätte voraussichtlich wesentlich höhere negative Auswirkungen auf Natur- und Umwelt zur Folge. Es handelt sich um eine sinnvolle Wiedernutzbarmachung von Flächen.

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

12 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.

13 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

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

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

Die während und nach der öffentlichen Auslegung erhaltenen zusätzlichen Erkenntnisse werden in die Darstellungen des Umweltberichtes zu den jeweiligen Schutzgütern eingearbeitet.

19.03.2024



14 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 insbesondere **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 der Baugrundstücksfläche	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 Kompensationsmaßnahmen	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).

15 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Ortsgemeinde Miehlen hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB für die Flur 26 Flurstücke 50/1, 54/4, 54/3, 55 sowie 56 im südwestlichen Bereich der Ortsgemeinde Miehlen beschlossen. Das Erfordernis einer verbindlichen Bauleitplanung, um insbesondere das Bauvorhaben im südlichen Teil des Plangebiets bauordnungsrechtlich genehmigen zu können, begründet sich aus der nicht vorhandenen Privilegierung des Vorhabenträgers gemäß § 35 BauGB und den fehlenden Innenbereichsvoraussetzungen im Sinne des § 34 BauGB. Eine Genehmigungsfähigkeit ohne entsprechende Bauleitplanung ist damit nicht gegeben.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird Baurecht für eine privat genutzte Hofanlage mit Wohnnutzung und Pferdehaltung geschaffen. Dazu wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt gemäß der Bestandssituation über die unmittelbar entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Gemeindestraße „In der Gewinn“.

Die wesentlichen Planungsinhalte des Bebauungsplans, die für den Umweltbericht relevant sind, werden wie folgt zusammengefasst:

- Festsetzung der Zulässigkeit eines Wohngebäudes als Hauptgebäude
- Festsetzung von Stall- und Nebengebäuden zur Hobby-Pferdehaltung
- Festsetzung eines Reit- und Wälzplatzes ohne Überdachung
- Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“
- Festsetzung einer Fläche zur Erhaltung der randlichen Eingrünung (OB A)
- Festsetzung einer randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich B und D im westlichen Plangebiet
- Festsetzung einer Fläche zur Entwicklung und Pflege eines artenreichen Krautsaums (OB C)
- Festsetzung einer Anpflanzung von 5 Schattenbäumen
- Aufnahme von artenschutzbezogenen Hinweisen und Empfehlungen
- Hinweis zum benachbarten Mühlbach (Gewässer II. Ordnung)

Das Plangebiet ist im Südwesten der Ortsgemeinde mit umgebendem Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung zu verorten und stellt derzeit eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Hobbyferdehaltung dar. Das Wohngebäude befindet sich im Norden des Geltungsbereiches und wird durch Hofflächen mit den bereits bestehenden Stallungen bzw. Scheune – aus früherer landwirtschaftlicher Nutzung verbunden. Zur aktuellen Hobbyferdehaltung werden unter anderem die ehemaligen Stallungen als Pferdestall genutzt. Ein Paddock im Bereich der Stallgebäude im Norden sowie eine Weidenutzung im südlichen Teilbereich des Plangebietes komplettieren diese Nutzung. Die Weidefläche befindet sich im südlichen Anschluss an die Bestandsbebauung des

19.03.2024



Plangebietes. Hier sind keinerlei Gehölzbestände vorzufinden. Ferner befindet sich hier ein Reitplatz mit feinkörnigem Reitplatzsand als oberste Deckschicht.

Hinweise auf Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten konnten im Rahmen der durchgeführten Bestandsaufnahmen nicht gefunden werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermittelt und bewertet.

Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen nur auf das Schutzgut Boden zu prognostizieren. Diese können durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Ordnungsbereich B, der randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich A, der Entwicklung eines bachbegleitenden Krautsaums in Ordnungsbereich C sowie der Pflanzung von mindestens 5 Schattenbäumen auf der Fläche „Weide“ innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Die anderen im Rahmen der Plan-Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter sind durch die Planung und ihre Umsetzung nicht erheblich betroffen.

Im Ergebnis sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Das Planvorhaben ist standortgebunden. Die Gebäude (Wohngebäude, ehemalige landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude) sind vorhanden. Die Plangebietsfläche wurde bereits für die Pferdehaltung genutzt und ist entsprechend vorgeprägt. Die Umsetzung der Planung auf der vorliegenden Fläche bietet sich deshalb an. Die Umsetzung auf einer anderen Fläche hätte voraussichtlich wesentlich höhere negative Auswirkungen auf Natur- und Umwelt zur Folge. Es handelt sich um eine sinnvolle Wiedernutzbarmachung von Flächen.

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

Das Ergebnis der vorliegenden Plan-Umweltprüfung ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

16 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 Nastätten mit integrierter Landschaftsplanung

Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz: Planung vernetzter Biotopsysteme. Bereich Rhein-Lahn-
Kreis. Mainz 1994

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

GDA Wasser (o.J.): Grundwasserneubildung 2003 bis 2021. URL: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, [letzter Zugriff: 26.09.2023]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15, [letzter Zugriff: 26.09.2023]

Landschaften in Rheinland-Pfalz (o.J.): Großlandschaft Taunus 304.8 Nastätter Mulde. URL: https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=304.8, [letzter Zugriff: 26.09.2023]

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: 26.09.2023]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem.
URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz, [letzter Zugriff: 26.09.2023]

Rauminformationssystem RIS, abrufbar unter URL: <https://extern.ris.rlp.de/>, [letzter Zugriff: 26.09.2023]

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), in der derzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), in der derzeit geltenden Fassung.

19.03.2024



Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), in der derzeit geltenden Fassung.

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GVBl. S. 29), BS 2020-1, in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413), in der derzeit geltenden Fassung.

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118), 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der derzeit geltenden Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5), in der derzeit geltenden Fassung.

19. März 2024 heu-gra-ho Miehlen, den.....
Projektnummer: 12 611
Bearbeiter: Dipl.-Ing. A. Heuser
 Sarah Grajewski M. Sc.
 Maren Hoffmann Bach. Sc.

KARST INGENIEUREGmbH

.....
André Stötzer(Ortsbürgermeister)

Anhang

- -Schema zur Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichswertigkeit
- Pflanzliste
- Legende Biotop- und Nutzungstypenplan

Separate Anlagen

- Biotop- und Nutzungstypenplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Schallgutachten „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Beyermühle“ in der Ortsgemeinde Miehlen“, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard-Buchholz, 22.06.2020
- Geruchsgutachten „Geruchstoffe. Pferdehaltung „Baier-Mühl“ Miehlen“, Sachverständigenbüro Meodor, 20.11.2020

19.03.2024



PFLANZLISTE:

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: Pflanzempfehlung des BUND:

Lateinischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe (in m)	Standort/ Boden	Bedeutung für	
				Vögel	Insekten
<i>Berberis vulgaris</i> *	Berberitze	8-15	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	5-10	normal	mittel	hoch
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2-4	normal/trocken	mittel	hoch
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	4-6	normal	hoch	mittel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	1-2	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Gewöhnlicher Liguster	1-3	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Lonicera xylosteum</i> *	Heckenkirsche	1-3	normal	hoch	hoch
<i>Prunus mahaleb</i> *	Steinweichsel	4-8	normal/trocken	hoch	hoch
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	8-12	normal/feucht	hoch	hoch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	2-3	normal	sehr hoch	sehr hoch
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	2-4	normal/feucht	mittel	mittel
<i>Ribes alpinum</i> *	Alpen-Johannisbeere	1-2	normal	mittel	mittel
<i>Rosa canina</i>	Wildrose	2-3	normal/trocken	sehr hoch	sehr hoch
<i>Rosa rubiginosa</i>	Zaunrose	2-3	normal/trocken	hoch	sehr hoch
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	1-2	normal	hoch	hoch
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix caprea</i>	Salweide	4-8	normal/feucht	hoch	mittel
<i>Salix cinerea</i> *	Grauweide	4-6	feucht	mittel	mittel
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	2-8	feucht	mittel	mittel
<i>Salix purpurea</i> *	Purpurweide	2-3	trocken-feucht	mittel	mittel
<i>Sambucus nigra</i> *	Schwarzer Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Sambucus racemosa</i>	Rote Holunder	2-4	normal	mittel	hoch
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	2-4	normal/trocken	mittel	mittel
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	2-4	normal/feucht	mittel	hoch

* für Pflanzungen im Straßenbereich geeignet



LEGENDE BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPENPLAN:

<u>B KLEINGEHÖLZE</u>	
BB0	Gebüsch, Strauchgruppe
BB2	Gebüschstreifen, Strauchreihe
BD5	Schnitthecke
BF1	Baumreihe
BF2	Baumgruppe
BF3	Einzelbaum
<u>E GRÜNLAND</u>	
EA0	Fettwiese
EB0	Fettweide
EB2	frische bis mäßig trockene Mähweide
<u>F GEWÄSSER</u>	
FM0	Bach
<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>	
HJ1	Ziergarten
HN1	Gebäude
HT0	Hofplatz, Lagerplatz
HT4	Lagerplatz, versiegelt
HV3	Parkplatz
<u>K SAUM BZW. LINIENF. HOCHSTAUDENFLUR</u>	
KA2	Gewässerbegleit. f. Saum / Hochstaudenflur, linienf.
<u>V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE</u>	
VA3	Gemeindestrasse
VB0	Wirtschaftsweg
<u>W KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT</u>	
WA0	Kleinstrukturen
WB3	Weideunterstand

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Plangebietsgrenze

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN



§ 30 BNatSchG – Biotope : –

Schutzgebiete : –

Prioritätsraum VBS : –

Biotopkartierung : –

Grundlage: Biotoptypenkartierung nach
Biotoptypenschlüssel RLP (Conze/Cordes)

