

OG HENNWEILER

Bebauungsplan Teilgebiet Mottelbachscheck



LANDGUT LANG

ERLÄUTERUNGEN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Bearbeitung:

Büro für Landschafts- u. Gewässerökologie

Gabriele Ditter
Karl-Marx-Straße 5 – 63526 Erlensee
Tel. 06183 / 73551 – Fax 06183 / 73571
gabriele.ditter @lplan.de – www. lplan.de

mit

Dipl. Ingenieur Jost Schneider
Hauptstraße 313
55743 Idar-Oberstein

Planungsstand: Mai 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1 Ziele und Zwecke der Planung	3
2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2.1 Verfahren	3
2.2 Anwesen Lang	3
2.3 Flächennutzungs- und Regionalplan	5
2.4 Sonstige Rahmenbedingungen	6
3 Bestand	8
3.1 Gebiet	8
3.2 Nachbarschaft / Umfeld	12
3.3 Erschließung	13
3.4 Ver- und Entsorgung	14
4 Umweltbericht	15
4.1 Wirkfaktoren	15
4.2 Reale Vegetation, Biotop- und Nutzungstypen	15
4.3 Artenschutzrechtliche Aspekte	17
4.4 Naturräumliche Grundlagen	19
4.5 Schutzgutbezogene Betrachtung	20
4.6 Schutzgebiete	24
4.7 Zusätzliche Angaben	24
5 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	24
6 Bauleitplanung	27
6.1 Grundzüge	27
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	28
6.3 Bauweise	28
6.4 Sonstige Planungsziele	28
7 Flächenspiegel / Planungsstatistik	29
8 Quellen	31

Abbildungsverzeichnis

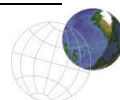
Abbildung 1: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan VG Kirn-Land	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan	6
Abbildung 3: Schutzgebiete des Planungsraumes	6
Abbildung 4: geschützte Biotope im Planungsraum	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Aufstellung Flächenversiegelung für Bilanzierung	25
Tabelle 2: Aufstellung Kompensationsflächen	25
Tabelle 3: Flächenspiegel Gesamtfläche Teilräume 1-4	29
Tabelle 4: Flächenverteilung im Geltungsbereich	30

Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Textliche Festsetzungen
- Planzeichnung (Maßstab M. 1/1.000)
- Planunterlage Umweltbericht Biotop- und Nutzungstypen
(Luftbilddarstellung; Maßstab M. 1/2.000)



1 Ziele und Zwecke der Planung

In der Ortsgemeinde Hennweiler, Verbandsgemeinde Kirn-Land, besitzt Frau Ilse Lang ein größeres Anwesen mit verschiedener Bebauung, darunter u.a. Wohn- und Funktionsgebäude, Gästehäuser, Stallungen und Freizeiteinrichtungen. Für alle Baumaßnahmen wurden bisher Einzelanträge aufgestellt und genehmigt. Diese liegen dem zuständigen Bauamt in Bad Kreuznach vor.

Zur Erreichung einer geordneten Entwicklung auf dem Anwesen Lang, ist für das Gesamtareal die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes vorgesehen, der auch die zukünftige Entwicklung mitberücksichtigt; d.h. mit dem vereinfachten Bebauungsplan soll ein Rahmen geschaffen werden, der Einzelbaumaßnahmen auf dem Privatgelände planungsrechtlich abdeckt und die daraus resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen regelt.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Verfahren

Bebauungsplan: Für das Plangebiet ist ein qualifizierter Bebauungsplan i.S. von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Flächennutzungsplan: Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB den Inhalten des Bebauungsplans entsprechend zu ändern.

Städtebaulicher Vertrag: Die mit der Umsetzung der Planung erforderlichen und nicht durch den Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen sind durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und der VG Kirn-Land zu sichern.

2.2 Anwesen Lang

Das Plangebiet umfasst rd. 19,2 ha. Darin enthalten sind neben den bebauten Flurstücken auch ausgedehnte Wiesen- und Weideflächen sowie Waldareale.

Die Nutzung erfolgt ausschließlich privat. Eine gewerbliche oder tlw. gewerbliche Nutzung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Für alle bestehenden Gebäude und Anlagen liegen Baugenehmigungen vor.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden vier Teilräume abgegrenzt, die zum einen die bestehende Bebauung umfassen und in denen zum anderen künftig weitere Baumaßnahmen geplant sind. Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches umfassen



Areale, die von einer weitergehenden Nutzung ausgeschlossen sind bzw. teilweise als Kompensationsflächen festgelegt werden sollen.

Für die bereits gebaute Reithalle sowie den geplanten Reitplatz wurde im letzten Jahr ein Bauantrag gestellt sowie im Juli 2015 ein Eingriffs- und Ausgleichsplan vorgelegt. Die Errichtung der Reithalle wurde im August 2015 baurechtlich genehmigt.

Derzeit liegen für die Erweiterung der Gestütsanlage vier Bauanträge vor, die die Errichtung verschiedener Bauteile sowie die erforderlichen Flächenbefestigungen im Teilraum 4 beinhalten. Diese wurden aus zeitlichen Gründen der Festsetzung des BPlanes vorgezogen, um einen schnellen Baubeginn zu ermöglichen. Die geplanten Gebäude, Flächenbefestigungen sowie die den Bauvorhaben zugeordneten Kompensationsmaßnahmen sind nachrichtlich Bestandteil des BPlanes, werden jedoch in den Angaben über die künftig noch bebaubare Fläche sowie in der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nicht mehr berücksichtigt.

Der Ortsgemeinderat Hennweiler hat in seiner Sitzung am 09.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Mottelbachsheck“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung unter Beachtung des § 22 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz in der derzeit geltenden Fassung beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Flur 1, Flst. 20/23; Flur 3, Flst. 7/1, 8 und 9; Flur 9, Flst. 79, 80, 81/1, 81/2, 138 u. 82/3.

2.3 Entwässerungsplanung

Schmutz- und Niederschlagswasser werden im Plangebiet bereits getrennt gesammelt und abgeleitet. Das Schmutzwasser wird über eine Druckerhöhungsstation und Druckleitung in das Schmutz- und Mischwassernetz der Ortslage Hennweiler zugeführt und dann in der Kläranlage Kirn fachgerecht gereinigt.

Niederschlagswasser wird gesammelt und überwiegend dezentral in geschlossenen Speichereinrichtungen / Zisternen geleitet und für die Gartenbewässerung und sonstige Brauchwassersysteme genutzt. Überschüssiges Niederschlagswasser wird breitflächig in der Umgebung versickert. Die Entwässerung der Teilräume 1-3 erfolgt über vorhandenen Zisternen. Durch das Ingenieurbüro Petry, Idar-Oberstein wurde eine Entwässerungsplanung für den Teilraum 4 erarbeitet, welche parallel zu dem BPlan-Verfahren als Teil der wasserrechtlichen Genehmigungsunterlagen zur Erlangung der Einleitungsgenehmigung für das Niederschlagswasser eingereicht wird. Es ist eine naturnahe RRB bzw. ein naturnah zu gestaltender Retentionsraum im Süden des Teilraums 4 anzulegen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aktuell nicht bekannt, jedoch wird unter Berücksichtigung der derzeitigen erfolgenden Versickerung nicht von einer Gefährdung oder Schädigung des Bodengefüges ausgegangen, da dieses auch derzeit keine erkenn-



bare Schädigung aufweist und ein Versickerungssystem vor Ort besteht. Auch im Bereich des Mottelbachs, in den das geplante Regenrückhaltebecken das anfallende Wasser leiten soll, sind keine bisherigen Überflutungs- und Überstauungsereignisse erkennbar, so dass bei langsamer Wassereinleitung und unter Berücksichtigung der geplanten Grabentaschen oder naturnahen Gewässerausgestaltung, keine nachträglichen Veränderungen am Mottelbach absehbar sind. Einzig zu beachten ist, dass sich die Abflusskonzentration und Abflussverschärfung nicht erhöhen. Die punktuelle Abflusseinleitung und die Sammlung von Niederschlagswasser in Freiflächen ist zu vermeiden.

2.4 Flächennutzungs- und Regionalplan

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie im übergeordneten Regionalplan decken sich für das Plangebiet nur teilweise mit dem Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans.

Die erforderlichen Änderungen des FNP werden in der nächsten Fortschreibung berücksichtigt.

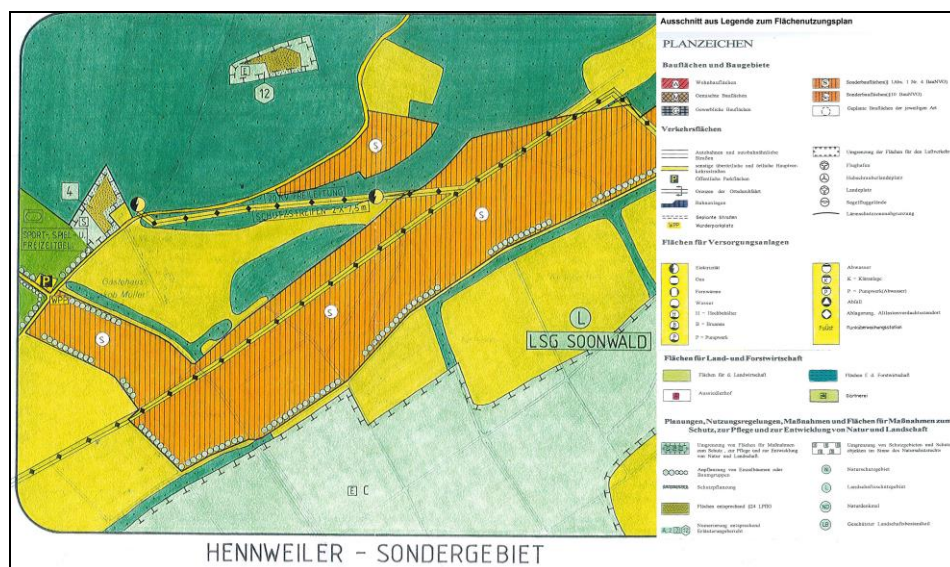


Abbildung 1: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan VG Kirn-Land



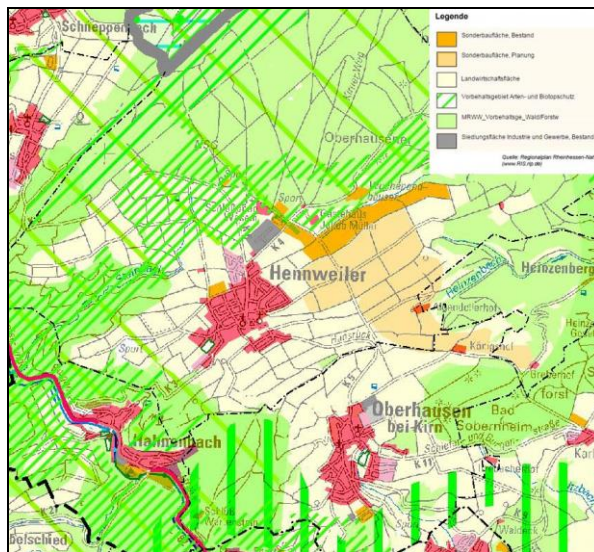


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

2.5 Sonstige Rahmenbedingungen

Schutzgebiete

Die Fläche liegt im Naturpark „Soonwald-Nahe“ und im Landschaftsschutzgebiet „Soonwald“.

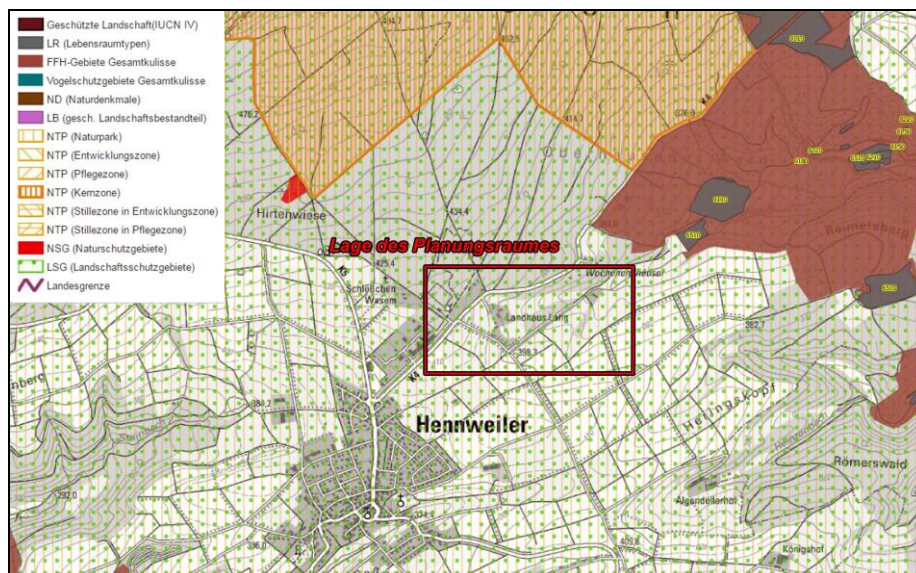


Abbildung 3: Schutzgebiete des Planungsraumes; Ausschnitt aus Lanis



Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine gemäß LANIS ausgewiesene Biotopstruktur auf der gegenüberliegenden Seite des Hauptanwesens im Wochenendgebiet. Das Schutzgebiet umfasst die Grünfläche auf der westlichen Seite und wird als Wildgehege genutzt. Die Nutzung wurde ordnungsgemäß genehmigt. Die Fläche befindet sich im Privatbesitz von Frau Ilse Lang.

Zum Zeitpunkt der Aufnahme der schützenswerten Biotopstruktur im Rahmend der landweiten Biotopkartierung bestand noch eine Wiesennutzung dieses Areals. Die Fläche wurde seinerzeit als Borstgrasrasen-, Magerwiesen- und Feuchtwiesen-Mosaik mit *Orchis morio* (geflecktes Knabenkraut), *Pedicularis sylvatica* (Wald-Läusekraut) u. *Polygala serpyllifolia* (Quendelblättrige Kreuzblume) kartiert. Aufgrund der dauerhaften Nutzung als Gehege (Kamerun-Schafe) hat die Vegetationsausbildung gravierende Änderungen erfahren. Im Rahmen der letzten offiziellen Aufnahmen im Jahr 2009 konnte nicht festgestellt werden, ob noch Reste der besonderen Arten vorhanden sind, da das Gelände nicht frei zugänglich ist.

Aufgrund der geänderten Verhältnisse wäre eine Herausnahme der Biotopfläche im Biotopkataster Rheinland-Pfalz oder aber eine Regeneration der Fläche bei Aufgabe der derzeitigen Nutzung anzustreben.

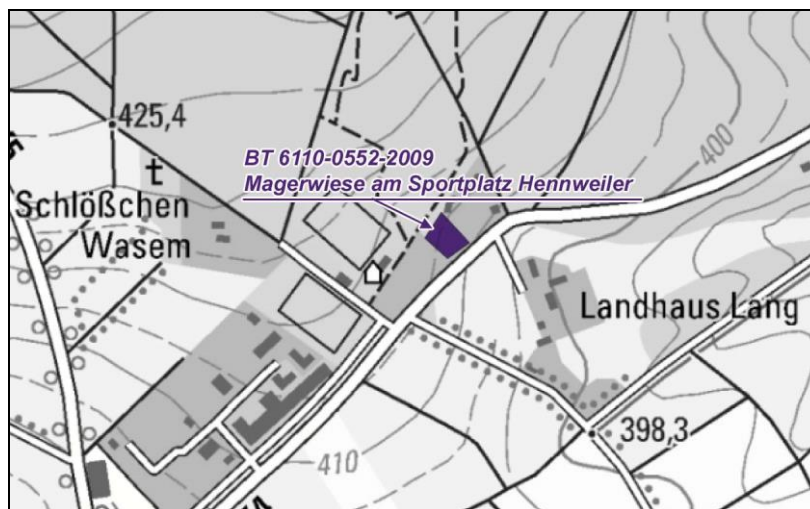


Abbildung 4: geschütztes Biotope im Planungsraum; Ausschnitt aus LANIS



3 Bestand

3.1 Gebiet

Der Planungsraum liegt nordöstlich der Ortslage von Hennweiler und wird über die K 4 angefahren.

Im Geltungsbereich des BPlanes wurden für die Areale mit bestehender und geplanter Bebauung die Teilräume 1- 4 definiert. Diese wurden auch in der Planunterlage abgegrenzt. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Waldareale und Wiesenflächen, die überwiegend als Mahdwiesen und zur Beweidung genutzt werden. Die Waldflächen unterliegen hingegen keiner forstlichen Nutzung.

Zum besseren visuellen Verständnis wurde eine Fotodokumentation angefertigt und in den Text eingefügt. Die Standorte der nachfolgenden Fotos sind in der Planunterlage zum Umweltbericht (L2) verzeichnet.

Teilraum 1 (TR 1)

Dieses Areal (Flurstück 9) umfasst den Großteil der bestehenden Wohn- und Funktionsgebäude sowie Freizeiteinrichtungen. Die Zufahrt erfolgt über die Kreisstraße.

Folgende Gebäude und Anlagen befinden sich derzeit im Teilraum 1:

- Hauswirtschaftsgebäude 1 u. 2
- Gästehaus
- Haupthaus
- Spießbratenhaus
- Seminarküche
- Pferdestall
- Longierzirkel
- Pool
- Sportplatz
- Gartenanlage mit Gewächshäusern

In östlicher Richtung grenzt eine ausgedehnte Wiesenfläche an, die in nördlicher und südlicher Richtung von Waldarealen eingerahmt werden. Die Wiesenfläche wird als Wildgehege genutzt. Im südlichen Bereich des TR1 schließt sich ein Areal mit Stallung, Roundpen und Weideflächen an. Hier befindet sich auch ein Gebäude mit sanitären Einrichtungen.

Die südliche Begrenzung des TR 1 bildet eine Wiesenfläche, die vormals als Hochseilgarten mit entsprechender Ausstattung (Kletteranlagen, Grillhütte) genutzt wurde. Im Rahmen des Eingriffs- und Ausgleichsplanes für die Errichtung von Reithalle und Reitplatz



wurde diese Fläche als Kompensationsfläche (Extensivierung d. Wiesennutzung) ausgewiesen. Eine Nutzung als Freizeitgelände findet nicht mehr statt.



Foto 1: Zufahrt zum Haupthaus
Aufnahme: 03.06.2016



Foto 2: Blick von Terrasse Haupthaus in
östl. Richtung; Aufnahme: 03.06.2016



Foto 3: Gartenanlage
Aufnahme: 03.06.2016



Foto 4: südl. Bereich in TR1; Aufnahme:
03.06.2016

Teilraum 2 (TR 2)

Der Teilraum 2 grenzt direkt in westlicher Richtung an den TR 1 an und umfasst die Flurstücke 79, 80, 81/1 und 81/2. Die Zufahrt erfolgt ebenfalls über die K 4, in unmittelbarer Nähe zur Straße befindet sich auf dem Flurstück 79 ein Parkplatz. Die derzeitige Bebauung liegt in der südlichen Ecke des Teilraums und umfasst ein Stallgebäude, welches Teil der Pferdehaltungseinrichtungen von TR 1 mit gemeinsamer Zuwegung ist.





Foto 5: Blick von Parkplatz über TR 2
Aufnahme: 03.06.2016

Die übrige Fläche wird, bis auf eine Gehölzzone aus überwiegend Nadelholz im Nordwesten des TR 2 sowie randlichen Gehölzstrukturen, von Wiesen- und Weideflächen eingenommen. Die Weideflächen werden intensiv genutzt.

Teilraum 3 (TR 3)

Dieses Areal (Flurstück 20/23) liegt auf der gegenüberliegenden Seite der K 4 nördlich der Teilräume 1 und 2 und wird als Wochenendgebiet bezeichnet. Teilraum 3 wird von Waldflächen umgeben, in westlicher Richtung findet sich der Sportplatz der Ortsgemeinde Hennweiler.

Folgende Gebäude und Anlagen befinden sich derzeit im Teilraum 3:

- Blockhaus 1 u. 2
- Seminarküche
- Carport
- Pavillon

Des Weiteren findet sich in TR 3 ein Beachvolleyball-Feld. Die Gebäude sind über befestigte Zuwegungen verbunden.



Foto 6: Wochenendhäuser in TR3
Aufnahme: 03.06.2016



Foto 7: Blick auf Zentrum d. Anlage; Aufnahme: 03.06.2016





Foto 8: Wildgehege in TR 3
Aufnahme: 03.06.2016

Teilraum 4 (TR 4)

In westlicher Richtung an Teilraum 2 schließt sich TR 4 an (Flurstück 82/3), auf der nördlichen Seite verläuft die Kreisstraße. Für dieses Areal ist die Entwicklung eines Gestüts mit entsprechenden Anlagen vorgesehen.

Die bestehende Reithalle wurde im vergangenen Jahr als erstes Bauteil errichtet. Hierfür wurde ein gesonderter Eingriffs- und Ausgleichsplan erarbeitet, der auch die Anlage eines Reitplatzes beinhaltete. Die baurechtliche Genehmigung wurde im August 2015 erteilt.

Für folgende Bauteile liegen aktuelle Bauanträge vor:

- Futterhalle
- Gestütsleitung
- Stallungen einschl. Flächenbefestigungen
- Dunglege

Mit den bestehenden und geplanten Bauteilen (vorliegende Bauanträge) ist die max. bebaubare Fläche in TR4 bereits erreicht. Zusätzliche Bauteile können nur noch im Bereich der zu befestigenden Fläche errichtet werden (siehe Planunterlage).





Foto 9: fertiggestellte Reithalle mit randlicher Bepflanzung; Aufnahme: 03.06.2016



Foto 10: Baufläche zwischen Reithalle u. Römerstraße; Aufnahme: 03.06.2016



Foto 11: neuangelegte Böschungsflächen südöstl. d. Reithalle; Aufnahme: 03.06.2016



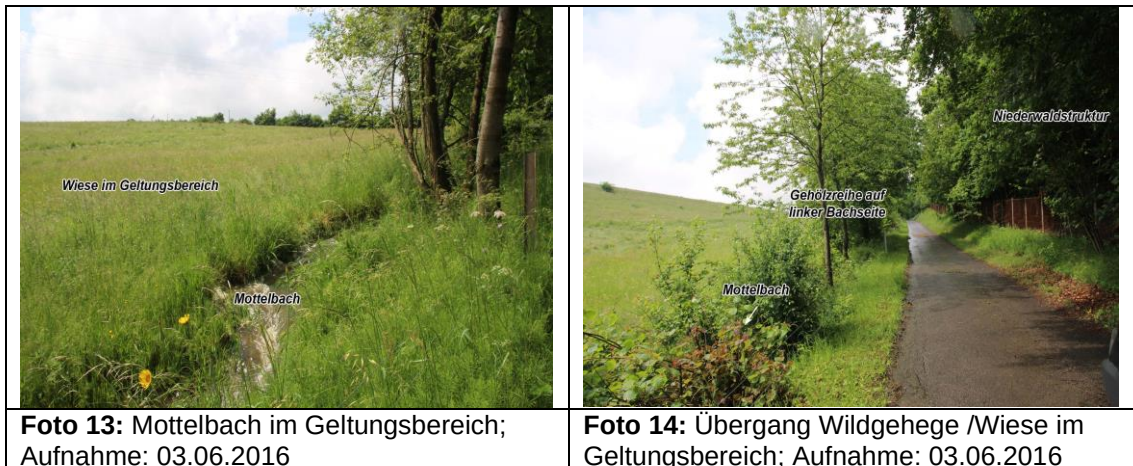
Foto 12: Randzone d. Geltungsbereiches; Aufnahme: 03.06.2016

3.2 Nachbarschaft / Umfeld

Der Geltungsbereich des Landguts Lang wird von Waldflächen sowie Wiesen und landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Der Verlauf der Kreisstraße grenzt die Teilräume 1, 2 und 4 vom Teilraum 3 ab. In westlicher Richtung liegt die Ortslage von Hennweiler. An den Teilraum 3 grenzen in westlicher Richtung öffentliche Flächen wie Spiel- und Kletteranlage sowie Sportplätze an.

Das Plangebiet wird durch den Mottelbach entwässert. Der Mottelbach fließt entlang des Wirtschaftsweges (Römerstraße) auf der südlichen Seite des Weges in einer schmalen Grabenstruktur. Am Ende des Geltungsbereichs tritt das Gewässer in eine Verrohrung, quert den Wirtschaftsweg in östlicher Richtung und tritt im Bereich der Wiesenfläche wieder zutage. Ab diesem Punkt fließt der Mottelbach weiter parallel zu einem asphaltierten Wirtschaftsweg auf der südlichen Seite. Die Waldareale oberhalb des Weges sowie die östlich gelegene Wiesenfläche liegen im Geltungsbereich des BPlanes.





3.3 Erschließung, Verkehr und Lärm

Das Landgut Lang kann ausschließlich von der Kreisstraße 4 aus angefahren werden. Von dort führt ein asphaltierter Wirtschaftsweg (Römerstraße) in südöstliche Richtung und trennt die Teilräume 2 und 4 voneinander ab. Das Haupthaus mit den Nebenanlagen kann über zwei private Zufahrten von der K 4 direkt angefahren werden. Das gesamte Gelände des Anwesens ist eingezäunt. Eine Umwidmung vom Wirtschaftsweg (Römerstraße) in Ortsstraße ist geplant. Eine zusätzliche Erschließung durch die Ortsgemeinde ist nicht vorgesehen. Die vier bestehenden Zufahrten zu den Teilräumen bleiben bestehen und werden verkehrsgerecht ausgebildet. Die Sichtdreiecke der Zufahrten sind herzustellen und auf Dauer freizuhalten.

Das Sichtfeld von 70m im Teilraum 2 ist derzeit durch bestehenden Bewuchs eingeschränkt. Der Bewuchs soll entfernt werden. Spiegel werden installiert. Sie sind in Größe und Ausrichtung so zu wählen, dass sie die Einsicht der K4 ermöglichen. Die Funktionsfähigkeit der Spiegel ist sicherzustellen.

Die verkehrliche Nutzung des Geltungsbereiches bleibt gleich zum aktuellen Zustand. Eine Erhöhung des Verkehrs ist nicht absehbar. Damit einher geht auch, dass die Lärmbelastung im Gebiet gleichbleibt und sehr niedrig ist, da nur die ansässigen Anwohner regelmäßig das Gelände befahren. Aufgrund der vernachlässigbaren akustischen Belastungen sind Maßnahmen zum Lärmschutz nicht vorgesehen.



3.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom) sind über vorhandene Leitungen im Plangebiet grundsätzlich gesichert. Die Einrichtungen und Gebäude in Teilraum 1 werden über Erdwärme versorgt. Im nördlichen Bereich verläuft eine Hochspannungsleitung.

Die häuslichen Abwasser- und Schmutzwassermengen im Teilraum 4 werden mittels einer Druckerhöhungsstation in den Verbindungssammler der VG Kirn-Land gefördert und ordnungsgemäß einer kommunalen Abwasserreinigungsanlage zugeleitet (ENTWÄSERUNGSPLANUNG ING.-BÜRO PETRY 2017).

Stellungnahme VG Werke Kirn-Land:

„Das anfallende Abwasser der Stallungen ist separat zu behandeln und einer geschlossenen Gülle- bzw. Sammelgrube zu zuführen. Je nach Größe der Sammelbehälter und Mengenanfall (abhängig von der Einstellgröße der Stallungen) wird der Inhalt der Behälter turnusmäßig geleert und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt. Für das Ableiten in die kommunalen Abwasseranlagen besteht hierfür keine Erlaubnis.“

„Das anfallende überschüssige Niederschlagswasser der abflusswirksamen Flächen des Plangebietes kann in den Mottelbach abgeleitet werden. Im Hinblick auf die Vorflutsituation durch die bestehenden Verrohrungen und offenen Gräben, ist ein kontrollierter Abflussvorgang mit einer entsprechend dimensionierten Rückhaltung in Bezug auf das überschüssige Niederschlagswasser der abflusswirksamen Flächen aus dem Plangebiet unumgänglich.“

Den bestehenden Entwässerungseinrichtungen der K4 dürfen keine Abwässer oder gesammelte Oberflächenwasserzugeführt werden. Die Entwässerungseinrichtungen und -leitungen sowie der Oberflächenabfluss antlag der K4 dürfen in Lage, Ausgestaltung und Nutzung nicht durch vorgesehene bauliche Maßnahmen beeinträchtigt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser wird über Zisternen gesammelt und in die Umgebung breitflächig versickert. Wasser aus den Zisternen wird darüber hinaus teilweise als Brauchwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt.



4 Umweltbericht

4.1 Wirkfaktoren

Wesentliche anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die Versiegelung von Teilflächen und die Errichtung von baulichen Anlagen. Auswirkungen sind hierbei auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Diese Auswirkungen sind – dem Umfang der geplanten Bebauung und der Ausgangssituation entsprechend – als nachhaltig zu bewerten und müssen durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die betriebsbedingten Wirkungen entstehen überwiegend durch die geplante Nutzung als Gestüt. Die übrigen Nutzungen für Wohnen und andere Aktivitäten werden durch die geplante Bebauung aufgrund der bereits ausgeübten Nutzung nur unwesentlich verändert.

4.2 Reale Vegetation, Biotop- und Nutzungstypen

Der Geltungsbereich des BPlanes umfasst verschiedene Biotop- und Nutzungstypen. Das Gelände außerhalb der Teilräume umfasst ausgedehnte Wiesenflächen und kleinräumige Waldareale. Teilflächen der Wiesen wurden bereits als Kompensationsmaßnahme (Extensivierung der Nutzung) festgelegt. Zunächst erfolgt eine Kurzbeschreibung der bestehenden Vegetationsstrukturen, im Anschluss werden die Biotop- und Nutzungstypen näher beschrieben. In der Planunterlage L2 wurden die Biotoptypen gemäß dem Biotopkataster Rheinland-Pfalz eingetragen (Kurzübersicht der Biotoptypen – Kartieranleitung; Stand: 2013).

Teilraum 1 ist überwiegend gärtnerisch genutzt. Neben Gehölzpflanzungen und teilweise altem Baumbestand, finden sich Beete, Gewächshäuser und gepflegte Rasenflächen. Entlang der neu angelegten Zufahrt finden sich die jüngsten Gehölzanpflanzungen. Am westlichen Rand wird die Zuwegung von einer Baumallee gesäumt. Unterhalb der Zuwegung wurde vor wenigen Jahren eine Streuobstwiese angelegt.

In **Teilraum 2** finden sich mit Ausnahme der bestehenden Stallung sowie des Parkplatzes intensiv genutzte Weideflächen. In der nordwestlichen Ecke stockt ein kleiner standortfremder Nadelholzbestand. Abgrenzend zum Weg (Römerstraße) verläuft auf der gesamten Länge eine linienhafte Gehölzstruktur.



Der nördliche Bereich von **Teilraum 3** wird bereits von dem angrenzenden Waldbestand eingenommen. Auf der westlichen Seite liegt die eingangs bereits genannte Biotopfläche, die mit Kamerun-Schafen dauerhaft beweidet wird. Die übrigen Freiflächen in Teilraum 3 sind gärtnerisch gepflegte Anlagen mit jungen bis älterem Baumbestand.

Teilraum 4 wurde vor Beginn der Bebauung als extensives Grünland genutzt. Die Fläche wird allseits von Feldwegen umschlossen. Nach Norden gliedert sich zwischen dem asphaltierten Feldweg (Römerstraße) und der Mähwiese ein gut strukturierter Heckenzug mit heimischen Arten. Im Süden und Südwesten schließen sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünland- und Ackerflächen an.

Der Mottelbach verläuft auf der südlichen Seite des Wirtschaftsweges (Römerstraße) im Bereich des Heckenzuges. Am Ende des Geltungsbereiches schwenkt der Bach in östliche Richtung um und verläuft nach Austritt aus der Verrohrung parallel zum Weg.

Wald- und Gehölzstrukturen

Bei den Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um einen Eichen-Mischbestand. Neben der Traubeneiche (*Quercus petraea*) treten Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*) sowie einzelne Fichten (*Picea abies*) auf. Der naturnahe niederwaldartige Bestand weist ein durchschnittliches Alter von ca. 80 Jahren auf und wird forstlich nicht genutzt. Im nördlichen Areal verläuft die Freileitungsstrasse direkt über die Waldfläche. Die rd. 10 m breite, von höheren Gehölzen freizuhaltende Schneise wurde turnusmäßig in 2016 freigestellt.

Die Waldflächen grenzen an das Wildgehege mit Dammwildbestand an. Die Randbereiche sind durch das Wild durch Verbiss beeinträchtigt. Auf der nördlichen Seite verläuft ein kleines Gerinne am Waldrand, welches zum Zeitpunkt der Kartierung aufgrund der feuchten Wetterlage reichlich wasserführend war und dem Mottelbach zufließt.

Nördlich des Geltungsbereiches schließen sich ausgedehnte Waldflächen mit älterem Laub- und Nadelforst an.

Die überwiegend linienhaften Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes setzen sich aus standortgerechten Arten wie Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Salweide (*Salix caprea*), Feldahorn (*Acer campestre*), Holunder (*Sambucus nigra*) etc. zusammen. Die Gehölzstrukturen erstrecken sich entlang der Wege und dem Fließgewässer (Mottelbach).

In den Teilräumen 1 und 3 liegen gärtnerisch gepflegte Anlagen mit tlw. altem Baumbestand. Im Teilraum 4 wurden in diesem Frühjahr im Rahmen der Errichtung der Reithalle Gehölzpflanzungen zur Eingrünung der Anlage angelegt.



Grünland

Die Wiesen- und Grünflächen im Geltungsbereich wurden anhand ihrer Vegetationszusammensetzung unterteilt. Die Zuordnung ist der Planunterlage L2 zu entnehmen.

W1 → Arten des Arrhenatherion (Glatthafer-Wiesentyp); mittlere Artenausstattung; nicht erkennbar, da sehr intensiv beweidet; Wildgehege hat Scherrassencharakter; die südliche Fläche am Weg wird derzeit von Rindern beweidet.

W2 → Arten des Arrhenatherion (Glatthafer-Wiesentyp) frisch bis wechselfeucht ; mittlere Artenausstattung; zeitweise beweidet (mit Rindern von Frau Lang; zumindest die Wiese im Geltungsbereich); jedoch nicht intensiv; Arten: Rotklee (*Trifolium pratense*), Weidel-Gras (*Lolium perenne*), Bärenklau (*Heracleum spondylium*), Kammgras (*Cynosurus cristatus*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Schwarze Flockenblume (*Centaurea nigra*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*) etc.

W3 → Arten des Arrhenatherion (Glatthafer-Wiesentyp); frische, gute Artenausstattung; Wiese oberhalb Reithalle; Arten: Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*), Herbstmilchkraut (*Leontodon autumnalis*), Vogelwicke (*Vicia cracca*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) etc.

W4 → lt. Lanis Biototyp: Magerwiese (xED1): (Lt. Landschaftsplan Kirn seinerzeit Borstgrasrasen-, Magerwiesen- und Feuchtwiesen-Mosaik mit Kleinem Knabenkraut (*Orchis morio*), Wald-Läusekraut (*Pedicularis sylvatica*) und *Polygala serpyllifolia* (Quendelblättrige Kreuzblume); durch Dauerbeweidung stark beeinträchtigt; Scherrassencharakter, kleine Areale mit Kuckuckslichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*); Arten im Randbereich: Ähriger Ehrenpreis (*Veronica spicata*), Gemeine Kreuzblume (*Polygala vulgaris*), Frühlings-Platterbse (*Lathyrus vernus*) an Straßenböschung

4.3 Artenschutzrechtliche Aspekte

Grundlagen

In der Bewertung der geplanten Maßnahmen ist auch der Artenschutz zu betrachten. Dies gilt vornehmlich für alle im Gebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten, die nach den derzeit gültigen gesetzlichen Bestimmungen als geschützt eingestuft wurden. Hierbei sind im engeren Sinne die Bestimmungen § 44 BNatSchG (Regelungen für ‚besonders‘ und ‚streng‘ geschützte Arten nach § 1 BArtSchV) sowie die Regelungen des Artikel 12



der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie des Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) im Rahmen des Europäischen Artenschutzes zu berücksichtigen.

Die Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs auf dem Landgut Lang sowie dessen Nutzung kann zu Störungen und Veränderungen der Habitatstrukturen ansässiger Tier- und Pflanzenarten führen. Es können daher die Vorschriften des Artenschutzes berührt werden, so dass mögliche Auswirkungen zu ermitteln sind. In der Bewertung sind die im §§ 44 BNatSchG definierten Verbotstatbestände zu überprüfen.

Ein Vorkommen von streng geschützten Arten ist nach derzeitigem Kenntnisstand im unmittelbaren Planungsraum nicht bekannt. Für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes wurden daher keine Artenerhebungen der Fauna vorgenommen. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Aspekte erfolgt eine Abschätzung des Arteninventars aufgrund der betroffenen Habitatstrukturen, d.h. in der Bewertung werden nur die Teilräume des gesamten Geltungsbereiches betrachtet. Vegetationskundliche Aufnahmen wurden im Rahmen von mehreren Begehungen und Recherchearbeiten durchgeführt, jedoch erfolgten keine detaillierten Artenaufnahmen. Zudem erfolgte eine Internetrecherche im Artdatenportal von Rheinland-Pfalz sowie in LANIS.

Bestandsabschätzung Fauna

Artenspektrum in Gehölzstrukturen

Die größte Artenvielfalt ist im Bereich der Heckenzüge sowie der übrigen Gehölzstrukturen im Planungsraum zu erwarten, da diese Strukturen in der Verbindung mit offenen Bereichen der Grünländer Deckung und Nahrung gleichzeitig bieten. Diese Bereiche werden vorwiegend von Arten aus der Gruppe der Kleinen Singvögel besiedelt, die den Raum als Brut- und Nahrungshabitat nutzen. Als typische Vertreter sind hier Vorkommen aus der Gruppe der Drosseln (z.B. Amsel), der Finken (z.B. Buchfink), der Meisen (z.B. Kohl- und Blaumeise), der Grasmücken (z.B. Dorn-, Mönchsgrasmücke) und der Laubsänger (Zilpzalp) zu nennen. Bei den meisten Arten dieser Habitats handelt es sich um häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand. Diese Arten besiedeln auch siedlungsnahen Strukturen, so dass mit einem Auftreten dieser Artengruppe auch in den Gehölzstrukturen im Bereich der bestehenden Bebauung zu rechnen ist. An den Teilraum 1 angrenzend finden sich auch Waldstrukturen, die wiederum ein anderes Artenspektrum aufweisen, jedoch durch die Bauvorhaben nicht tangiert werden.



Artenspektrum des Offenlandes

Innerhalb des Geltungsbereichs bieten die Teilräume 2 und 4 mit Wiesen- und Weideflächen offene Strukturen, die von Heckenzügen gesäumt werden. Auch angrenzend finden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Wechsel von Gehölz- und Offenlandstrukturen bietet potentiell gute Bedingungen für Greifvögel - wie bspw. dem Mäusebussard - die den offenen Raum als Jagdgebiet nutzen und das Gebiet als Nahrungsgast queren könnten. Durch die intensive Nutzung der Wiesenflächen ist das Artenspektrum der Schmetterlinge und Reptilien eher gering. Generell ist sowohl in den Wald- und Gehölzstrukturen als auch im Offenland mit einem Auftreten von Fledermäusen und anderen Kleinsäugetern zu rechnen.

Gemäß LANIS wurde ein Vorkommen der Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) im großräumigen Plangebiet nachgewiesen. Im Artdatenportal sowie in LANIS wurde im direkten Untersuchungsraum zudem die Ringelnatter (*Natrix natrix*) nachgewiesen.

Beeinträchtigungen der genannten Arten sind durch die Vorhaben des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Der Verbotstatbestand nach §§ 44 BNatSchG wird nicht erfüllt.

Bestandsabschätzung Flora

Pflanzen

Gemäß der Biotopkartierung von Rheinland-Pfalz wies die Biotopfläche in Teilraum 3 ein Vorkommen von *Orchis morio* (Kleines Knabenkraut; besonders geschützt gem. BNatSchG) auf. Aktuell konnte diese Art nicht mehr nachgewiesen werden.

Als einzige Art mit einem höheren Schutzstatus (besonders geschützt gem. BNatSchG) konnte im Teilraum 3 das Wald-Läusekraut (*Pedicularis sylvatica*) gefunden werden. Es wächst im Randbereich der Biotopfläche, welche durch die Dauerbeweidung stark degradiert ist. Beeinträchtigungen dieses Vorkommens sind durch die Planung nicht zu erwarten. Durch die im Rahmen der Kompensation vorgesehene Extensivierung wird das Vorkommen erhalten bzw. kann sich die Art wieder ausbreiten. Der Verbotstatbestand nach §§ 44 BNatSchG wird nicht erfüllt.

4.4 Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Einheit der Soonwaldvorstufe (195) und dort in der Hennweiler Hochfläche (195.1). Bei der Soonwaldvorstufe handelt



es sich um einen Rumpfflächensockel, der dem Südrand des Rheinischen Schiefergebirges vorgelagert ist. Im Norden wird der Sockel durch den allmählichen Anstieg des quarzitischen Soonwaldes und im Süden durch den steilen Erosionsrand des Gauchsberggrücken begrenzt. Quer durch die Soonwald-Vorstufe zieht sich die geologische Grenze zwischen dem alten Faltenrumpf des Schiefergebirges und den permischen Sedimenten des Saar-Nahe-Berg- u. Hügellandes, was jedoch im Gelände kaum bemerkbar ist.

Die vom Hunsrück kommenden Täler, die die Vorstufe quer gliedern, bilden zusammen mit den Durchbruchsstrecken durch den Soonwald eigene, kleine Landschaftskammern. Der Charakter der nur in der Vorstufe eingeschnittenen Soonwaldbäche ist ihnen ähnlich (kräftig eingekerbte, enge Täler; die Flanken meist mit Niederwald genutzt), sie sind aber enger und gefällsreicher, da sie den Soonwald nicht durchschneiden, sondern erst auf dessen Südabdachung entspringen.

Die Hennweiler Hochfläche ist ein durch den Simmerbachdurchbruch abgetrennter Teil der Soonwald-Vorstufe, dessen Abbruch ohne vorgelagertem Waldrücken direkt von der Ackerbauhochfläche zur Nahe erfolgt.

Die Höhenlage liegt zwischen 400 -410 ü NN. Der Landschaftsraum um die Ortsgemeinde Hennweiler kennzeichnet sich durch waldfreie Hänge und Kuppenlagen, die teils ackerbaulich, teils als Grünland genutzt werden. Ein weiträumiges Netz von Heckenzügen gliedert die Freiflächen.

Das Klima der naturräumlichen Einheit der Soonwald-Vorstufe ist eine relativ milde, niederschlagsarme (600-650 mm/Jahr) und sonnige Variante des rheinischen Höhenklimas. Durch diese Klimagunst und die Abdachung bzw. Durchbrüche der Gewässer vom Hunsrück zur Nahe erhält die Vorstufe den Charakter eines verbindenden, aber sehr eigenständigen Übergangsgliedes zwischen Schiefergebirge, Nordpfälzer Bergland und Oberrheintiefland.

4.5 Schutzgutbezogene Betrachtung

Schutzgüter Fauna und Flora

Die Schutzgüter Fauna und Flora sind maßgeblich aufgrund der durch die baulichen Eingriffe bedingten Flächenveränderungen, insbesondere Versiegelungen, betroffen. Vor dem Hintergrund der Beschaffenheit und Größe des Bestandes (Geltungsbereich und angrenzende Lebensräume) und der vergleichsweise geringen Flächengröße durch die geplante Bebauung ist hierbei jedoch nicht von einem erheblichen Eingriff mit nachhaltigen Auswirkungen auszugehen.

Faunistisch betrachtet weist der gesamte Geltungsbereich ein breites Spektrum an Lebensräumen für Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Schmetterlinge und Insekten aller Art



auf. Da sich die Bauvorhaben jedoch auf die Flächen beschränken, die zum einen gärtnerisch gepflegt und zum anderen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, steht der Bebauungsplan nicht im Konflikt mit artenschutzrechtlichen Anforderungen. Im direkten Planungsraum (Teilräume 1 -4) stellen lediglich die bestehenden Gehölzstrukturen einen Lebensraum vor allem für die Avifauna und Kleinsäuger dar. Im Rahmen des BPlanes sind keine signifikanten Gehölzrodungen vorgesehen. Für die im großräumigen Plangebiet nachgewiesene Ringelnatter bestehen ausreichend geeignete Quartiere.

Während der Bauphase sind optische und akustische Wirkungen zu erwarten. Durch die geplanten Anlagenteile geht ein Verlust von Grünflächen und Biotopstruktur einher. Eine dauerhafte Vertreibung von ansässigen Arten aus dem Plangebiet ist nicht zu erwarten, da die Entwicklung und Ausführung der Bauvorhaben sukzessive erfolgen wird und ausreichende Ersatzhabitate im direkten Umfeld zur Verfügung stehen.

In Bezug auf die Flora sind die geplanten Bauvorhaben als nachhaltiger Eingriff zu werten, da die zu überbauenden Wiesenflächen dauerhaft verloren gehen. Aufgrund der bestehenden Vegetationszusammensetzungen und der aktuellen z.T. intensiven Nutzung ist dieser Verlust aus vegetationskundlicher Sicht jedoch nicht von besonderer Bedeutung.

Im Rahmen des BPlanes sind zur Kompensation der geplanten Bauvorhaben verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Durch Neupflanzungen von Gehölzstrukturen im direkten Plangebiet kann sich mittel- bis langfristig eine höhere Diversität einstellen. Bei der Fauna wird dies zu einer Bereicherung und Ausweitung der Lebensräume führen. Zur Kompensation des Verlustes von Grünländern sind zudem Extensivierungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen, was vor dem Hintergrund der bestehenden, einer intensiven Nutzung unterliegenden Wiesenflächen zu einer Verbesserung der bestehenden Verhältnisse beitragen wird.

Mit Aufgabe der intensiven Beweidung auf der Biotopfläche in Teilraum 3 kann mit einem geringen Pflegeaufwand eine Wiederherstellung der ehemaligen Vegetationsausstattung erreicht werden. Diese Maßnahme ist aus naturschutzfachlicher Sicht besonders hervorzuheben, da zum einen mit der Extensivierung einer weiteren Wiesenfläche ein qualitativ gleichwertiger Ausgleich zu erreichen ist und zum anderen eine vormals pflanzensoziologisch hochwertige Biotopfläche wieder regeneriert werden kann.

Schutzgüter Boden, Wasser und Klima

Für das Schutzgut Boden stellt die geplante Versiegelung eine nachhaltige Beeinträchtigung dar. In dem rd. 19 Geltungsbereich ist in den kommenden Jahren eine zusätzliche Bebauung im Maximum von rd. 10.600 m² vorgesehen (darin enthalten ist auch die bereits genehmigte Bebauung im Teilraum 4). Es ergibt sich insgesamt eine versiegelte



Fläche von rd. 21.730 m² (Bestand u. Planung) innerhalb des Geltungsbereichs. Versiegelungen in größerem Umfang haben natürlich auch auf die Versickerungsrate und damit auf den Grundwasserhaushalt dauerhaften Einfluss.

Durch Flächenbeanspruchung und Verdichtung kommt es durch die Bauarbeiten zu Beeinträchtigungen des Bodengefüges, der Horizontabfolge und der natürlichen Ertragsfunktion. Baubedingte Schadstoffeinträge durch Baustellenverkehr und Maschinen können vernachlässigt werden.

Mit der geplanten Versiegelung sind eine Zerstörung des Bodens und der Verlust an Vegetationsfläche verbunden. Damit einhergehend ist eine Störung des vertikalen Stoffaustausches (Luft, Niederschläge, Nährstoffe und Organismen), was wiederum Beeinträchtigungen der Bodenstruktur und des Bodenlebens, der Funktion der Infiltration und Speicherung von Niederschlägen, Wärmeeinstrahlung und -transport zur Folge hat.

Bei Anlage der Baugruben ist nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Geländemorphologie nicht mit Grundwasserabsenkungen oder dem Anschneiden von grundwasserführenden Schichten zu rechnen. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Schadstoffimmissionen in das Grundwasser sind auszuschließen.

Durch die geplante Neuversiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser und damit auch die Grundwasserneubildungsrate auf max. 10.600 m² Grundfläche verhindert und die Abflussmenge des anfallenden Oberflächenwassers erhöht. Dies kann durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen reduziert werden, jedoch ist davon auszugehen, dass die Wasserspeicherkapazität des Bodens durch den Aufbau der wasserdurchlässigen Befestigung verringert wird.

Insgesamt sind die zu erwartenden negativen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser im mittleren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Auszug aus Entwässerungsplanung (ING.-BÜRO PETRY) für die Bebauung in TR4 vom Januar 2017:

„Das anfallende Niederschlagswasser der abflusswirksamen Flächenbereiche können innerhalb des Plangebietes in Leitungssystemen gesammelt und zu einem natürlich angelegten, zentralen Rückhalte- bzw. Versickerungsbecken im südlichen Bereich des Plangebietes abgeleitet werden. Auf dem Gelände der neuen Reitanlage werden zusätzlich zur Bewässerung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers Speicherzisternen geplant und eingebaut. Die geplante Rückhalteanlage wird als natürliches Erdbecken den topografischen Gegebenheiten entsprechend angepasst und angelegt. Ein geregelter Basisabfluss in den Entwässerungsgraben wird über eine Drosselleitung erzielt.“



... „Eine Beckenfolie als Abdichtung ist im Regenrückhaltebecken nicht vorgesehen, da die vorhandene Versickerungsleistung der anstehenden Bodenschichten durchaus genutzt werden sollen“.

In Abhängigkeit der Flächenverschmutzung wird im weiteren Verfahren (wasserrechtlicher Genehmigungsantrag) geprüft, ob eine Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich ist.

Weitere Details sind den wasserrechtlichen Genehmigungsunterlagen für das Gestüt in TR4 zu entnehmen.

Es wird kein Abwasser oder Oberflächenwasser den straßeneigenen Entwässerungseinrichtungen zugeführt.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen stellt vor dem Hintergrund der bestehenden Verhältnisse keine signifikante zusätzliche Belastung dar.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Die geplante Bebauung gliedert sich in die bestehenden Strukturen des Landgutes ein. In den Teilräumen 1 und 3 sind nur einzelne neue Gebäude vorgesehen. Der größte Anteil der geplanten Bauvorhaben soll in Teilraum 4 durch die Errichtung eines Gestüts mit dazugehörigen Einrichtungen wie Stallungen, Reitplatz, Reithalle etc. erfolgen. Dabei wird auch der Teilraum 2 teilweise in Anspruch genommen.

Die geplante Bebauung soll durch die Begrenzung auf eine in ländlichen Wohngebieten übliche Höhenentwicklung in das Landschafts- und Ortsbild eingepasst werden, zudem wurde die gesamte Baufläche in TR 4 so morphologisch eingetieft, dass die umgebenden neu angelegten Böschungen die Gebäude bereits zu einem Großteil verdecken. Durch die Anlage von ausgedehnten Gehölzstrukturen im Bereich der Böschungen erfolgt eine weitere Verschattung der bestehenden und geplanten Gebäude.

Schutzgut Mensch

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen stellt vor dem Hintergrund der bestehenden Verhältnisse keine signifikante Belastung dar.

Durch die Errichtung eines Gestüts sowie anderer Einrichtungen auf dem Landgut Lang ist dagegen eine Aufwertung des Freizeitwertes in der ansonsten eher strukturarmen Region zu erwarten.



4.6 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mottelbachsheck liegt im Landschaftsschutzgebiet „Soonwald“ sowie im Naturpark „Soonwald-Nahe“. Die Schutzziele des LSG werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, da der Planungsraum nicht der unter Schutz gestellten naturräumlichen Ausstattung des Landschaftsschutzgebietes entspricht.

Geschützte Biotope im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetz werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die innerhalb des Geltungsbereichs im Teilraum 3 gemäß LANIS ausgewiesene Biotopstruktur wird als Wildgehege genutzt. Die Nutzung wurde ordnungsgemäß genehmigt. Die Fläche befindet sich im Privatbesitz von Frau Ilse Lang. Aufgrund der dauerhaften Nutzung als Gehege (Kamerun-Schafe) hat die Vegetationsausbildung gravierende Änderungen erfahren. Mit Aufgabe der Nutzung kann die Fläche wieder aufgewertet werden.

4.7 Zusätzliche Angaben

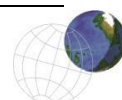
Die Planung wird nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen einhergehen, so dass auf ein Monitoring verzichtet werden kann. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre eine Erfolgskontrolle im Bereich der Biotopfläche im Teilraum 3 anzustreben, um festzustellen, ob und in welchem Zeitraum sich die schützenswerten Vegetationsverhältnisse nach Aufgabe der Nutzung wiedereinstellen.

5 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Bilanzierung / Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Bilanzierung erfolgt in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Bad Kreuznach in verbalargumentativer Form. Für die gesamte „zusätzlich bebaubare Fläche“ wird in der Bilanzierung eine Vollversiegelung angenommen, die vollständig in der Gesamtfläche durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Dabei steht nicht in erster Linie ein flächenmäßiger 1:1-Ausgleich im Vordergrund, vielmehr ist eine aus naturschutzfachlicher Sicht ökologisch gleichwertige Kompensation anzustreben.

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtgröße von rd. 19 ha (190.000 m²) auf. Insgesamt sollen rd. 17.610 m² künftig bebaubare Fläche festgesetzt werden. Aufgrund der eingangs erwähnten vorzeitigen Stellung verschiedener Bauanträge (Flächenbedarf rd. 7.130 m²) sowie der bereits genehmigten Bauflächen für die Errichtung von Reithalle, Reitplatz und umgebender Flächenbefestigung (Genehmigung vom 19.08.2015) mit einer Gesamtgröße von rd. 7.030 m² reduziert sich die im Rahmen des BPlanes festzusetzende künftig bebaubare Fläche auf 3.450 m² mit entsprechendem Ausgleichsbedarf.



Die Ausgleichsflächen sind soweit möglich, innerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen und im Sinne des Ausgleichs der zu erwartenden Beeinträchtigungen auszuwählen. Zum besseren Verständnis werden in der folgenden Tabelle 1 die Eingriffsflächen (geplante Versiegelung) mit dem erforderlichen Ausgleichsbedarf zusammengestellt. In Tabelle 2 sind die festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Mit der Umsetzung der Maßnahmen wird flächenmäßig ein höherer Ausgleich erzielt, der vor dem Hintergrund der Lage des Landgutes Lang im Außengebiet und der umgebenden landschaftlichen Strukturen zu begrüßen ist. Insbesondere die Extensivierung von Grünflächen ist für den Erhalt und Schutz von artenreichen Wiesenflächen aus naturschutzfachlicher Sicht als ökologisch besonders wertvoll zu werten.

Teilraum	Flächenversiegelung (max. künftig bebaubare Fläche) in m ²	Bereits genehmigte Baufläche	Kompensationsmaßnahme
1	1.000		Festsetzung im BPlan
2	2.000		Festsetzung im BPlan
3	450		Festsetzung im BPlan
4	14.160	- 7.030 m ² - 7.130 m ²	Festlegung in EAP (2015) Festlegung in Bauanträgen (2016)
Summe	17.610		
Summe Ausgleichsbedarf Bebauungsplan			3.450 m²

Tabelle 1: Aufstellung Flächenversiegelung für Bilanzierung

Kompensationsmaßnahme	Flächengröße	Flur u. Flurstück.
Aufgabe Beweidung; Extensivierung Biotopfläche	1.765 m ²	1, 20/23
Anlage Teich/Regenrückhaltebecken	730 m ²	9, 82/2
Extensivierung Weidefläche	1.270 m ²	3,9
Ausweisung Gewässerrandstreifen; Herstellung naturnaher Gewässerverlauf	2.900 m ²	3,8
	6.665 m²	

Tabelle 2: Aufstellung Kompensationsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans „Mottelbachscheck“ werden die folgenden Kompensationsmaßnahmen verbindlich festgelegt. Die Antragstellerin / Bauherrin verpflichtet sich gegenüber der Ortsgemeinde, diese Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen.

Kompensationsmaßnahmen (Nummerierung siehe Planunterlage):

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. §9 Abs. 1 20 BauGB)



1 → Erhalt und Schutz der bestehenden standortgerechten Gehölz- und Waldstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches; ausgenommen sind hiervon die gärtnerisch gepflegten Anlagen in TR 1 und TR3.

2 → Erhalt und Schutz der angelegten jungen Streuobstwiese in TR1.

3 → Erhaltung und Schutz der im Rahmen des EAP (Eingriffs- u. Ausgleichsplan zur Errichtung der Reithalle; Genehmigung vom 19.08.2015) festgesetzten und im Frühjahr 2016 durchgeführten Bepflanzungsmaßnahmen

4 → Erhaltung und Schutz der im Rahmen des EAP (Eingriffs- u. Ausgleichsplan zur Errichtung der Reithalle; Genehmigung vom 19.08.2015) ausgewiesenen Kompensationsmaßnahme: Umnutzung von intensiv genutzten Flächen zu extensiv genutzten Wiesenflächen durch mechanische Bearbeitung der tlw. gestörten Vegetationsflächen und anschließender Ansaat mit krautreicher Saatgutmischung (Regio-Saatgutmischung artenreiche Frischwiesen). Die Maßnahme wurde bereits auf einer Fläche (ehemaliger Hochseilgarten) umgesetzt.

5 → Entwicklung von intensiv genutzten Weideflächen zu extensiv genutzten Wiesen; eine Fläche schließt an die bereits festgesetzte Maßnahme (noch nicht ausgeführt) im Bereich des Wildgeheges im südöstlichen Geltungsbereich an; die andere Fläche liegt im Teilraum 3 und wird derzeit noch mit Kamerun-Schafen intensiv beweidet. Bei dieser Fläche handelt es sich um die gesetzlich geschützte Biotopstruktur, die durch die Beweidung nur degeneriert ausgebildet ist. Die Kompensationsmaßnahme umfasst die mechanische Bodenbearbeitung mit anschließender Ansaat. Im Bereich des Wildgeheges in TR 1 wird die Verwendung einer Regio-Saatgutmischung für artenreiche Frischwiesen empfohlen. Für die Biotopfläche im TR 3 wird vorgeschlagen, stark degradierte Stellen mit einer Regio-Saatgutmischung für Mager- und Sandrasen anzusäen. Aufgrund der angrenzenden Restbestände ist eine Wiederbesiedlung der Fläche möglich. Insgesamt ist eine Extensivierung auf rd. 3.035 m² vorgesehen.

6 → Ausweisung eines Gewässerrandstreifens von 10m Breite und Herstellung eines naturnahen Gewässerverlaufs innerhalb d. Geltungsbereichs ist eine Aufwertung des Fließgewässers durch Strukturverbesserungsmaßnahmen sowie die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens mit einer Breite von rd. 10 m als Kompensationsmaßnahme vorgesehen; der bisher geradlinige Verlauf d. Mottelbaches weist überwiegend den Charakter eines Entwässerungsgrabens auf. Vereinzelt finden sich naturnähere Ausprägungen mit kleineren Sohlspürungen; Flächengröße: 2.900 m²

7. → Ausweisung eines 5m breiten Gewässerrandstreifens entlang asphaltierten Weges am Mottelbach zwischen TR 2 und TR4. Die Fläche ist der freien Sukzession zu überlassen.



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. §9 Abs. 1 25b BauGB)

Die in der Planunterlage eingetragenen Kompensationsmaßnahmen in der für die o.g. Flächen definierten Signatur wurden fast vollständig den aktuell vorliegenden Bauanträgen für verschiedene Bauteile in TR4 zugeordnet und werden hier nur nachrichtlich erwähnt.

1 →Anlage von Gehölzstrukturen zur Eingliederung in das Landschaftsbild und Erhöhung der Diversität; zur Verwendung dürfen nur einheimische Gehölze kommen; Artenwahl siehe textl. Festsetzungen; insgesamt rd. 6.150 m²; die Maßnahme wurde den aktuell vorliegenden Bauanträgen für verschiedene Bauteile in TR4 zugeordnet und wird hier nur nachrichtlich erwähnt.

2 →Umwandlung von Nadelforst; Entnahme der Nadelgehölze und Neupflanzung mit standortgerechte Gehölzen; Flächengröße: rd. 980 m²; die Maßnahme wurde den aktuell vorliegenden Bauanträgen für verschiedene Bauteile in TR4 zugeordnet und wird hier nur nachrichtlich erwähnt.

3 →Anlage eines naturnahen Teiches (Nutzung zur Regenrückhaltung) sowie freie Entwicklung d. umgebenden Fläche; Flächengröße: 730 m² gesamt, Größe des Teiches: rd. 350 m².

6 Bauleitplanung

6.1 Grundzüge

Angestrebt wird eine Bauleitplanung, die sich in ihren Grundzügen auf das städtebaulich Gebotene beschränkt und einen gestalterischen Freiraum für die bauliche Konkretisierung eröffnet. In der Umsetzung der Vorplanung in das Planungsrecht heißt das für die flächenhaften Vorgaben:

Die geplanten Bauvorhaben sollen sich in den ländlichen Charakter des Landgutes eingliedern. Dabei ist die Flächenversiegelung auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und Freiflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Die Anlage des Gestüts beschränkt sich überwiegend auf einen Teilraum und ermöglicht so eine Konzentrierung des Anliegerverkehrs. In den übrigen Teilräumen sind nur kleinere Bauvorhaben vorgesehen.

Mit dem beigegefügt Lageplan zum Bebauungsplan wird diese Zonierung in ihren Grundzügen verdeutlicht.



6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Planungsrecht in der Ortsgemeinde und an Standards aktueller Bebauungspläne für Wohn- und Freizeitgebiete. Dabei geht es gerade im ländlichen Raum um einen Kompromiss aus Rücksichtnahme auf das Umfeld und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Grundflächenzahl: Eine Grundflächenzahl soll im aktuellen Bebauungsplan nicht festgelegt werden. Stattdessen wird für die einzelnen Teilräume eine maximal bebaubare Fläche festgelegt, die nicht überschritten werden darf. Somit wird gewährleistet, dass der ländliche Charakter des Landgutes nicht durch eine unangepasste Bebauung gestört wird.

Geschossflächenzahl: Ein GFZ wird aus den oben genannten Gründen nicht festgelegt. Für Wohn- und Funktionsgebäude sind max. 2 Vollgeschosse bei einer Höhe von max. 12 m in den Teilräumen 1, 2 und 4 erlaubt. Für den Teilraum 3 wird die max. Gebäudehöhe auf max. 6 m festgelegt.

Die max. Anzahl von zwei Vollgeschossen entspricht dem bei Wohnstandorten im ländlichen Raum Üblichen und ist im konkreten Fall durch die relativ exponierte Lage im Außengebiet zusätzlich zu begründen.

Hochbauten sowie größere Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unter Berücksichtigung des Mindestabstandes von 15 m zu Kreisstraßen zu errichten. Eine Unterschreitung des Mindestabstandes ist nicht gestattet.

6.3 Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Letztlich werden damit alle Formen des Wohnungsbaus ermöglicht.

6.4 Sonstige Planungsziele

Gestaltung

Gestalterische bzw. bauordnungsrechtliche Vorgaben der Bauleitplanung sind für die Teilräume im derzeitigen Planungsstadium noch nicht konkretisiert und werden auch von der Entwurfsplanung für die Bebauung abhängig sein.



Versiegelung

Insgesamt ist im gesamten Plangebiet die Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Für die Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden.

Zäune

Textlich ist festgesetzt, dass in den Teilräumen als Einfriedungen bis zu 2,0 m hohe Schnithecken oder offene Zäune zulässig sind, um die Bereiche ausreichend sichern zu können.

Eingrünung

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Bepflanzung in festgesetzten Grünflächen nicht die Sicht entlang oder auf die Straßen behindert.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die bestehenden vier Zufahrten. Es werden keine neuen Zufahrtswege angelegt. Dies gilt auch für Baustellenverkehr.

Im Bereich aller Zufahrten sind Sichtdreiecke herzustellen und freizuhalten.

Die Zufahrten zu den Teilräumen 2 – 4 sind verkehrsgerecht auszubilden. Für die Zufahrt des Teilraums 2 bedeutet das die Zurücknahme des Bewuchses, der die freie Sicht auf die Straße beeinträchtigt und die Anbringung von Spiegel, um die freie Einsicht der Straße zu ermöglichen.

7 Flächenspiegel / Planungsstatistik

Flächen im Plangebiet	Gesamtgröße	Bestehende Bebauung		Geplante Bebauung (Gebäude, Flächenversiegelung)		max. Bebauung (Bestand + Planung)	
		in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %
Teilraum 1	27.220	2.310	8,48	1.000	3,67	3.310	12,16
Teilraum 2	17.520	260	1,48	2.000	11,42	2.260	12,90
Teilraum 3	10.000	1.100	11,00	450	4,50	1.550	15,50
Teilraum 4	32.650	7.030	21,53	7.130 *	21,83	14.610	44,75
Summe	87.390	10.700	12,24	10.580		21.730	24,86

Tabelle 3: Flächenspiegel Gesamtfläche Teilräume 1-4

* bereits über Bauanträge genehmigte Baufläche



Von rd. 87.390 m² Gesamtfläche der Teilräume 1-4 sind derzeit **rd. 12 %** bebaut; die Planung sieht eine max. Bebauung von **rd. 25 %** der Gesamtfläche vor. In der Gesamtfläche der geplanten Bebauung in Teilraum 4 sind auch die geplanten Bauvorhaben eingerechnet, für die derzeit gesonderte Bauanträge vorliegen.

Flächen im Geltungsbereich	Gesamtgröße	Anteil an Fläche Geltungsbereich in %
Bestehende Bebauung	10.700	5,6
Grünland	82.800	43,6
Wald- u. Gehölzfläche	58.000	30,52
Gartenanlagen	12.000	6,31
Verkehrs- u. sonstige Flächen	26.500	13,95
Summe	190.000	

Tabelle 4: Flächenverteilung im Geltungsbereich

Vor rd. 190.000 m² des gesamten Geltungsbereiches sind derzeit rd. 5,6 % bebaut; die Planung sieht eine max. Bebauung von rd. 11,4 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches vor.

Aufgestellt:

Dipl. Geographin Gabriele Ditter

Gabriele Ditter Büro für Landschafts- und Gewässerökologie

Erlensee, 06.11.2023



8 Quellen

Der Bearbeitung der Planung haben unter anderem zugrunde gelegen:

ELLENBERG, H. (1986): Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer Sicht - 4. Aufl.- Stuttgart

GEOPORTAL.RLP (2011): Online Kartenviewer des Landes Rheinland-Pfalz.
www.geoportal.rlp.de

GEOPORTALWASSER RHEINLAND-PFALZ (2011): Kartenserver der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz. www.geoportal-wasser.rlp.de

INGENIEURBÜRO PETRY (2017): Entwässerungskonzept für den Umgang mit Niederschlagswasser einer Reithalle – Bebauungsplan „Mottelbachsheck“, Ortsgemeinde Hennweiler, VG Kirn-Land

LANIS (2011): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis

