

# BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET REITANLAGE AN DER L 267“ STADT DIERDORF

VERBANDSGEMEINDE DIERDORF  
LANDKREIS NEUWIED  
RHEINLAND - PFALZ

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

IN DER FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS GEM. §10 ABS. 1 BAUGB

BEARBEITUNGSSTAND: 27. OKTOBER 2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>I-1</b>
<b>A. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>I-2</b>
<b>B. Inhalte</b> .....	<b>I-3</b>
1. Bestandteile der Planung .....	I-3
2. Verbindlichkeit .....	I-3
<b>C. Festsetzungen</b> .....	<b>I-4</b>
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	I-4
a) Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	I-4
b) Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	I-4
c) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	I-4
d) Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) .....	I-4
e) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	I-5
f) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	I-5
2. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO) .....	I-6
a) Dachgestaltung.....	I-6
b) Einfriedungen .....	I-6
3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	I-6
<b>D. Hinweise</b> .....	<b>I-7</b>
1. Hinweis zu Sichthindernissen an Kreuzungen .....	I-7
2. Hinweis zur Löschwasserversorgung .....	I-7
3. Hinweis zur 20kV-Freileitung .....	I-7
4. Hinweise zu Telekommunikationslinien .....	I-8
5. Hinweise der Kreisverwaltung .....	I-8
6. Hinweise der Verbandsgemeindewerke Dierdorf .....	I-8
7. Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord.....	I-9
8. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung.....	I-9
9. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen.....	I-9
<b>E. Anerkennungsvermerk</b> .....	<b>I-11</b>
<b>II. Begründung</b> .....	<b>II-1</b>
<b>A. Übergeordnete Planungsvorgaben</b> .....	<b>II-2</b>
<b>B. Planungsanlass/Planungsziele/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB</b> .....	<b>II-3</b>
<b>C. Erläuterung der Planung</b> .....	<b>II-4</b>
1. Bestand .....	II-4
2. Planungsalternativen .....	II-5

3. Bauvorhaben.....	II-5
4. Flächenbilanz.....	II-5
5. Erschließung.....	II-6
6. Stellflächen.....	II-6
7. Naturschutz und Landschaftsbild.....	II-7
8. Eingriff in Natur und Landschaft.....	II-7
<b>D. Begründung der Planfestsetzungen.....</b>	<b>II-8</b>
<b>III. Umweltbericht.....</b>	<b>III-1</b>
<b>A. Vorbemerkungen.....</b>	<b>III-2</b>
<b>B. Einleitung.....</b>	<b>III-3</b>
1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	III-3
2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan.....	III-4
a) Fachgesetze.....	III-4
b) Biotopkartierung, nationale Schutzgebiete, FFH-Richtlinie/Vogelschutzgebiete.....	III-6
<b>C. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>III-9</b>
1. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	III-9
Schutzgut Mensch.....	III-9
Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	III-9
Schutzgut Boden.....	III-11
Schutzgut Wasser.....	III-11
Schutzgut Klima/Luft.....	III-12
Schutzgut Landschaft.....	III-12
Kultur- und sonstige Sachgüter.....	III-14
Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	III-15
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	III-15
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	III-16
Prognose über die Auswirkungen durch die Plandurchführung.....	III-16
a) Anlagebedingte Wirkfaktoren.....	III-16
b) Baubedingte Wirkfaktoren.....	III-17
c) Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	III-17
Risiken.....	III-18
3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	III-18
Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen.....	III-19
Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	III-23
Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet.....	III-23
4. Planungsalternativen.....	III-24
5. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.....	III-24
<b>D. zusätzliche Angaben.....</b>	<b>III-25</b>

1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	III-25
2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	III-25
3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	III-25
<b>E. Bearbeitungsvermerk.....</b>	<b>III-27</b>

# BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET REITANLAGE AN DER L 267“ STADT DIERDORF

VERBANDSGEMEINDE DIERDORF  
LANDKREIS NEUWIED  
RHEINLAND - PFALZ

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IN DER FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS GEM. §10 ABS. 1 BAUGB

BEARBEITUNGSSTAND: 27. OKTOBER 2020

## A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) ), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), ), zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3505)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. November 2019 (GVBl. S. 338)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert

## B. Inhalte

### 1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
  - die Planurkunde und
  - die textlichen Festsetzungen
- Beigefügt ist eine Begründung und der Umweltbericht gem. § 2a BauGB

### 2. Verbindlichkeit

- Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.
- Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 1,0 mm - abgegriffen werden.

## C. Festsetzungen

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### a) Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Fläche wird als **Sondergebiet (SO): „Reitanlage“**, gem. § 11 Bau NVO festgesetzt.

Im **Sondergebiet SO-1** sind zulässig:

- Aufenthaltsräume für Personal / Reiter,
- Büroräume,
- Nebenanlagen, die der Sondergebietsnutzung dienen.

Im **Sondergebiet SO-2** sind zulässig:

- Außenreitplatz / Dressurplatz / Springplatz
- Stellplätze

#### b) Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die maximale Grundfläche für Gebäude beträgt 350 m<sup>2</sup>
- Die maximale Grundfläche für Reitplätze/Stellplätze beträgt 6.150 m<sup>2</sup>
- Im Sondergebiet SO-1 darf die **Zahl der Vollgeschosse** maximal betragen:  
Z = II.
- Im **Sondergebiet SO-1** darf das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses („**Firsthöhe**“) 8,00 m nicht überschreiten. Als festgesetzter Bezugspunkt gilt eine Geländehöhe von 278,00 m über NHN (Normalhöhennull).
- Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

#### c) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Sondergebiet (SO) werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

#### d) Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Für die Fläche mit der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft wird eine Versickerungsfläche für Niederschlagswasser festgesetzt.

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

Für die privaten Grünflächen mit der Umgrenzung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (A1) wird der Schutz des bestehenden Feuchtbiotopes festgesetzt.

Die im Nordosten des Plangebiets gelegene private Grünflächen mit der Signatur „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (A2) ist extensiv zu pflegen. Im Jahreswechsel soll jeweils die Hälfte der Fläche gemäht werden. Der Abtransport des Mähguts darf frühestens an dem der Mahd folgenden Tag stattfinden. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist verboten.

f) **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die in den Planzeichnung gekennzeichneten ökologisch wertvollen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge von Bautätigkeiten sind zu vermeiden.

An der in der Planurkunde gekennzeichneten Stellen (Anpflanzen von Bäumen) sind 4 heimische standortgerechte Laubbäume (siehe Pflanzliste) als Hochstamm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine von den Darstellungen in der Planurkunde abweichende Platzierung ist zulässig.

An den in der Planurkunde gekennzeichneten Stellen (Anpflanzen von Hecken) ist eine Vogelschutzhecke aus heimischen Wildsträuchern als einreihige Hecke fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Sträucher sind frühzeitig zu ersetzen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern darf maximal 1,50 m und die Pflanzgröße muss mindestens 100 cm betragen. Ein regelmäßiger Formschnitt ist nicht zulässig. Die Sichtverhältnisse beim Abbiegen auf die Landesstraße müssen jedoch gegeben sein.

*Hinweis: Die Fertigstellung und die Umsetzung der Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.*

**2. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

**a) Dachgestaltung**

Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.

**b) Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen in Form von Holzzäunen, Elektro-  
zäunen, Maschen- oder Knüpfgitterzäunen mit Holzpfosten, ohne Sichtblenden und  
bis zu einer Maximalhöhe von 2,00 m zulässig.

**3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

## **D. Hinweise**

### **1. Hinweis zu Sichthindernissen an Kreuzungen**

Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, Werbeanlagen und Einfriedungen als auch beim Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie bei der Gestaltung der unbebauten Flächen ist zu beachten:

An Knotenpunkten, Rad- und Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Bei der Untersuchung der räumlichen Sichtverhältnisse ist die Augenhöhe eines Pkw-Fahrers mit einem Meter, die Augenhöhe eines Lkw-Fahrers mit zwei Meter und die Höhe des zu beobachtenden bevorrechtigten Fahrzeugs mit einem Meter über der Fahrbahn anzunehmen.

Nachzuweisen sind Sichtfelder für die „Anfahrtsicht“, die ein Kraftfahrer haben muss, der mit einem Abstand von drei Meter vom Auge des Kraftfahrers aus gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet.

Die Schenkellänge der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge beträgt bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h = 30 m, von 40 km/h = 50 m, von 50 km/h = 70 m, von 60 km/h = 85 m und von 70 km/h = 110 m. Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

### **2. Hinweis zur Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Technischen Regel – Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ – sicherzustellen und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) zu beachten und umzusetzen.

### **3. Hinweis zur 20kV-Freileitung**

Über das betreffende Grundstück verläuft eine 20kV-Freileitung (welche im Grundbuch gesichert ist), weshalb bei der Errichtung des Neubaus auf die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände zur Leitung zu achten ist.

#### **4. Hinweise zu Telekommunikationslinien**

Über das betreffende Grundstück verläuft unterirdisch eine Telekommunikationslinie, weshalb bei Erdarbeiten die Kabelschutzanweisungen der Telekom Deutschland GmbH zu beachten sind.

#### **5. Hinweise der Kreisverwaltung**

Entlang der südwestlichen Planbereichsgrenze verläuft eine nach den HBR 2014 Rheinland-Pfalz (Hinweise zur wegweisenden und touristischen Beschilderung für den Radverkehr) beschilderte Radroute der VG Dierdorf, und im Bereich der westlichen Ecke befindet sich der HBR-Schilderstandort D1E.112.1. Bitte beachten Sie, dass die Radroute unter anderem auch von Schülern, Pendlern, Familien mit kleineren Kindern per Rad, von (größeren) Lastenrädern, Fahrrädern mit Anhänger und Pedelecs befahren bzw. von Fußgängern, ggf. auch mit Mobilitätseinschränkungen oder Sehbehinderungen, genutzt wird. Wir bitten, die Passierbarkeit - auch während der Bauphase - zu gewährleisten. Sollte dies nicht möglich sein, muss eine temporäre Umleitung der Radroutenführung entsprechend den Regeln der HBR gesucht und gemäß den HBR mittels Umleitungsbeschilderung ausgeschildert werden. In diesem Fall bitten wir um Abstimmung mit der Verbandsgemeinde Dierdorf (Herrn Marzi), mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (Referat Radförderung, Friedrich-Ebert-Ring 14-20, 56068 Koblenz, radwege@lbm.rlp.de), und setzen Sie uns davon bitte in Kenntnis.

Bei allen Maßnahmen ist die vorhandene HBR-Beschilderung zu erhalten bzw. umgehend in gleicher Art und Güte zu ersetzen.

#### **6. Hinweise der Verbandsgemeindewerke Dierdorf**

In Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord sollen die anfallenden häuslichen Schmutzwässer in einer wasserdichten, abflusslosen Auffanggrube gesammelt und durch unser Vertragsunternehmen, zur ordnungsgemäßen Beseitigung auf die Kläranlage nach Dierdorf-Wienau verbracht werden.

Der Bau einer Auffanggrube wird notwendig, weil die VG Werke Dierdorf in unmittelbarer Nähe „keine“ Schmutz-/Mischwasserkanäle zur Verfügung stellen können und ein Anschluss an den nächsten Kanal wirtschaftlich nicht zu verantworten wäre.

Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort, über die belebte Bodenzone verwertet werden.

Die Wasserversorgung ist durch einen Anschluss an die bestehenden Leitungen sichergestellt.

Löschwasser kann aus den dort vorhandenen Hydranten entnommen werden.

## 7. Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine Beantragung einer wasserrechtlichen Zulassung erforderlich.

## 8. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB zu beachten.
- Treten bei Bauarbeiten Indizien für Bergbau auf, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- Bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) wird grundsätzlich empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.
- Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im Gebäude sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie § 17 VI TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.
- Die für den Planbereich vorgesehene Nutzung setzt unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher sowie Bodenschutzrechtlicher Belange die Beachtung der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.201 voraus.
- Es liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die fachgerecht untersucht werden müssen, bevor sie ggf. bei den weiteren Bauarbeiten beeinträchtigt/zerstört werden. Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie (Tel. 0261-6675 3032, Mail erdgeschichte@gdke.rlp.de) zwei Wochen vorher abzustimmen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16-21 DSchG RLP wird hingewiesen. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden.
- Es liegen keine Daten zum Radonpotenzial vor.

## 9. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

### Auswahl heimischer Gehölzarten

#### Bäume I. Ordnung

Sommerlinde

*Tilia platyphyllos*

Winterlinde

*Tilia cordata*

#### Bäume II. Ordnung

Feldahorn

*Acer campestre*

Hainbuchen

*Carpinus betulus*

Vogelkirsche  
Eberesche  
Zitterpappel

Sträucher

Hasel  
Eingrifflicher Weißdorn  
Schwarzer Holunder  
Traubenholunder  
Schlehe

Prunus avium  
Sorbus aucuparia  
Populus tremula

Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Prunus spinosa

E. Anerkennungsvermerk

<p style="text-align: right;"><b>ANERKANNT:</b></p> <p style="text-align: right;">STADT DIERDORF THOMAS VIS STADTBÜRGERMEISTER</p> <p style="text-align: right;">..... DIERDORF, .....</p>
--

# BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET REITANLAGE AN DER L 267“ STADT DIERDORF

VERBANDSGEMEINDE DIERDORF

LANDKREIS NEUWIED

RHEINLAND - PFALZ

## II. BEGRÜNDUNG

IN DER FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS GEM. §10 ABS. 1 BAUGB

BEARBEITUNGSSTAND: 27. OKTOBER 2020

## A. Übergeordnete Planungsvorgaben

### Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen Dierdorf und Brückrachdorf und wird von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitanlage festgesetzt und entspricht somit der vorgesehenen Nutzung als Reitanlage.

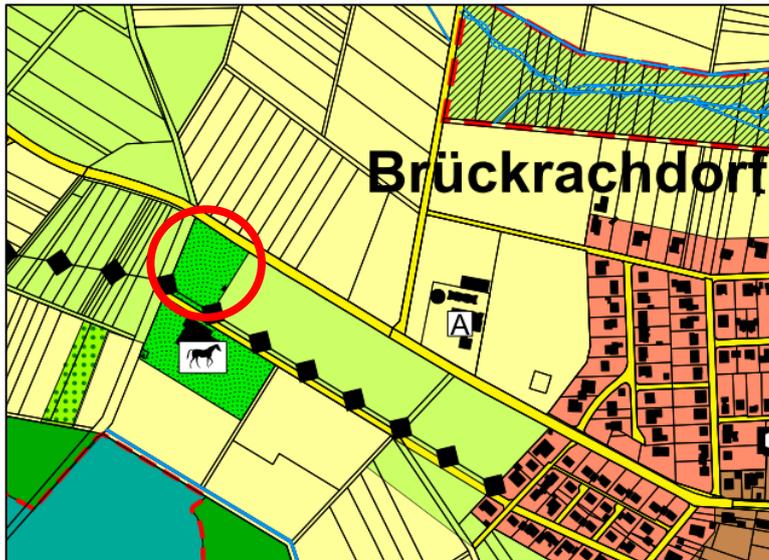


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Dierdorf

### Regionalplan

Im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald werden für das Plangebiet keine Festsetzungen getroffen, sodass hier keine Belange tangiert werden.

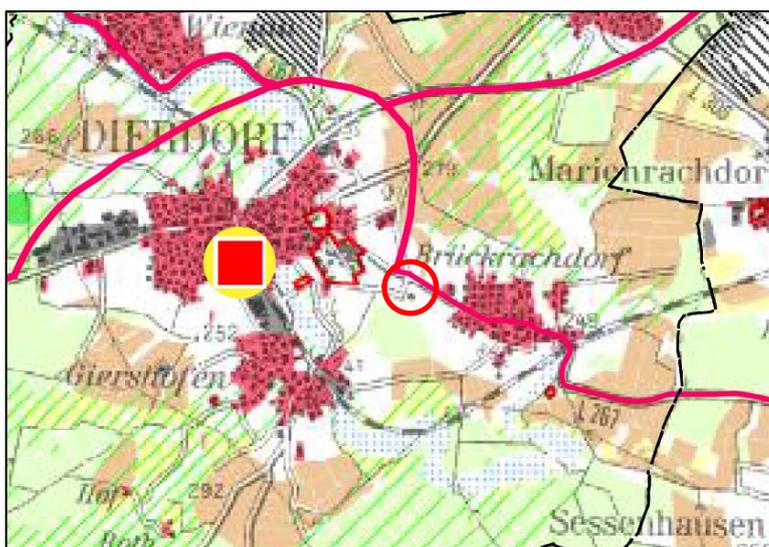


Abb. 2: Auszug aus dem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 2017

## B. Planungsanlass/Planungsziele/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage von Brückrachdorf und ist auf die Flurstücke 37/1, 70 (teilweise) und 79 (teilweise) der Flur 14, Gemarkung Brückrachdorf begrenzt, welche unmittelbar nördlich an die bestehende Reitanlage angrenzen. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von rund 9.580 m<sup>2</sup>. Die Anlage liegt zwischen der Stadt Dierdorf und Brückrachdorf und wird von Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft umgeben. Bauplanungsrechtlich befindet sich das Gelände im Außenbereich (§35 BauGB).

Auf dem Gelände befinden sich ein großer Springplatz, ein Abreitplatz sowie eine kleine Hütte, die als Unterstand und als Richterturm dient. Dieses Gebäude ist allerdings schon in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den nötigen Anforderungen.

Aufgrund eines Verkaufes von angrenzenden Gebäudeanlagen stehen dem Verein zurzeit weder Sanitäranlagen noch ausreichend Lagerflächen zur Verfügung. Dieses Defizit soll durch einen Neubau auf dem Gelände ausgeglichen werden. Damit solch ein Neubau möglich ist, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die rechtliche Grundlage geschaffen werden. Durch den Verkauf der angrenzenden Flächen und Gebäude besteht keine Nutzungsbeziehung mehr zwischen dem Reitverein und den neuen Besitzern. Lediglich die Zufahrt zu den beiden Grundstücken erfolgt über einen gemeinsam genutzten Wirtschaftsweg.

Da das Baugebiet nicht in die Baugebietstypen nach §§ 2 bis 10 der BauNVO einzureihen ist, wird es als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt die verschiedenen zulässigen Nutzungen fest.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den vorhandenen landwirtschaftlich geprägten Gebäuden im Umfeld.

Gestalterisch soll sich die Gesamtanlage in die Landschaft einfügen und nicht als Fremdkörper in der Landschaft wirken. Aus diesem Grund wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen vorgenommen, die dem Gebietscharakter gerecht werden und den Bauherren ausreichenden Gestaltungsspielraum belassen.

## C. Erläuterung der Planung

### 1. Bestand



Abb. 3: Luftbild (Quelle: LANIS-RLP)

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes wird durch eine Reitanlage geprägt. Neben zwei Reitplätzen (Springplatz 55 x 80 und Abreitplatz 36 x 70) steht ein kleines Gebäude (Hütte) (Abb. 5 rechts) auf dem Gelände. Zur Landesstraße hin wird das Plangebiet durch einen Grünstreifen, der teilweise als kleiner Wall ausgebildet wurde, abgegrenzt.



Abb. 4: links: Springreitplatz; rechts: Abreitplatz mit Blick auf den Wall

Zudem wurde auf dem Springreitplatz ein kleiner Teich mit diversen Baumpflanzungen als Feuchtbiotop entwickelt, dieses gilt es künftig zu erhalten und zu schützen.



Abb. 5: links: Feuchtbiotop auf dem Springreitplatz; rechts: bestehende Hütte zwischen den beiden Reitplätzen

## 2. Planungsalternativen

Denkbar wäre es gewesen, keinen Bebauungsplan aufzustellen und die Entwicklungen so weiter laufen zu lassen mit der Folge, dass der Verein an diesem Standort den Ansprüchen nicht gerecht werden könnte. Denn ohne den Neubau stehen dem Verein keine Sanitären Anlagen zur Verfügung, welche dringend erforderlich sind. Zudem reichen die Lagerflächen nicht aus, um das Material für die Reitveranstaltungen unterzubringen. Ziel ist es somit die Reitanlage für eine künftige Nutzung durch eine bauliche Anlage und somit die Zukunft des Vereins an diesem Standort zu sichern. Dem Verein stehen weder anderen Flächen noch finanzielle Mittel zur Verfügung um eine neue Reitanlage samt Gebäude an anderer Stelle errichten zu können.

## 3. Bauvorhaben

Um den Standort für den Reitverein langfristig halten zu können, muss das Bestandsgebäude (die bestehende Hütte) den geänderten Anforderungen angepasst werden. Durch den Abriss der bestehenden Hütte (16 m<sup>2</sup>) wird Platz geschaffen für einen größeren (330 m<sup>2</sup>), zweigeschossigen Neubau. Dieser Neubau soll neben Lagerflächen, einem Meldebüro, einen Richterturm/Vereinsheim auch Sanitäranalgen umfassen.

## 4. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 9.581 m <sup>2</sup>
SO-1	ca. 350 m <sup>2</sup>
SO-2	ca. 6.191 m <sup>2</sup>

Grünfläche	ca. 1.506 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 1.534 m <sup>2</sup>

## 5. Erschließung

### Verkehrerschließung

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über eine vorhandene Zufahrtsstraße, welche an die Landesstraße L 267 angebunden ist.

### Abwasser/Strom

Das anfallende Abwasser soll in einer wasserdichten, abflusslosen Grube gesammelt und durch ein Entsorgungsunternehmen regelmäßig abgefahren werden. Dieses Vorgehen wurde mit den Verbandsgemeindewerken Dierdorf und der SGD Nord abgestimmt.

Die Versorgung des Sondergebietes mit Strom erfolgt über die örtlich vorhandenen Leitungsnetze.

### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf der Fläche mit der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses versickert werden.

Durch eine potenzielle zugelassene Neuversiegelung von bis zu 350 m<sup>2</sup> ergibt sich ein erforderliches Muldenspeichervolumen von 12,6 m<sup>3</sup>. Für das weitere Verfahren wird deshalb ein Muldenspeichervolumen von 15 m<sup>3</sup> vorausgesetzt. Um dieses Volumen abdecken zu können, ist auf der privaten Grünfläche eine Fläche von 25 m mal 3 m vorgesehen, auf der mit einer Tiefe von 0,3 m eine Mulde auszubilden ist, in der das Niederschlagswasser versickern kann.

## 6. Stellflächen

Da die Flächen auf dem Gelände sehr knapp bemessen sind, wurde entlang der Erschließungsstraße westlich und südlich des Springreitplatzes ein Schotterstreifen ausgebildet um Stellflächen für den normalen Reitbetrieb herzustellen. Diese Flächen sollen auch künftig erhalten werden.

Bei Großveranstaltungen/Turnieren steht dem Verein eine nahegelegene Wiese zur Verfügung. Bereits seit vielen Jahren wird diese Fläche als Ergänzung zu den vorhandenen Stellflächen genutzt und steht dem Verein auch zukünftig zur Verfügung.



Abb. 6: Geschotterte Flächen, die als Stellflächen genutzt werden

## 7. Naturschutz und Landschaftsbild

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine weitreichenden Auswirkungen auf die Landschaft generiert. Lediglich der Abreitplatz soll um etwa drei Meter nach Osten hin verschoben sowie die bestehende Hütte abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Für den Neubau muss zudem ein Baum entfernt werden, welche auf dem Gelände durch Neupflanzungen ersetzt werden soll. Bei der Bilanzierung des Eingriffes wird die Entfernung aller Gehölze (Roteiche, Lärche Thuja) innerhalb der Baugrenzen zu Grund gelegt, da durch den vorliegenden Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für die Versiegelung der gesamten Fläche innerhalb der Baugrenzen geschaffen wird.

Die Festlegung der Grundfläche sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen sich an die bestehende Bausubstanz in der Umgebung anpassen.

## 8. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Erweiterung des Betriebes sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten:

- Eingriff in den Boden und Wasserhaushalt (Bodenversiegelung) durch die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen
- Eingriff in das Landschaftsbild durch die Errichtung von baulichen Anlagen
- Verlust eines Baumes

## D. Begründung der Planfestsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Anforderungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll für das Bebauungsplangebiet die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) „Reitanlage“ gem. § 11 BauNVO vorgenommen werden.

Im Sondergebiet SO-1 sind im Wesentlichen Aufenthaltsräume für das Personal und die Reiter, Büroräume und Nebenanlagen, die der Sondergebietsnutzung dienen, zulässig. Im Sondergebiet SO-2 ist hingegen ausschließlich die Anlage von Außenreitplätzen (Dressurplatz/Springplatz) sowie Stellplätzen vorgesehen.

### Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wurde eine maximale Grundfläche für Gebäude (350 m<sup>2</sup>) sowie für Reitanlagen und Stellplätze (6.150m<sup>2</sup>) festgesetzt, wodurch die Versiegelung eingegrenzt werden soll.

Nach der BauNVO ist zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt dies durch die maximale Grundfläche und die Höhe baulicher Anlagen. Im Sondergebiet SO-1 darf das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses („Firsthöhe“) 8,00 m nicht überschreiten. Als festgesetzter Bezugspunkt gilt hier eine Geländehöhe von 278,00 m über NHN (Normalhöhennull).

### Baugrenzen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bei der Dachgestaltung sind für Hauptgebäude nur Sattel- und Pultdächer zulässig sowie bei der Einfriedung nur offene Zäune mit Holzpfosten ohne Sichtblenden bis zu einer Maximalhöhe von 2,00 m. Die Notwendigkeit weitergehender Festsetzungen wird nicht gesehen. Für gestalterische Auflagen hinsichtlich der Architektur des Gebäudes fehlt es an einer städtebaulichen Erforderlichkeit. Ein gewisser gestalterischer Spielraum soll dem Bauherrn belassen bleiben. Die Farbgebung wird sich erfahrungsgemäß bei solchen Anlagen verhalten geben.

# BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET REITANLAGE AN DER L 267“ STADT DIERDORF

VERBANDSGEMEINDE DIERDORF  
LANDKREIS NEUWIED  
RHEINLAND - PFALZ

## III. UMWELTBERICHT

IN DER FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS GEM. §10 ABS. 1 BAUGB

BEARBEITUNGSSTAND: 27. OKTOBER 2020

## A. Vorbemerkungen

Die Stadt Dierdorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Reitanlage an der L 267“. Aufgrund der Lage im Außenbereich, sind entsprechende Verfahren nach dem Baugesetzbuch ohne Verkürzungen erforderlich.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese Verfahrensgrundnorm wird hinsichtlich der Umweltbelange in § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB präzisiert. Danach hat die Gemeinde/Stadt grundsätzlich bei jedem Bauleitplan für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

<p>„Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB besteht aus:</p>
<p>1. Einer Einleitung mit folgenden Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und</li> <li>b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,</li> </ul>
<p>2. Einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,</li> <li>b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,</li> <li>c) Geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und</li> <li>d) In Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,</li> </ul>
<p>3. Folgende zusätzliche Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,</li> <li>b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und</li> <li>c) Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach der Anlage“</li> </ul>

Abb. 1: Inhalte des Umweltberichts (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

In dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung ist damit integrierter Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung eines Bauleitplanes.

## B. Einleitung

### 1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Reitanlage an der L 267“ liegt südöstlich der Stadt Dierdorf, nordwestlich von Brückrachdorf. Im Süden grenzt das Plangebiet direkt an eine bestehende Reitanlage an, nach Norden wird das Gebiet durch die Landesstraße L 267 abgegrenzt und ist ansonsten von offener Landschaft umgeben. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 9.580 m<sup>2</sup>. Es wird weitestgehend für Reitflächen genutzt.

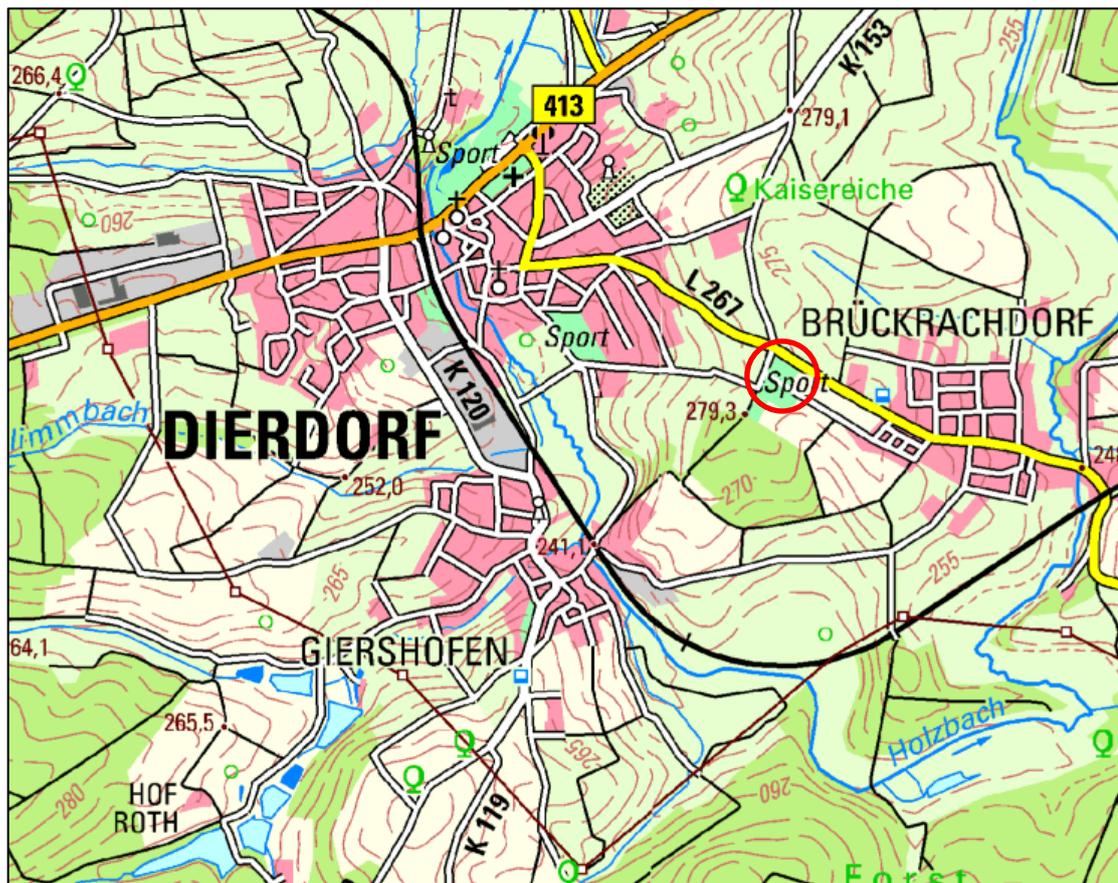


Abb. 2: Übersichtsplan (Quelle: LANIS-RLP)

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Sondergebietes zu schaffen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt werden:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (SO)
- Maß der baulichen Nutzung:

Maximale Grundfläche für Gebäude: 350 m<sup>2</sup>

Maximale Grundfläche für Reitanlagen/Stellplätze: 6.150 m<sup>2</sup>

Vollgeschosse II

Firsthöhe (Baukörper-Gesamthöhe) von 8,00 m

- Grünflächen: Zur Eingrünung des Plangebietes sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Reitanlage an der L 267“ wird eine Fläche von 9.581 m<sup>2</sup> überplant.

Geplante Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Sondergebiet	6.541
Private Grünfläche	1.506
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.534
<b>Gesamtfläche B-Plan</b>	<b>9.581</b>

## 2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

### a) Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Umwelt-Schutzgüter Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt werden müssen. Nachfolgende Zielaussagen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch	TA Lärm BImSchG + VO  DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.  Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz RP  Landschaftsplan	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass  - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.  Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz  Landeswassergesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.  Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Boden	Bodenschutzgesetz  Baugesetzbuch	Ziele des BodSchG sind  - Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tier und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten  Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Luft / Luftqualität	Bundesimmissionsschutzgesetz  TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen, Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).  Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.
	Denkmalschutzgesetz	Bau- und Bodendenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zututbaren zugänglich gemacht werden.

Tabelle 1: Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

## b) Biotopkartierung, nationale Schutzgebiete, FFH-Richtlinie/Vogelschutzgebiete

Im Plangebiet existieren keine biotopkartierten Bereiche, Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

### FFH-Prüfung



Abb. 3: Natura 2000-Schutzgebiete (Quelle: LANIS-RLP)

Der Bauleitplanung werden durch die Europäische Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) zusätzliche Pflichten auferlegt. Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck durch Darstellungen oder Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

Das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat liegt etwa 6 km vom Plangebiet entfernt. Beeinträchtigungen durch die Bauleitplanung auf FFH-Gebiete sind somit nicht zu erwarten.

#### *Schutzgebiete gemäß Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz*

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Naturschutzgebiete oder sonstige schutzwürdigen Lebensräume betroffen. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet liegt etwa 4 km nordöstlich vom Plangebiet entfernt.

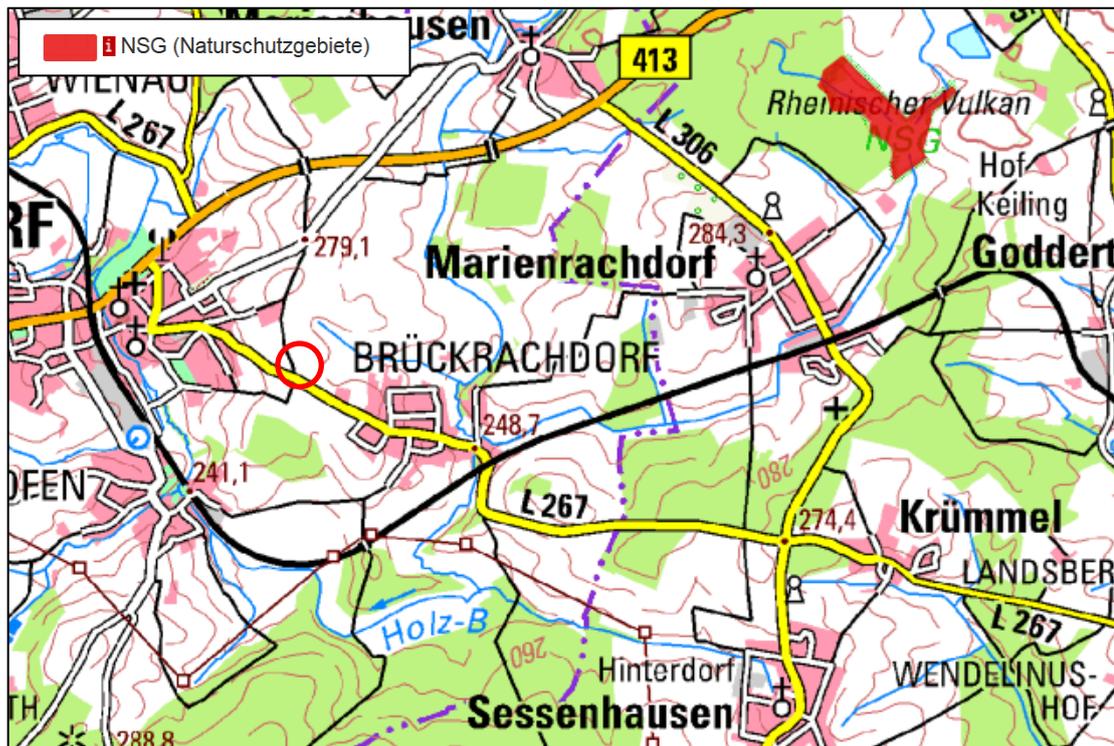


Abb. 4: Naturschutzgebiete (Quelle: LANIS-RLP)

Das nächstgelegene schutzwürdige/geschützte Biotop befindet sich westlich des geplanten Sondergebietes, entlang des Holzbachs. Bei diesem Biotop handelt es sich um einen bachbegleitenden Erlenwald und Grünlandbrachen am Holzbach zwischen Dierdorf und Giershofen. Südlich des Plangebietes, ebenfalls am Holzbach befindet sich ein Feuchtgrünlandkomplex des Holzbachtales bei Brückrachdorf. Ein weiteres Biotop befindet sich östlich des Plangebietes, auch am Holzbach gelegen, welches einen Erlenbruchwald- und Feuchtgrünlandkomplex schützt.

Da sich diese Biotope entlang eines Bachtals erstrecken und eine Ausbreitung unwahrscheinlich ist, sind hier keine Auswirkungen zu erwarten.

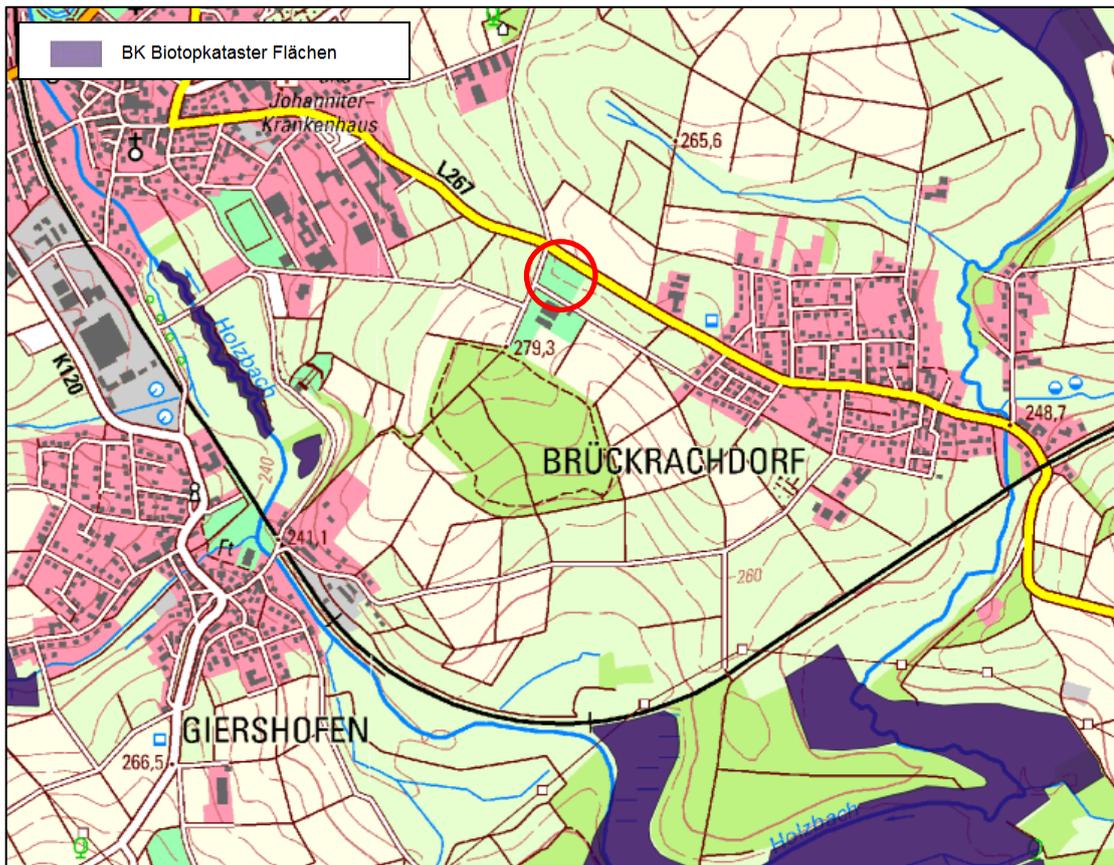


Abb. 5: Geschützte und kartierte Lebensräume/Biototypen (Quelle: LANIS-RLP)

## C. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

### 1. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann

#### Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen sowie ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz sowie der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- bzw. Wohnumfeldfunktion sowie die Freizeit- und Erholungsfunktion zu berücksichtigen.

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zusätzliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen, zusätzliche visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Da das Plangebiet außerhalb der Ortslage liegt und in seiner Funktion bereits heute als Reitanlage genutzt wird, sind die Auswirkungen, die das neue Bauvorhaben mit sich bringt, als gering einzustufen. Das neu zu errichtende Gebäude verändert das Landschaftsbild geringfügig, gliedert sich jedoch optisch der Bebauung südlich des Reitplatzes an.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen des Plangebietes zu erwarten.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Daraus abgeleitet sind besonders die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird weitestgehend durch die bereits bestehenden Reitanlagen geprägt. Lediglich im nördlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche, die teilweise als kleiner Wall, als Abgrenzung zur Landesstraße, ausgebaut wurde. Zudem befindet sich auf dem großen Springreitplatz ein kleines Feuchtbiotop, welches einen wichtigen potentiellen Lebensraum für Amphibien und Insekten darstellt.



Abb. 6: Bestehendes Biotop auf dem Springplatz

Dieses Biotop soll als schützens- und erhaltenswert festgesetzt werden.

Die Neubebauung des Geländes führt zum Verlust von einer Roteiche (*Quercus rubra*) mit einem BHD von 60-80 cm und einer Lärche (*Larix sp.*) mit einem BHD von ca. 25 cm. Außerdem ist ein Thuja von ca. 3,5 m Höhe betroffen.

Die überplante Fläche (innerhalb der Baugrenzen) besteht als Schotterfläche (130 m<sup>2</sup>), von Bäumen überschattete Grünfläche (80 m<sup>2</sup>), sonstige Grünfläche (104 m<sup>2</sup>) und Bestandsgebäude (16 m<sup>2</sup>). Der Eingriff in die Bodenfunktion und dessen Ausgleich ist in Abb. 10 & 11 „Bilanzierung – Ausgleich des Eingriffes in die Bodenfunktion“ dargestellt.

### Ergebnis

Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung erscheint im Hinblick auf das Plangebiet nicht erforderlich, sofern die angeführten Maßnahmen zur Anwendung kommen. Es gibt keine Hinweise darauf, dass Populationen planungsrelevanter Arten von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Die Entfernung einer Roteiche, einer Lärche und eines Thujas haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion des Plangebiets, da in unmittelbarer Nähe, westlich und südlich des Plangebiets Hecken und Waldflächen Brutplätze für Vögel bieten, ebenso werden Neupflanzungen von 4 heimi-

schen Laubbäumen vorgenommen. Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeiten zwischen 30. September und 01. März stattfinden.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes gilt wiederum, dass keine relevanten Veränderungen des Plangebietes zu erwarten sind.

## Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Aus geologischer Sicht ist das devonische Grundgebirge die Basis des Westerwaldes, dessen Schichten aus einer Wechselfolge von Grauwacken, Quarziten, Sandsteinen und Tonschiefern aufgebaut sind. Die Böden aus den Verwitterungsprodukten des Devon kommen im Naturraum noch weit verbreitet und häufig vor. Es handelt sich um Braunerden mit der Bodenart: Lehm.

Eine potentielle Bodenversiegelung von 350 m<sup>2</sup> beeinträchtigt die Versickerung von Niederschlagswasser. Ebenso findet eine Verdichtung des Bodens im Bereich des Gebäudes statt (s. Abb. 10 & 11).

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

## Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt; zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

### Grundwasser

Das Plangebiet gehört zu einem Landschaftsraum mit sehr geringem Grund- und Quellwasservorkommen<sup>1</sup>. Dies ist bedingt durch die vorhandene Geologie. Im Allgemeinen stellen die geklüfteten devonischen Tonschiefer und Sandsteine einen Kluffgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit dar. Die Wasserführung in den als Kluffgrundwasserleiter ausgebildeten unterdevonischen Gesteinsserien hat aufgrund dieser geringen Ergiebigkeit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

---

<sup>1</sup> Hydrogeologische Übersichtskarte von Rheinland-Pfalz

### Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Oberflächengewässer - ein kleiner Teich, der erhalten werden soll und durch die Planung nicht tangiert wird.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen. Zu berücksichtigen sind die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion.

Das Klima des nördlichen und südlichen Niederwesterwaldes kann als „ozeanisch wintermildes feuchtes Hügellandklima“ bezeichnet werden. Im Westerwald fallen ca. 650 - 1125 mm Niederschlag. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 7,0 und 10,5 °C.

Lokalklimatisch fungieren die offenen landwirtschaftlichen Flächen um das Plangebiet herum als Kaltluftentstehungsgebiete. Durch die zusätzliche Flächenversiegelung ist aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffes keine erhebliche Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung zu erwarten.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d. h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung durch künstliche Elemente wie Lärm, Gerüche und Unruhe.

Durch die Ausweisung des Sondergebietes wird das Landschaftsbild nicht weitreichend verändert, da hauptsächlich bereits bebaute Flächen überplant werden und eine differenzierte Nutzungsabgrenzung festgelegt wird.

Aus Richtung Norden ist das Plangebiet durch diverse Gehölzpflanzungen eingegrünt und nur bedingt einsehbar, von Westen ist das Plangebiet durch eine Baum-

reihe eingegrünt, in Richtung Süden bestehen Gebäude. In Richtung Osten besteht keine visuelle Barriere zu den anliegenden Pferdekoppeln.

Zur Landesstraße hin soll das Plangebiet zusätzlich eingegrünt werden. Fernwirkungen gehen von der Planung nicht aus.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen für die Landschaft zu erwarten.



Abb. 7: Eingrünung entlang L267 (Oktober 2020)



Abb. 8: Baumreihe westlich des Reitplatzes (Oktober 2020)



Abb. 9: Blick in Richtung Osten (Oktober 2020)

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kulturgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist. Als Sachgüter im Sinne der Umweltprüfung können natürliche Ressourcen oder Elemente des Natur-

haushaltes verstanden werden, die für die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind. So sind dies z. B. denkmalgeschützte Gebäude, kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente (Gräber, Ruinen, Stollen, Bergwerke etc.) aber auch Bodendenkmäler oder bedeutsame prägnante Erscheinungsformen in der Landschaft, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Menschen in der Region zu erhalten sind.

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

### **Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Vorhabenauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Grundsätzlich ist – analog zum Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Faktoren - davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungskriterien im Sinne des Indikationsprinzips bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst.

Dieses gilt beispielsweise bei Veränderungen der klimatischen Verhältnisse für das Wohlbefinden des Menschen oder die Bedeutung der Landschaft als Grundlage für das Erholungsbedürfnis des Menschen. Wechselwirkungen bestehen zudem hinsichtlich des Grads der Versiegelung zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser. Eine Neuversiegelung reduziert die Bereiche für Flora und Fauna und führt zu einer Beeinträchtigung des Bodens und der Niederschlagsversickerung.

## **2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung.

Durch die vorliegende Planung ist eine Inanspruchnahme von Flächen durch das Errichten eines Bestandsgebäudes, die geringfügige Beeinträchtigung der Schutzgüter Flora und Fauna durch die Entfernung von 2 Bäumen (Roteiche und Lärche) und die geringfügige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch die verringerte

Niederschlagsversickerung zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen werden durch die unter 3. aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen kompensiert, somit ist keine negative Entwicklung des Umweltzustandes zu erwarten.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Gebäude weiterhin bestehen bleibt und die Reitplätze auch weiterhin genutzt werden. Auch die Belastungen durch Lärm, Verkehr und Luftverunreinigungen durch die angrenzenden Verkehrswege werden unverändert erhalten bleiben.

### **Prognose über die Auswirkungen durch die Plandurchführung**

Nachfolgend werden die Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Bauvorhabens aufgeführt. Gegliedert werden die Beeinträchtigungsfaktoren nach bau-, bzw. anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt.

#### **a) Anlagebedingte Wirkfaktoren**

##### Flächeninanspruchnahme

Verlust von Lebensräumen durch Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Errichtung eines Gebäudes. Dies führt zu einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden (Verlust biotisch aktiver Bodensubstanz durch Entfernung des Oberbodens, Bodenversiegelung).

##### für Pflanzen und Tiere

Die Ausweisung des Sondergebietes hat keine weitreichenden Folgen für Pflanzen und Tiere, da ein Großteil der Grünflächen und das Feuchtbiotop erhalten bleiben sollen. Lediglich 184 m<sup>2</sup> der Grünfläche gehen durch Überbauung verloren. Es werden eine Roteiche, eine Lärche und ein Thuja entfernt, was durch Neuanspflanzungen von 4 heimischen Laubbäumen mit einer Pflanzhöhe von 2 m und zusätzlich 170 m<sup>2</sup> Heckenpflanzungen ausgeglichen wird.

##### Veränderung des Kleinklimas

Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. Erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima sind durch die potentiell 350 m<sup>2</sup> Flächenversiegelung nicht zu erwarten.

##### Veränderung des Grundwassers

Durch die geringe Neuversiegelung verringert sich die Infiltration von Regenwasser in den Boden und damit die Grundwasserneubildung im geringen Maße.

### Veränderung Landschaftsbild

Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da nur das bestehende Gebäude durch einen größeren Neubau (von 16 m<sup>2</sup> Vollversiegelung zu potentiell 350 m<sup>2</sup> Vollversiegelung) ersetzt werden soll. Durch die bestehende und geplante Eingrünung wird eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert.

## **b) Baubedingte Wirkfaktoren**

### Flächeninanspruchnahme/ Bodenverdichtung

Eine Baubedingte zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Baufahrzeuge und Baumaterialien wird nach Errichtung des Gebäudes in den Ausgangszustand versetzt. Baubedingte Bodenverdichtungen durch das Befahren des Plangebiets mit Baumaschinen werden so gering wie möglich gehalten.

### Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Es werden geringfügige Erdarbeiten für Aufschüttungen und Abgrabungen durchgeführt.

### Lärm, Staub, Emissionen

- Während der Bauzeit sind beim Betrieb von Baumaschinen, dem Transport von Bodenmassen und der Anlieferung von Baustoffen Lärm- und Staubentwicklungen zu erwarten.
- Baubedingte Erschütterungen durch normalen Baustellenbetrieb sind in der Regel auf das nähere Umfeld der Baustelle beschränkt.

## **c) Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

### Abwässer

Die Menge an Abwasser wird sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nur gering erhöhen. Das Abwasser soll in einer geschlossenen Grube gesammelt und durch ein Entsorgungsunternehmen regelmäßig abgefahren werden.

### Lärm

Es werden keine neuen weitreichenden Lärmquellen geschaffen.

### Abfälle

Erhebliche Auswirkungen infolge der Abfallentsorgung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Dabei wird davon ausgegangen und vorausgesetzt, dass die Entsorgung ordnungsgemäß unter Beachtung aller gesetzlichen Vorschriften erfolgt und die Kapazitäten der bestehenden Entsorgungswege und -anlagen ausreichen.

## Risiken

### für die menschliche Gesundheit

Risiken für die menschliche Gesundheit sind durch die Errichtung und Nutzung der neuen baulichen Anlage nicht zu erwarten.

### für das kulturelle Erbe

Risiken für das kulturelle Erbe sind durch die Errichtung und Nutzung der neuen baulichen Anlage nicht zu erwarten.

### für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Relevante Risiken für die Umwelt sind durch die Errichtung und Nutzung der neuen baulichen Anlage nicht zu erwarten.

### **Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Relevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes durch die Errichtung und Nutzung des Neubaus nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Relevante Auswirkungen auf Klima sind insbesondere im Hinblick auf die geringe Größe des Vorhabens nicht zu erwarten. Es ist keine Überschwemmungs- oder Überflutungsgefahr zu befürchten.

### **Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Es kommen die für ein solches Vorhaben üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zum Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

## **3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase.

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

gen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

## Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen

### Schutzgut Mensch

Das Bauvorhaben liegt in ausreichender Entfernung zur nächsten Wohnbebauung. Es sind somit keine relevanten Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten, die es zu vermeiden oder zu minimieren gilt.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flora und Fauna wird durch das Bauvorhaben nicht weitreichend beeinträchtigt. Die Entfernung einer Roteiche (BHD ca. 60 cm), einer Lärche (BHD ca. 25 cm.) und eines Thujas, (ca. 3 m Höhe) werden durch die Pflanzung 4 Exemplare heimischer Laubbäume mit einer Pflanzgröße von mindestens 2 m kompensiert. Die bestehende Eingrünung in Richtung L 267 wird durch Strauchpflanzungen ergänzt. Als Pflanzvorschläge wurden für Pferde ungiftige Baum- und Straucharten ausgewählt.

In der Plankarte sind die Neupflanzungen von 4 heimischen Laubbäumen mit dem Symbol „Anpflanzen: Bäume (Pflanzhöhe: min. 2 m) dargestellt.

### **Auswahl heimischer Gehölzarten**

#### Bäume I. Ordnung

Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

#### Bäume II. Ordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuchen	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>

#### Sträucher

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Das bestehende Biotop sowie die bestehenden Bepflanzungen sollen als Lebensraum erhalten bleiben.

### Schutzgut Boden

Ordnungsmäßige Behandlung des Oberbodens (gem. DIN 18915). Nach DIN 18915 ist eine ordnungsgemäße Trennung und Lagerung des Ober- und Unterbodens erforderlich. Der durch den erhöhten Bodendruck im Bereich von Grün- bzw. Pflanzflächen verdichtete Unterboden wird vor dem abschließenden Aufbringen des Oberbodens aufgelockert.

Zum Ausgleich der Bodenversiegelung werden ca. 710 m<sup>2</sup> Grünland von Intensiv- in Extensivgrünland umgewandelt, auf diesen Flächen sind Düngung oder Pestizideinsatz verboten, eine Mahd kann 1-2-mal jährlich stattfinden, das Mähgut darf frühestens am auf die Mahd folgenden Tag abtransportiert werden. Eine Mahd soll im Jahreswechsel jeweils auf der Hälfte der Fläche stattfinden. In der Plankarte sind die zu extensivierenden Grünflächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ markiert.

### Bilanzierung von Eingriffen in die Bodenfunktionen und deren Kompensation

A. Eingriffsermittlung				B 1 Minimierungsmaßnahmen (Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen § 5 Abs. 1, S. 1 und Abs 4 LPflG)			
Stautus quo der Bodenfunktionen <i>list noch/ bereits</i>	Eingriffsfläche (EF) in qm	Bodenfunk- tionenzahl (BFZ)	Eingriffszahl (EZ) EF x BFZ in qm	Versiegelungsintensität und Bodenstruktur	Fläche (EF) in qm	Reduzierung des Eingriffs um %	durch Minimierung redu- zierter Eingriff (EFm) in qm
<b>intakt</b> (natürlich auftretende Böden ohne anthropogene Eingriffe in die Bodenstruktur)		1,00		Bitumen, Pflasterflächen mit Fugenverschluss oder Mörtelunterbau, Gebäude und sonstige bauliche Anlagen		0%	
<b>Böden naturnaher Wald- und Gebüsflächen</b> weitgehend intakt (durch extensive Bodennutzung geringfügige veränderte Bodenstruktur) z.B. extensives Grünland, Grünlandbrache, Sukzessionsflächen.		0,95		wie oben, jedoch mit zeitlicher oder breitflächiger Versickerung des Oberflächenwassers Verbundsteinpflaster *B1)		10%	
<b>leicht gestört</b> (durch Bodennutzung oder anlagebedingte Veränderungen leicht beeinträchtigte Bodenstruktur und -funktion) z.B. Intensivgrünland, Ackerbrachenfunktion, gärtnerische Grünflächen *A1), Rasen *A1)	184	0,75	138	wie oben, jedoch mit zeitlicher oder breitflächiger Versickerung des Oberflächenwassers Rasengittersteine, großfugiger Pflasterbelag, Rasenpflaster, Ökopflaster *B1) wassergebundene Befestigung *B1)		15%	
<b>gestört</b> (durch Bodennutzung oder anlagebedingte Veränderungen beeinträchtigte Bodenstruktur und -funktion) z.B. Ackerland, Weinbauflächen, Gartenland, standortfrem- der Nadelwald, Sonderkulturen, Verkehrsgrünflächen *A1)		0,60		Schotterrasen, Rasenwabenpflaster *B1)		20%	
<b>verändert</b> (durch Bodenaustausch und Umlagerung nachteilig verändert) z.B. künstliche Böschungen, Einschnitte, Aufschüttungen, Abgrabungen. **A1)		0,50		Bodenumlagerungen und -austausch, wie Böschun- gen, Einschnitte, Aufschüttungen, Abgrabungen, Tei- che, Regenrückhaltebecken in Erdbauweise. **B1) Bodenumlagerungen und -verdichtungen wie bei Rohrleitungsmaßnahmen und zeitlich begrenzter Beanspruchung durch Baubetrieb. **B1)		25%	
<b>stark gestört</b> (durch Bodenaustausch und -umlagerung oder durch Teilversiegelung stark beeinträchtigt) z.B. Schotterrasen	150	0,30	45			30%	
<b>weitgehend gestört</b> (Boden durch Tragschicht ersetzt) z.B. wassergebundene Befestigung		0,25					
<b>weitgehend beseitigt</b> (Boden beseitigt, Teilversiegelung) z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, großfugiges Pflaster (wie oben, aber mit minimalen Fugenabstand)- z.B. Verbundsteinpflaster		0,20					
<b>völlig beseitigt</b> (Boden beseitigt, Vollversiegelung) z.B. Gebäude, Pflasterflächen mit Fugenverschluss oder Mörtelunterbau, Bitumen	16	0,00					
	350		183		qm EF	< Summen >	qm EFm

Prozentsatz der durch Minimierung (EFm) reduzierten Eingriffsfläche von der EF	-	qm EFm x 100%	-	%
	-	qm EF		
Reduzierung des Eingriffs (EZ) durch Minimierungsmaßnahmen in qm	-	qm EZ x	-	%
	-	100%		qm EZm

\*) Hinweise siehe Seite 2

Abb. 10: Bilanzierung – Ausgleich des Eingriffes in die Bodenfunktion

<b>B 2 Ausgleichsmaßnahmen *</b> (funktional gleichartig und -wertige Kompensation, § 5 Abs. 1 LPflG)			
Maßnahmen der	Fläche in qm	Ausgleichs-faktor	Ausgleichsflächenzahl (AFZ) in qm
<b>Entsiegelung *B2) und Herstellung von</b> - standortheimischen Wald- und Gebüschflächen, extensive Obstwiesen		0,90	
- Extensivgrünland, Sukzessionsflächen		0,85	
- Rasen, gärtnerische Grünflächen		0,65	
- Ackerland, Weinbauflächen und Verkehrsgrün		0,50	
<b>Anlage einer</b> - Intensiv - Dachbegrünung		0,35	
- Extensiv - Dachbegrünung		0,20	
	qm < Summen >		qm AFZ

<b>B 3 Ersatzmaßnahmen</b> (Maßnahmen zur Verbesserung bzw. Wiederherstellung der Bodenfunktionen an anderer Stelle)			
Umwandlung von	Fläche in qm	Ersatzfaktor	Ersatzflächenzahl (EFZ) in qm
<b>Acker- und Weinbauflächen, standortfremden</b> Nadelwäldern , Sonderkulturen, Gartenland - in standortheimische Wald- und Gebüschflächen, extensive Obstwiesen		0,40	
- in Extensivgrünland, Sukzessionsflächen		0,35	
<b>Intensivgrünland, Rasen, Ackerbrachen,</b> gärtnerische Grünflächen - in standortheimische Wald- und Gebüschflächen, extensive Obstwiesen	170	0,25	42,5
- in Extensivgrünland, Sukzessionsflächen	710	0,20	142
<b>Baumpflanzungen auf Intensivwiesen, Rasen und</b> gärtnerischen Grünflächen je Baum I. Ordnung - je Baum I. Ordnung sind 30 qm und - je Baum II. Ordnung 20 qm zu veranschlagen		0,25	
	880 qm	< Summen >	184,5 qm EFZ

**Hinweise zu Seite 1**

\*A1) Die Bodenfunktionszahl reduziert sich bei den genannten Grünflächen, bei denen der Boden ausgetauscht, umgelagert oder durch meliorative Maßnahmen verändert wurde, um den Faktor 0,15.

\*\*A1) Die Bodenfunktionszahl erhöht sich je nach Vegetationsstruktur bei Wald- und Gebüschflächen um 0,40, bei ext. Grünland od. Sukzessionsflächen um 0,30 und bei Intensivgrünland um 0,15.

\*B1) Bei Flächen für den PKW- und LKW-Verkehr sind 3% der VFM in Abzug zu bringen.

\*\*B1) Die spätere vegetationstechnische Gestaltung ist entsprechend der Tabelle B3 aufwertend zu berücksichtigen.

**Hinweise zu Seite 2**

\*B2) Entsiegelung einer vollständigen Versiegelung. Werden teilweise versiegelte Flächen entsiegelt, so ist ein Abzug entsprechend der Tabelle B1 vorzunehmen.

\* Eingriffe durch Bodenveränderungen, welche nicht mit Versiegelungen einhergehen, können mit den in Tabelle B3 genannten Maßnahmen im Sinne des § 5. Abs. 1 LPflG ausgeglichen werden.

<b>C Gesamtbilanz</b>			
Übertrag Eingriffsfläche gesamt	EF	350	qm
Übertrag Eingriffszahl gesamt	EZ	183	qm
Durch die Minimierungsmaßnahme reduzierte Eingriffszahl	EZm	-	qm
abzüglich Ausgleichsflächenzahl	AFZ -	184,5	qm
abzüglich Ersatzflächenzahl	EFZ -	184,5	qm
Ergebnis		-1,5	qm

Der durch Minimierungsmaßnahmen reduzierte Eingriff in den Boden und seine ökologischen Funktionen gilt durch Ausgleichs- und bzw. oder Ersatzmaßnahmen als kompensiert, wenn als Ergebnis des Abzugs der AFZ und der EFZ von der EZm kein Defizit (mindestens 0 qm) verbleibt.

Abb. 11: Bilanzierung – Ausgleich des Eingriffes in die Bodenfunktion

### Schutzgut Klima/Luft

Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

### Schutzgut Wasser

Grauwassernutzung / Regenwassernutzung als Brauchwasser sowie Förderung teilversiegelnder Bauweisen und Flächenbefestigungen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Höhenbegrenzung der Bebauung auf eine maximale Höhe von 8,0 m, mit der sich die Neuplanung der umliegenden Bebauung anpasst, sodass die Fernwirkung gemindert werden kann. In Richtung Norden (L267) sind Baum- und Strauchpflanzungen zur Ergänzung der bestehenden Eingrünung vorgesehen.

## **Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter wurden bereits im vorhergehenden Kapitel erläutert. Zusammenfassend kann man sagen, dass die geplante Sondergebietsausweisung zu einem geringen Eingriff in Natur und Landschaft führt. Es sind zudem überwiegend nur Flächen geringer Wertigkeit für Tiere und Pflanzen betroffen. Die Entfernung von 3 Gehölzen (Roteiche, Lärche, Thuja), wovon 2 nicht heimische Arten sind (Roteiche und Thuja) werden durch die Pflanzung 4 heimischer Laubbäume mit einer Pflanzhöhe von min. 2 m ausgeglichen.

Höherwertige Flächen und sonstige bestehende Gehölze sollen erhalten werden. Das Landschaftsbild ist zudem bereits durch vorhandene Straßen und angrenzender Bebauung vorbelastet.

## **Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet**

Das Plangebiet wird bereits teils baulich genutzt, sodass ein Teil der Fläche versiegelt ist. Das Sondergebiet SO-2 umfasst genehmigte Reitplätze, weshalb diese Flächen nicht mit bilanziert werden. Die hinzukommende Baufläche und damit eine mögliche Neuversiegelung von bis zu 350 m<sup>2</sup> werden durch die Festsetzungen der Extensivierung von ca. 710 m<sup>2</sup> Intensivgrünland und die Pflanzung von ca. 170 m<sup>2</sup> heimischen Sträuchern kompensiert (siehe „Abb. 10 & 11: Bilanzierung – Ausgleich des Eingriffes in die Bodenfunktion“). Die Kompensation der Entfernung dreier Gehölze wird im vorgehenden Absatz „Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen“ erläutert.

## **Überwachungsmaßnahmen**

Die Überwachung aller Maßnahmen, die dazu beitragen, nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu minimieren und/oder zu kompensieren, unterliegt der

Bauaufsichts- und der Naturschutzbehörde sowie der Stadt Dierdorf und der Verwaltung der Verbandsgemeinde Dierdorf.

Besondere Maßnahmen, wie beispielsweise ein dauerhaftes Monitoring, sind auf Grund der geringen Größe des Vorhabens und der überschaubaren Auswirkungen nicht vorgesehen.

#### 4. Planungsalternativen

**In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl**

Der Zucht-, Reit- und Fahrverein besteht bereits seit über 60 Jahren an diesem Standort. Über die Jahre hat sich der Verein an diesem Standort etabliert und die notwendigen Anlagen geschaffen. Allerdings musste ein Teil der Anlagen verkauft werden, sodass nun nicht mehr ausreichend Lagerflächen sowie keine Sanitären Anlagen zur Verfügung stehen. Eine Alternative wäre lediglich die Errichtung einer neuen Anlagen an anderer Stelle, welches aber nicht dem Prinzip nach § 1a Abs. 2 BauGB entspricht, wo es heißt, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Deshalb ist eine Entwicklung des bestehenden Standortes erstrebenswert.

#### 5. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

**Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen**

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Das Vorhaben mit seiner geplanten Nutzung hat selbst keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

## D. zusätzliche Angaben

### 1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

**Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Die Bewertung der Umweltbelange basiert neben allgemeinen Erkenntnissen über generelle Auswirkungen von Bauvorhaben im Wesentlichen auf der vorliegenden Projektplanung.

### 2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

**Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt**

Die Überwachung aller Maßnahmen, die dazu beitragen, nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu minimieren und/oder zu kompensieren, unterliegt der Bauaufsichts- und der Naturschutzbehörde sowie der Stadt Dierdorf und der Verwaltung der Verbandsgemeinde Dierdorf.

Besondere Maßnahmen wie beispielsweise ein dauerhaftes Monitoring sind auf Grund der geringen Größe des Vorhabens und der überschaubaren Auswirkungen nicht vorgesehen.

### 3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage von Brückrachdorf und ist auf dem Grundstück Flur 14, Flurstück 37/1 begrenzt, welches unmittelbar nördlich an die bestehende Reitanlage angrenzt. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von rund 9.580 m<sup>2</sup>. Die Anlage liegt zwischen der Stadt Dierdorf und Brückrachdorf und wird von Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft umgeben. Bauplanungsrechtlich befindet sich das Gelände im Außenbereich (§35 BauGB).

Auf dem Gelände befinden sich ein großer Springplatz, ein Abreitplatz sowie eine kleine Hütte, die als Unterstand und als Richterturm dient. Dieses Gebäude ist allerdings schon in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den nötigen Anforderungen. Zudem stehen aufgrund eines Verkaufes von angrenzenden Gebäudeanlagen dem Verein zurzeit keine Sanitäreanlagen und ausreichend Lagerflächen zur Verfügung. Dieses Defizit soll durch einen Neubau auf dem Gelände ausgeglichen werden.

Im Plangebiet existieren keine biotopkartierten Bereiche, Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet

ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Durch das Bauvorhaben werden die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie das Landschaftsbild geringfügig beeinträchtigt. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die Entfernung dreier Bäume im südlichen Planbereich beeinträchtigt, welcher allerdings durch Neupflanzungen auf der privaten Grünfläche ausgeglichen werden soll. Zudem soll das bestehende Feuchtbiotop erhalten werden und wird als solches festgesetzt.

Das Schutzgut Boden wird in dem Maße beeinträchtigt, dass durch den Neubau weitere Flächen versiegelt werden. Allerdings hält sich die Versiegelung in Grenzen, da der Neubau anstelle einer bestehenden Hütte errichtet werden soll, sodass nur eine kleine Fläche neu versiegelt wird. Allerdings bietet die Planung die Grundlage für eine Versiegelung von potentiell 350 m<sup>2</sup>, was als Grundlage der Bilanzierung des Eingriffes in die Bodenfunktion dient. Diese Neuversiegelung wird innerhalb des Plangebietes durch die Extensivierung von Grünland, und die Pflanzung einer Hecke ausgeglichen. Die Entfernung einer Roteiche, einer Lärche und eines Thujas wird durch die Pflanzung 4 heimischer Laubbäume mit einer Mindestpflanzhöhe von 2 m ausgeglichen.

Das Landschaftsbild wird durch den Neubau nur gering beeinflusst, da das Gebiet bereits nach Süden hin durch die bestehende Reitanlage und nach Westen hin durch eine Allee von der Landschaft hin abgegrenzt wird. In den Festsetzungen wird zudem die Pflanzung einer Hecke vorgesehen, welche das Gebiet nach Norden hin zukünftig ebenfalls abschirmen wird. Östlich des Plangebiets befinden sich Pferdekoppeln, das geplante Gebäude gliedert sich optisch der Bebauung südlich des Reitplatzes an und stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

## E. Bearbeitungsvermerk

BEARBEITET

PLANUNGSBÜRO  
**DITTRICH**

---

Bahnhofstraße 1  
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0  
Telefax: 02683/9850-99

[www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)  
[info@pd-dittrich.de](mailto:info@pd-dittrich.de)

