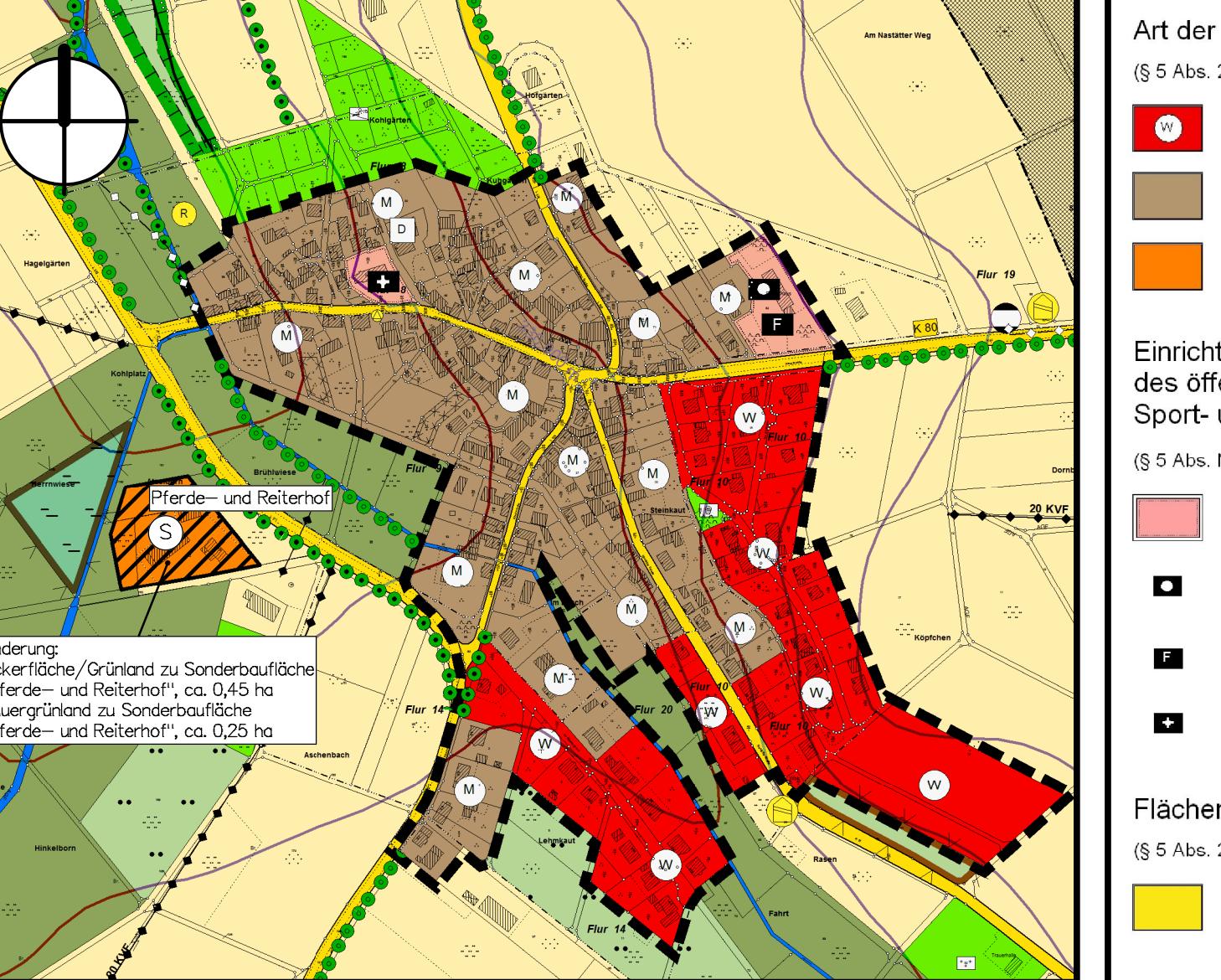


FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Wohnbauflächen



M

Gemischte Bauflächen



S

Sonderbauflächen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 5 Abs. Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)



W

Flächen für Gemeinbedarf



M

Öffentliche Verwaltung



F

Feuerwehr



+

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)



W

Klassifizierte Straßen



z.B. L 333

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



W

Versorgungsanlagen



Gas



R

Regenrückhaltebecken



W

Wasserbehälter

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



W

Hochspannungsfreileitung



z.B. 20 KV



W

Versorgungsleitungen

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



W

Grünflächen



M

Friedhof



S

Spielplatz



P

Privat genutztes Gartenland

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



W

Bachlauf



W

Fließrichtungspfeil

Flächen für die Landwirtschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



W

Ackerfläche oder Grünland



M

Vorhandene Grünflächen

Dauergrünland zum Klima-, Gewässer- und Bodenschutz (vorwiegend in Tälern)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grünland und Feuchtgebiete

Wege- und gewässerbegleitendes Grün, Baumreihen

Pflanzung wege- und gewässerbegleitenden Grüns erforderlich

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Naturdenkmal

Sonstige Planzeichen

Grenze der Ortslage

Änderungsinhalt der aktuellen Flächennutzungsplanänderung
z.B. Änd. Nr. 1. W zu M ca. 0,5 ha

W

Nastätten, den

Dienstsiegel

5. Zustimmung der Ortsgemeinden

Die Ortsgemeinden haben gemäß § 67 Abs. 2 GemO mit den notwendigen Mehrheitsverhältnissen der endgültigen Entscheidung des Verbandsgemeinderates zugestimmt.

Nastätten, den

Dienstsiegel

VERFAHRENSVERMERKE

1 Kartengrundlage

Kartengrundlage ist die ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) im Maßstab 1:5000.

2 Änderungsbeschluss

Der Verbandsgemeinderat hat am 01.10.2015 gemäß § 2 (1) BauGB die 16. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.08.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Nastätten, den

Dienstsiegel (Bürgermeister)

3 Verfahren und Öffentliche Auslegung

Zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG eingeholt. Diese datiert vom 13.07.2017. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 04.08.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte durch Einholung der Stellungnahmen in der Zeit vom 28.07.2016 bis 12.09.2016.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung hat mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 31.05.2019 bis 01.07.2019 zu jedermann's Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen und Anregungen während der Auslegungszeit vorgebracht werden können.

Nastätten, den

Dienstsiegel (Bürgermeister)

4 Beschluss

Der Verbandsgemeinderat hat am 01.10.2015 die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 BauGB beschlossen.

Nastätten, den

Dienstsiegel (Bürgermeister)

5 Zustimmung der Ortsgemeinden

Die Ortsgemeinden haben gemäß § 67 Abs. 2 GemO mit den notwendigen Mehrheitsverhältnissen der endgültigen Entscheidung des Verbandsgemeinderates zugestimmt.

Nastätten, den

Dienstsiegel (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

6 Genehmigung

Diese Flächennutzungsplanänderung ist am gemäß § 6 BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom die Genehmigung erteilt.

Nastätten, den Dienstsiegel (Bürgermeister)

7 Ausfertigung

Es wird bestreitig, dass die Flächennutzungsplanänderung bestehend aus nebenstehender Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, gemäß Feststellungbeschluss vom 23.09.2021 in dem Wilc die Verbandsgemeinderat übereinstimmt und dass die für die Umsetzung gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritte und Vorschriften eingehalten wurden.

Der Plan wird hiermit ausfertigt.

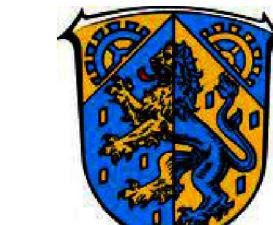
Nastätten, den Dienstsiegel (Bürgermeister)

8 Wirkamkeit des Flächennutzungsplans

Die Erteilung der Genehmigung durch die Kreisverwaltung wurde am ortsüblich gemäß § 6 BauGB bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

Nastätten, den Dienstsiegel (Bürgermeister)

16 ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN



TEILÄNDERUNG ATZELBORN

ORTSGEMEINDE UPPERTSHOFEN

STAND: SCHLUSSFESTNAHME AUF § 6 BauGB
MASSSTAB: 1:10000 FORMAT: 0,050,0,30,0,28m² PROJEKT-NR.: 2106 DATUM: 04.10.201

BEREITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH
STADTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN RHEIN-LAHN-KREIS

Begründung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans

**-Teiländerung „Atzelborn“
- Ortsgemeinde Ruppertshofen**

**Schlussfassung
gemäß § 6 BauGB**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN**

Stand: 20. Januar 2022
Projekt-Nr.: 12106

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--|--|-----------|
| 1 | ANLASS DER PLANUNG | 5 |
| 2 | BESTANDSSITUATION | 9 |
| 3 | VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN | 11 |
| 3.1 | Landes- und Regionalplanung | 11 |
| 3.2 | Umweltplanung und naturschutzfachliche Belange | 13 |
| 4 | 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS: INHALTE UND FLÄCHENBILANZ | 14 |
| 5 | ORTSPLANUNG | 16 |
| 6 | LANDSCHAFTSPLANUNG | 24 |
| 6.1 | Einleitung und Darstellung der Bestandssituation | 24 |
| 6.2 | Schutzgutbezogene Bewertungen und Planungsempfehlungen | 25 |
| 6.3 | Berücksichtigung von Umweltbelangen (Überblick): | 28 |
| 6.4 | Artenschutzrechtliche Belange | 29 |
| 7 | ABWÄGUNG | 32 |
| TEIL II: UMWELTBERICHT: AUSZUG AUS DER BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „ATZELBORN“ | | 33 |
| 1 | EINLEITUNG | 33 |
| 2 | ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG, KURZDARSTELLUNG DER PLANUNGsinHALTE | 34 |
| 3 | VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN | 36 |
| 3.1 | Landes- und Regionalplanung | 36 |
| 3.2 | Umweltplanung und naturschutzfachliche Belange | 38 |
| 4 | BESTANDSAUFAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN | 39 |
| 4.1 | Naturraum, Lage, Topographie | 39 |
| 4.2 | Geologie und Böden | 40 |
| 4.3 | Wasserhaushalt | 40 |

20.01.2022

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.4 | Klima/Luft | 40 |
| 4.5 | Reale Vegetation und gegenwärtige menschliche Nutzung – Biotop- und Nutzungstypen | 41 |
| 4.6 | Fauna | 42 |
| 4.7 | Landschaftsbild / Erholung | 43 |
| 5 | ENTWICKLUNGSPROGNOSE | 44 |
| 5.1 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens | 44 |
| 5.2 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planungsvorhabens | 44 |
| 6 | ALTERNATIVENPRÜFUNG | 44 |
| 7 | EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG | 45 |
| 8 | ERMITTLEMENT UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN | 45 |
| 8.1 | Schutzwert Biodiversität | 45 |
| 8.2 | Schutzwert Bevölkerung und Gesundheit des Menschen | 45 |
| 8.3 | Schutzwert Fauna und Flora | 46 |
| 8.4 | Schutzwert Boden | 46 |
| 8.5 | Schutzwert Wasser | 47 |
| 8.6 | Schutzwert Luft und klimatische Faktoren | 48 |
| 8.7 | Schutzwert Sachwerte | 48 |
| 8.8 | Schutzwert kulturelles Erbe | 48 |
| 8.9 | Schutzwert Landschaft und Erholung | 49 |
| 8.10 | Wechselwirkungen | 49 |
| 8.11 | Summationswirkungen | 50 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 9 | AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE | 50 |
| 10 | MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN | 50 |
| 11 | (MONITORING) | 51 |
| 13 | ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG | 52 |
| 14 | ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES | 52 |

20.01.2022

1 ANLASS DER PLANUNG

Die Verbandsgemeinde Nastätten hat die 16. Änderung des Flächennutzungsplans für ein Teilgebiet der Ortsgemeinde Ruppertshofen eingeleitet. Für die 16. Flächennutzungsplanänderung werden ein Verfahren gemäß § 20 LPIG (zur Einholung einer landesplanerischen Stellungnahme) und die Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch durchgeführt.

Die vorliegende Planänderung betrifft einen einzelnen Änderungspunkt in der Ortsgemeinde Ruppertshofen. Der Änderungsbereich liegt westlich der Siedlungslage.

Ziel der Planung ist die Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung im Zusammenhang mit einer Pferdenutzung, sowie einer nicht zwingend dem Gewerbe zuzuordnenden Wohnnutzung im bisherigen Außenbereich.

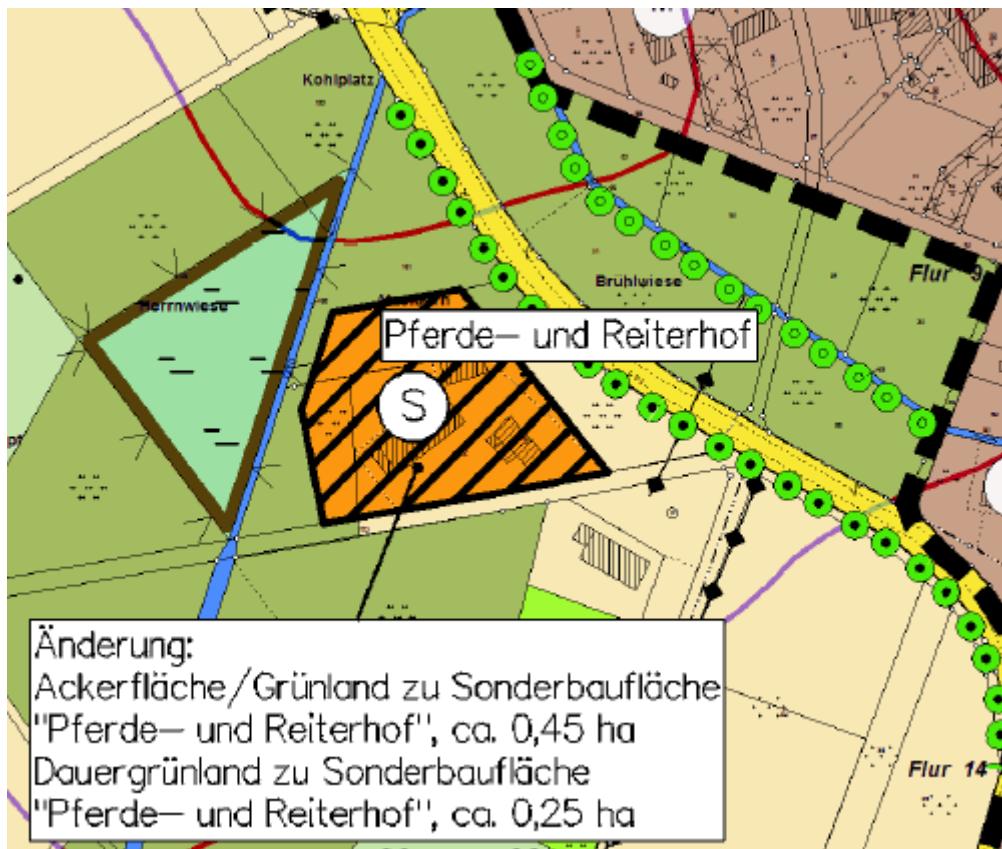


Abb.: Auszug der Plankarte zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten, Teiländerung „Atzelborn“ - Ortsgemeinde Ruppertshofen (unmaßstäbliche Darstellung)

Parallel zum laufenden Verfahren der 16. Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Atzelborn“ seitens der Ortsgemeinde Ruppertshofen aufgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren und der Durchführung einer Plan-Umweltprüfung (Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 (4) und § 2a BauGB).

20.01.2022

Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich aus dem Bedarf nach Sicherung der bestehenden ländlichen Strukturprägung der Ortsgemeinde. Diesem Bedarf kommt das Interesse der Vorhabenträger entgegen. Diese möchten den bestehenden landwirtschaftlichen Aussiedlerhof für eine Pferdehaltung nutzen. Ziel ist hierbei die Umnutzung der bestehenden baulichen Anlagen unter Beachtung der aktuellen Erfordernisse. Über die beiden Ebenen der Bauleitplanung kann eine Begrenzung der zulässigen baulichen Anlagen und Versiegelungen unter Berücksichtigung des Nutzungszwecks im Bereich der Änderungsflächen sichergestellt werden. Die geplante Nutzungsänderung dient zusätzlich der Erweiterung des Freizeitangebotes sowie dem Aufbau eines dauerhaft tragfähigen gewerblichen Betriebes.

Aus Sicht der Orts- und Verbandsgemeinde gilt es im Zuge des Strukturwandels der letzten Jahrzehnte, die ursprüngliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes unter Einbezug und Abstimmung der aktuellen und zukünftig zu erwartenden Bedarfe der Einwohner vor Überprägung der ländlichen Gestalt zu schützen. Hierzu gehört ebenso der Erhalt von Nutzungen mit landwirtschaftlicher Prägung im Außenbereich des Gemeindegebiets.

Der Anteil der Flächen, die der Nutzung durch landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe unterliegen und somit dem Rahmen einer privilegierten Nutzung gem. § 35 BauGB zuzuschreiben sind, ist in den letzten Jahrzehnten rückläufig und wird insbesondere durch Reduzierung der Erwerbsintensität durch Nebenerwerbsbetriebe, Hobbylandwirtschaft oder andere Freizeitnutzungen mit landwirtschaftlicher Prägung abgelöst, die jedoch nicht den Tatbestand der Privilegierung gem. § 35 BauGB erfüllen können und einer entsprechenden Bauleitplanung bedürfen.

Die vorliegende geplante pferdebezogene Nutzung weist grundsätzlich den Charakter einer landwirtschaftlichen Nutzung auf die über eine Hobbyhaltung oder einen Nebenerwerb hinaus geht, erfüllt jedoch durch mangelnde Flächenverfügbarkeit den Tatbestand der Privilegierung gem. § 35 BauGB nicht. Auf Grund der geplanten Pferdehaltung in einer Größenordnung, die eine wirtschaftliche Tragfähigkeit voraussetzt, ist mit einer Größenordnung der Tierzahlen i.V.m. entsprechenden Emissionen zu rechnen, die innerhalb der Siedlungslage Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungsarten hervorrufen könnten. Gleichzeitig möchte die Ortsgemeinde die Nutzung des Aussiedlerhofes mit seinen baulichen Beständen sichern und diesen einer Wiedernutzung zuführen.

Eine Änderung der Inhalte des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil derzeit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB nicht entsprochen werden kann.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten, Ortsgemeinde Ruppertshofen ist das gesamte Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 (2) Ziffer 9 und (4) BauGB dargestellt. Die Darstellungen im Bereich der Hofstelle und westlich der Hofstelle sind als „Ackerflächen oder Grünland“ ausgewiesen und die Hofstelle ist als Aussiedlerhof dargestellt. Die Flächen im Norden und Westen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind als „Dauergrünland zum Klima-, Gewässer- und Bodenschutz (vorwiegend in Tälern)“ ausgewiesen. Im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten soll die Darstellung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Pferde- und Reiterhof“ erfolgen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, umfasst das Flurstück Flur 20, auf der Gemarkung Ruppertshofen westlich der Siedlungslage der Ortsgemeinde Ruppertshofen. Das Plangebiet ist dreieckförmig ausgebildet und erhält seine Begrenzung im Nordosten durch die L 333. Im Südosten erfolgt die Abgrenzung durch einen teils asphaltierten Wirtschaftsweg (Flur 20, Flurstück 163). Im Nordwesten wird das Plangebiet durch ein Gewässer III. Ordnung (Flur 20, Flurstück 160) begrenzt. Der überplante Bereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das genannte Flurstücke.

20.01.2022

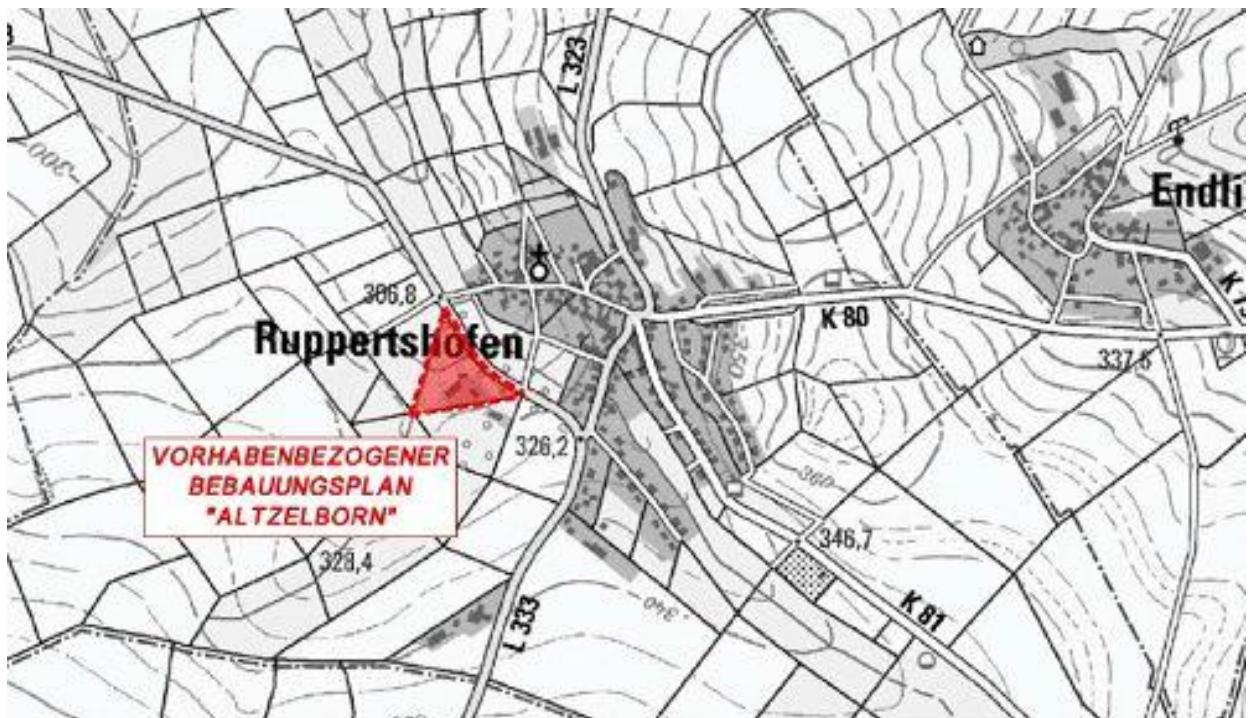


Abb.: Lageübersicht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Atzelborn“ (unmaßstäblich)

Der Vorhabenträger plant die Einrichtung einer gewerbl. betriebenen Reitschule i.V.m. Pferde pension und Pferdezucht auf der Fläche des Plangebietes. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat der Ortsgemeinderat Ruppertshofen sich dazu entschieden, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicher zu stellen und um eine Nachnutzung der bestehenden Hofstelle zu gewährleisten (Bestandssicherung).

Bisher ist das Plangebiet durch frühere landwirtschaftliche Nutzung mit ihrer Hofstelle und einer heutigen Pferdehaltung geprägt. Die für eine landwirtschaftliche Nutzung notwendigen Gebäude (Stallgebäude, Maschinenhalle,...) sind noch vorhanden.

Die Grundzüge der Plankonzeption werden anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans ersichtlich, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegt. Dieser wird nachfolgend wiedergegeben.

20.01.2022



Abb.: Vorhaben- und Erschließungsplan (unmaßstäbliche Darstellung)

Die städtebauliche Plankonzeption beinhaltet die Verortung der baulichen Anlagen in Orientierung an die Bestandsgebäude in mittiger Konzentration am südlichen Randbereich des Plangebietes. Die Plankonzeption sieht eine Zulässigkeit von Anbaumöglichkeiten zum Zweck der Aufnahme von Ferienreitschülern sowie der Unterbringung von Pferden auf möglichst artgerechte Weise vor.

In südöstlicher Angrenzung an das Stallgebäude sieht die Plankonzeption eine Mistplatte vor, um den anfallenden Mist sachgerecht sammeln und entsorgen zu können.

Nordwestlich der Hofstelle mit ihren baulichen Anlagen sieht die Plankonzeption die Errichtung eines Reitplatzes inklusive umgebender Ovalbahn vor. Reitplatz und Roundpen werden zur täglichen Bewegungs- und Ausbildungsarbeit mit den Reitschülern und den Pferden benötigt. Die Ovalbahn ergänzt die Bewegungs-, Trainings- und Ausbildungsmöglichkeiten für Pferd und Reiter und somit die Möglichkeiten für das betriebliche Vorhaben.

20.01.2022

Der innere Bereich zwischen Hofstelle und Wirtschaftsweg bleibt unbefestigt und kann entsprechend als Garten genutzt werden. Die Flächen, die die Hofstelle, Reitplatz und Roundpen umgeben dienen in der Plankonzeption als Weidefläche für die Pferde.

Die Erschließung der Plangebiete erfolgt weiterhin über den südlich verlaufenden Wirtschaftsweg. Die innere Erschließung erfolgt über die im Bestand bereits gegebene private Zufahrt zum zentralen Hofplatz. Südwestlich der Zufahrt, am Rand des Plangebietes sieht die Plankonzeption Stellplatzflächen in Bezug zur Wohnnutzung vor. Der motorisierte Individualverkehr soll grundsätzlich außerhalb des Betriebsgeländes gehalten werden. Diesem Zweck dient die Einrichtung von Stellplatzmöglichkeiten in südöstlicher Randlage des Geltungsbereichs in direkter Angrenzung an den bestehenden Wirtschaftsweg.

Die Planung sieht den Erhalt des Baumbestandes entlang von Hofzufahrt, Hofplatz und Hofstelle vor. Der Bestandserhalt der Hecke in südlicher Grenzlage von Hofstelle und Wirtschaftsweg ist ebenfalls vorgesehen. Zusätzlich wird eine randliche Eingrünung des Plangebietes durch Baumanpflanzungen entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenzen vorgesehen. Die Stellplatzflächen in südöstlicher Grenzlage sollen durch Heckenanpflanzung von der Weidefläche abgetrennt werden.

2 BESTANDSSITUATION

Wie bereits ausgeführt liegt der überplante Bereich westlich des Siedlungszusammenhangs der Ortsgemeinde Ruppertshofen im Außenbereich auf dem Flurstück 162/1. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L 333. Die Landesstraße wird durch eine beidseitige Lindenallee geprägt. Zwischen Plangebiet und Siedlungszusammenhang der Ortsgemeinde liegen östlich der L 333 landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und Fettwiesen. Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Wirtschaftsweg der zwischen Landesstraße und Hofzufahrt asphaltiert ist und danach als Wiesenweg weiter nach Westen verläuft. Südlich des Wirtschaftsweges schließt sich im Osten eine Hofstelle, bestehend aus einem Gebäude und einem Hofplatz an. Direkt angrenzend an diese Hofstelle ist ein Garten und westlich davon eine Fettwiese verortet. Östlich dieser Hofstelle verläuft ein Wirtschaftsweg der wiederum im Osten an eine Ackerfläche grenzt. Nordwestlich wird das Plangebiet durch ein Gewässer III. Ordnung begrenzt. Im westlichen Anschluss an dieses Gewässer grenzen im Norden eine Ackerfläche und südlich davon eine Fettwiese an.



Abb.: Plangebiet „Atzelborn“ (unmaßstäblich; Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz)

20.01.2022

Das Plangebiet wird durch seine ehemalige landwirtschaftliche Nutzung mit den entsprechend notwendigen Gebäuden einer Hofstelle geprägt. Heute unterliegt es einer Pferdehaltung. Die vorhandene Bebauung besteht aus einem Wohnhaus, einem Stallgebäude und einer (ehemaligen) Maschinenhalle. Das Wohngebäude liegt im Osten, das Stallgebäude im Westen und die Maschinenhalle im Norden der Hofstelle. In der ehem. Maschinenhalle sind derzeit ebenfalls Pferdeboxen beinhaltet.

Westlich, nördlich und östlich der vorhandenen Gebäude weist das Plangebiet Fettweiden auf, die derzeit als Pferdeweiden genutzt werden. Zwischen Stall-, Wohngebäude und dem südlich des Plangebiets gelegenem Wirtschaftsweg befindet sich ein Gartenbereich. Der Gartenbereich ist durch eine Heckenbepflanzung eingefriedet. Hofplatz und Hofzufahrt östlich von Stall- und Wohngebäude unterliegen einer Pflasterung aus Verbundstein. Südwestlich des Stallgebäudes ist bereits ein sogenannter Roundpen eingerichtet. Im Bereich der Hofstelle sind einzelne Bäume angepflanzt. Auf der südwestlichen Plangebietsgrenze sind 2 einzelne Linden verortet. Der Bereich der Weideflächen ist frei von Baumbeständen.



Abb.: Blick auf das Plangebiet „Atzelborn“

20.01.2022

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm IV** (LEP IV) definiert den Planungsraum der Verbandsgemeinde Nastätten als Bereich mit disperser Siedlungsstruktur im ländlichen Raum. Das bedeutet, dass weniger als 33 % der Einwohner in Ober- oder Mittelzentren leben. Diese Angabe bezieht sich auf alle Einwohner im zugeordneten Mittelbereich. Die Verbandsgemeinde wird dem Mittelbereich St. Goar/ St. Goarshausen zugeordnet. Die Mittelzentren Nastätten, St. Goar und St. Goarshausen bilden ein kooperierendes Zentrum. In diesen Räumen, die als „mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren“ gekennzeichnet sind, sollen diejenigen kooperierenden Zentren, die über kein umfassendes Angebot an mittelzentralen Einrichtungen verfügen, ein breit gefächertes Angebot ergänzender Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhalten (Grundsatz 41, Kapitel 3.1 Zentrale Ortstruktur).

Im LEP IV werden Aussagen über die Zentrenerreichbarkeit für die einzelnen Ortsgemeinden getroffen. In der Verbandsgemeinde Nastätten gibt es mehrere Ortsgemeinden, die in „Ländlichen Räumen“ und somit außerhalb eines Bereichs mit geringer Zentrenerreichbarkeit liegen. Diese Einstufung gilt für die Ortsgemeinde Ruppertshofen, die zentral in der Verbandsgemeinde liegt. Sie verfügt damit nicht über eine Erreichbarkeit von maximal 3 Zentren in weniger als 30 Autofahrminuten.

Die Verbandsgemeinde Nastätten hat im zentralen Bereich großen flächenmäßigen Anteil an dem Landschaftstyp „Offenlandbetonte Mosaiklandschaft“.

Der rheinland-pfälzische Teil des obergermanisch-rätischen Limes wird im LEP IV hervorgehoben. Als historische Kulturlandschaft weist der Limes aufgrund seiner Kulturträchtigkeit besondere Voraussetzungen für eine erfolgreiche touristische Entwicklung, zur Steigerung der Lebensqualität und zur Aktivierung regional vorhandener wirtschaftlicher Potentiale auf. Die Ortsgemeinde Ruppertshofen ist im Verlauf des Limes nicht berührt. Dieser durchquert die Verbandsgemeinde Nastätten nordöstlich in weiterer Entfernung zur Ortsgemeinde Ruppertshofen.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Der Regionale Raumordnungsplan beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Der regionale Raumordnungsplan vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibungen 2013, 2015 und 2017) und enthält Ziele und Grundsätze, die gemäß § 1 (4) BauGB in der Bauleitplanung sowie in den Fachplanungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Der vorliegende Regionale Raumordnungsplan löst den Regionalen Raumordnungsplan aus dem Jahr 2006 ab, wobei er sich weitgehend an diesem Vorgängerplan orientiert.

Die Ortsgemeinde Ruppertshofen gehört dem Landkreis Rhein-Lahn-Kreis an und liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Nastätten. Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Nastätten im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Die Verbandsgemeinde Nastätten entspricht einem kooperierenden Mittelzentrum. Das nächstgelegene Grundzentrum im Grundnetz ist die Stadt Katzenelnbogen.

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die

20.01.2022

Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Dazu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde beeinflussen.

In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden.

Im Allgemeinen steht den Ortsgemeinden grundsätzlich das Recht auf Eigenentwicklung zu; das gilt sowohl für die Entwicklung der Wohnnutzung als auch für die Ausweisung von Sonderbauflächen für eine gewerbliche Nutzung. Die vorliegende Planung resultiert aus einer konkreten Nachfrage aus dem Ort. Mit der vorgesehenen kleinflächigen städtebaulichen Konzeption wird kein Überangebot an Wohn- oder Gewerbefläche geschaffen. Der Ortsgemeinde Ruppertshofen wird vor diesem Hintergrund auch eine gewerbliche Weiterentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zugestanden.

Das Plangebiet liegt westlich des Siedlungsgebiets der Ortsgemeinde Ruppertshofen. Der gesamte Siedlungszusammenhang der Ortsgemeinde liegt innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Westlich der Ortsgemeinde Ruppertshofen verläuft zudem ein „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“. Diese Darstellung erfolgt flächenhaft und regionsübergreifend, sodass auch das Plangebiet davon erfasst wird. Aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan ist ersichtlich, dass die Plangebietfläche der Ortsgemeinde Ruppertshofen bereits der Siedlungsfläche Wohnen zugeordnet und somit in der Farbe Rot dargestellt ist. Da das Plangebiet bisher durch frühere landwirtschaftliche Nutzung mit einer Hofstelle und einer heutigen Pferdehaltung geprägt ist, sind die für eine landwirtschaftliche Nutzung notwendigen Gebäude immer noch vorhanden. Den untergeordneten Planungsebenen werden Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich der nicht parzellenscharfen Darstellungen überlassen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht und die Errichtung einer gewerblich betriebenen Reitschule i. V. m. Pferdepension und Pferdezucht auf der Fläche des Plangebiets realisiert werden kann.

Somit entspricht die vorgesehene Planung, im Rahmen der Eigenentwicklung und der Sicherung des erreichten Entwicklungsstandes, den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.

20.01.2022

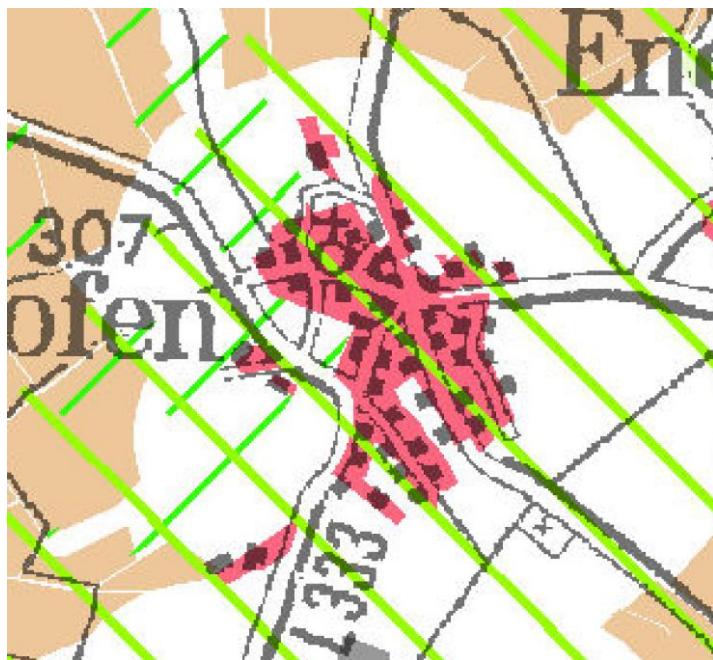


Abb.: Auszug aus der Gesamtkarte RROP 2017 (unmaßstäblich) (Quelle: www.RIS.rlp.de)

3.2 Umweltplanung und naturschutzfachliche Belange

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope im Rahmen der **Biotopkartierung** erfasst.

In der **Planung vernetzter Biotopsysteme** des Landkreises Rhein-Lahn werden in der Prioritätenkarte für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Die Bestandskarte beinhaltet für das Plangebiet die Darstellung „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“. In der Zielkarte werden für das Plangebiet Darstellungen mit Inhalt „Entwicklung von Biotopen“, „magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ und „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ getroffen. Weitere Darstellungen werden für den Bachlauf in westlicher Angrenzung an das Plangebiet getroffen. Die Darstellungen beinhalten die „Entwicklung von Biotopen“ sowie „Flüsse, Flussauen und Altwasser“.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der ausgewiesenen Natura 2000 Gebiete. Eine direkte räumliche Beeinträchtigung ist daher nicht gegeben. In die geschützten Lebensräume und Biototypen wird auch nicht eingegriffen. Es lassen sich durch die Umsetzung des Planvorhabens keine Verschlechterungen des jetzigen Zustandes vorhersagen. Keines der Schutzziele wird negativ beeinflusst.

4 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLEANS: INHALTE UND FLÄCHENBILANZ

Die vorliegende 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten für das Teilgebiet Ruppertshofen erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten, Ortsgemeinde Ruppertshofen ist das gesamte Plangebiet als „Flächen für Landwirtschaft“ gemäß § 5 (2) Ziffer 9 und (4) BauGB dargestellt. Die Darstellungen im Bereich der Hofstelle und westlich der Hofstelle sind als „Ackerflächen oder Grünland“ ausgewiesen und die Hofstelle ist als Aussiedlerhof dargestellt. Die Flächen im Norden und Westen des Plangebietes sind als „Dauergrünland zum Klima-, Gewässer- und Bodenschutz“ ausgewiesen.

Hierdurch bedingt kann der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren vorgenommen.

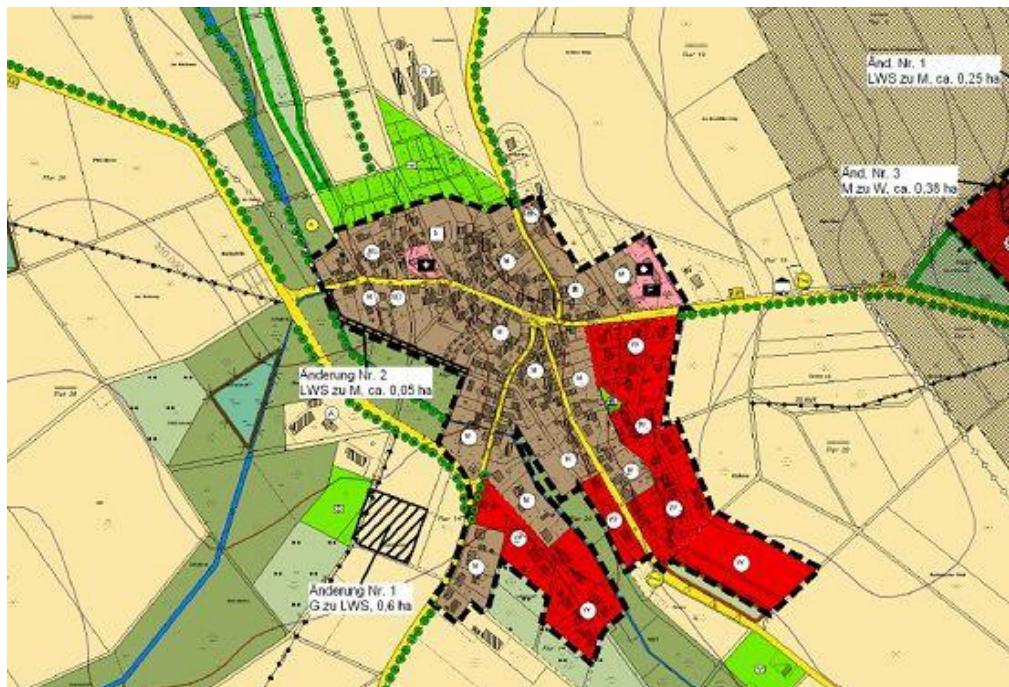


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

Im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferde- und Reiterhof“.

Ein Auszug der FNP-Plankarte mit den Änderungen bei den Flächendarstellungen ist nachfolgend abgebildet.

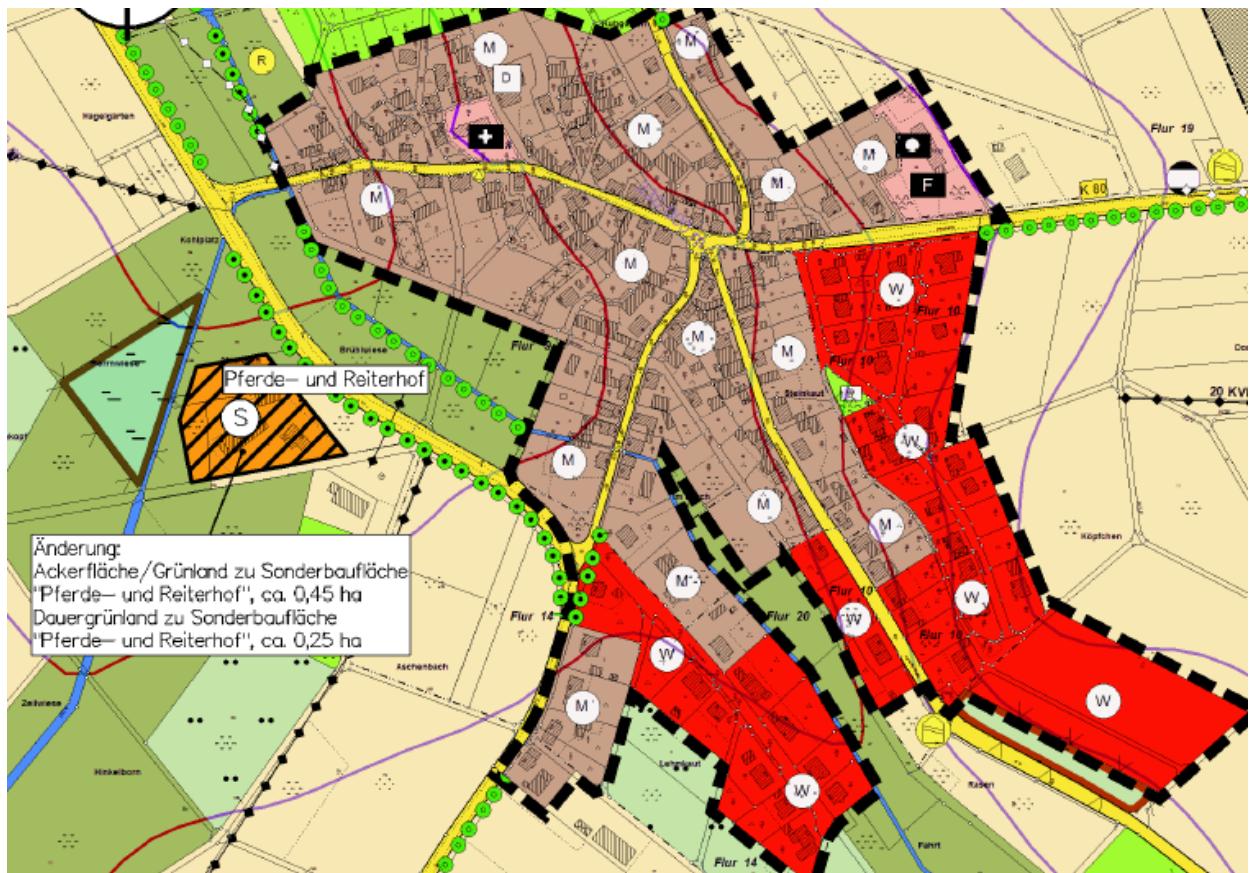


Abb.: Auszug der Plankarte zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nastätten, Teiländerung „Atzelborn“ - Ortsgemeinde Ruppertshofen
 (unmaßstäbliche Darstellung)

Die nachfolgende **Flächenbilanz** ergibt sich aus der 16. Änderung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet Ruppertshofen:

| Flächenbilanz: Neudarstellung im Rahmen der 16. FNP-Änderung | | | | |
|--|---------------------|---|--|---|
| Ortsgemeinde | Nr. Änderungsfläche | Sonderbaufläche (S) „Pferde- und Reiterhof“ in ha | Flächen für Landwirtschaft „Ackerfläche/ Grünland“ in ha | Flächen für Landwirtschaft „Dauergrünland zum Klima-, Gewässer- u. Bodenschutz“ in ha |
| Ruppertshofen | 1 | + 0,7 | - 0,45 | - 0,25 |

20.01.2022

5 ORTSPLANUNG

Parallel zum laufenden Verfahren der 16. FNP-Änderung wird derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Atzelborn“ aufgestellt. Im Folgenden wird Bezug auf die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans genommen.

Die nachfolgenden Erläuterungen erfolgen in Anlehnung an die textlichen Aussagen in der Begründung des Bebauungsplans; einige Passagen sind auszugsweise aus dem Bebauungsplan entnommen. Für weitere Einzelheiten wird auf die detaillierten Inhalte des Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans verwiesen. Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist unten abgebildet (Stand: Entwurfsfassung im Stand der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB).



Abb.: Auszug aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
(Entwurfsfassung; unmaßstäbliche Darstellung)

20.01.2022

| | |
|--------------|---|
| | SO = Sondergebiet überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche |
| GHmax=10,00m | Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) max. |
| | Baugrenze |
| | Private Grünfläche |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| z.B. A | Ordnungsbereich für die Landespflege |
| | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze |
| | 400 Volt-Freileitung mit Schutzstreifen |
| | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (Telekom Deutschland GmbH) |
| | Leitungsverlauf der Telekom Deutschland GmbH |
| | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfläche) |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans |
| z.B. 1 | Grenze unterschiedlicher Nutzung |
| | Ordnungsziffer |
| | 20 m – Bauverbotszone |
| | Höhenschichtlinien z.B. 325 m üNN. |

Abb.: Zeichenerklärung zur Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

| | |
|--|--|
| ART DER BAUL. NUTZUNG SO Siehe Text | MAX. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN GHmax.=10,00m |
| GRUNDFLÄCHENZAHL Siehe Text | GESCHOSSFLÄCHENZAHL Siehe Text |
| BAUWEISE - | DACHNEIGUNG - |

Abb.: Nutzungsschablone zur Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

20.01.2022

Der Bebauungsplan wird als Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der städtebaulichen Plankonzeption sind im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt.

Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht an die Festsetzungen in § 9 BauGB und an die BauNVO gebunden. Vorhabenträger und Gemeinde bestimmen die bauliche und sonstige Nutzung der einbezogenen Grundstücke sachgerecht und richtet sich auf die Verwirklichung eines konkreten Vorhabens. Die Regelungen können über die Festsetzungsmöglichkeiten hinausgehen.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferde- und Reiterhof“, da sich die Zulässigkeiten für das Vorhaben im Plangebiet mit seinen Darstellungen und Festsetzungsmöglichkeiten von den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Das Plangebiet soll sich hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper ortsverträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Entsprechend werden einerseits die baulichen Bestandssituationen berücksichtigt, andererseits den geplanten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten Rechnung getragen.

Entsprechend der konkreten Ziele des Vorhabens sind nur solche Nutzungen und bauliche Anlagen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig, die dem speziellen Nutzungszweck des Vorhabens dienen.

Die Zulässigkeit der Nutzungen und baulichen Anlagen wird auf Wohnnutzung, Beherbergungsnutzung, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung im Zusammenhang mit Pferdenutzung, eine das Wohnen nicht wesentlich störende sonstige gewerbliche Nutzung und die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO beschränkt. In der Textziffer 1 werden diese Zulässigkeiten weiter konkretisiert.

Eine weitergehende Konkretisierung der Zulässigkeiten erfolgt über die Gliederung des Plangebietes in einzelne Ordnungsbereiche. Die Zulässigkeiten der Bebauungsstrukturen für Betriebsgebäude und Wohnnutzung werden über die Definition von Ordnungsbereichen voneinander abgegrenzt und in ihrer Gesamtausdehnung auf dem Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen begrenzt. Die durch die Planänderung zulässigen Nutzungsarten orientieren sich in ihrer Lage an der bestehenden Anordnung der Bebauungsstrukturen. Ebenfalls werden über weitere definierte und dargestellte Ordnungsbereiche weitere zulässige Nutzungen („Reitplatz“ und „Roundpen“) räumlich verortet und in ihrer willkürlichen Positionierung zum Schutze der Außenwirkung und der Zersplitterung des Plangebietes beschränkt. Die Vorbeugung vor Zersplitterung der Nutzungsarten innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schützt vor unnötigen Erschließungs-, Infrastruktur- und Versiegelungsmaßnahmen. Die bestehenden Standorte von Wohnnutzung und Betriebsgebäuden werden in ihrer zulässigen Positionierung in der Planaufstellung übernommen.

Die Sachverhalte sind in der Textfestsetzung Nr. 1 geregelt, die wie folgt lautet:

„Das Plangebiet wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferde- und Reiterhof“ festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur folgende Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen:

1. *Wohnnutzung (auch ohne Bindung an gewerblichen Betrieb)*

20.01.2022

2. *Beherbergungsnutzung im Sinne von Gästezimmern / Ferienwohnungen / Ferienhaus*
3. *Gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung, die in Zusammenhang steht mit einer Pferdenutzung, wie*
 - *Pferdezucht, Pferdehandel*
 - *Reitschule*
 - *Pferdepension, Beritt*
 - *Reiterhof*
 - *Verkauf von Reitzubehör bis zu einer Verkaufsfläche von max. 40 m²*
4. *Eine das Wohnen nicht wesentlich störende sonstige gewerbliche Nutzung*
5. *Garagen, Carports und Stellplätze; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO*

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine höherrangigen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen (z.B. § 76 LWG, § 22 (1) LStrG).

Eine weitergehende Konkretisierung der Zulässigkeiten erfolgt nachfolgend für einzelne Ordnungsbereiche:

Ordnungsbereich 1 (Wohnhaus): Zulässig sind als bauliche Anlagen 1 Wohnhaus und max. 1 Ferienhaus, darüber hinaus Nutzungen des Satzes 2, Ziffer 1, 2, 3 und 4.

Ordnungsbereich 2 (Betriebsgebäude): Zulässig sind bauliche Anlagen und Nutzungen des Satzes 2, Ziffer 3 und 4.

Ordnungsbereich 3 (Reitplatz): Zulässig ist ein Reitplatz (ohne Überdachung).

Ordnungsbereich 4 (Roundpen): Zulässig ist ein Roundpen mit Überdachung.

*Im Bereich der **festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“**: Freiflächen gebundene Nutzungen in Form von Weide- und Koppelnutzungen.“*

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Regelungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund der Bestandssicherung unter Berücksichtigung der konkret geplanten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Die Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern im Außenbereich wird dadurch vermieden, um die Verträglichkeit der Außenwirkung auf Siedlungsgebiet und Landschaftsbild zu sichern.

Die Zulässigkeiten für die unterschiedlichen baulichen Nutzungen sind wie vorhergehend beschrieben einzelnen Ordnungsbereichen zugeordnet.

Die festgelegten Maße zur baulichen Nutzung gewährleisten dem Vorhabenträger eine grundsätzliche Baufreiheit und sichern gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die der Durchgrünung des Gebietes dienen und gerade den Außenbereichscharakter erhalten. Einerseits wird verhindert, dass zu

20.01.2022

große Eingriffe in Natur und Umwelt erfolgen, gleichzeitig wird die Begrenzung jedoch auch so gewählt, dass eine Umsetzung des Vorhabens und der Bestandsschutz der vorhandenen Gebäude und Hofflächen gewahrt bleiben. Aus diesem Grund werden in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die maximalen Größen der zulässigen Geschossfläche der baulichen Anlagen bezogen auf Hochbauten in den Ordnungsbereichen 1 (Wohnhaus) und 2 (Betriebsgebäude) über die Textfestsetzungen festgesetzt.

Auch werden Höchstgrenzen der zulässigen Gebäudehöhen in den Ordnungsbereichen 1 und 2 und 4 auf eine maximale First- und Gebäudehöhe begrenzt.

Aussagen zur Bauweise sind aufgrund der besonderen Anforderungen an die zulässigen Bebauungsstrukturen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht notwendig. Die Zulässigkeit ergibt sich durch die Konkretisierungen des Vorhabens und seiner entsprechenden Zulässigkeiten, insbesondere über die festgesetzten Baugrenzen.

Durch die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche wird geregelt, in welchen Bereichen die Hauptgebäude errichtet werden können. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher ein Baufenster ausgewiesen, das die Ordnungsbereiche 1 bis 4 überspannt. Die zulässigen Inhalte der Ordnungsbereiche sind soweit konkretisiert, dass dem Vorhabenträger innerhalb der einzelnen Ordnungsbereiche die Freiheiten gelassen werden können, die der Verwirklichung seines Vorhabens dienen. Für die Außenwirkung auf die nähere Umgebung oder das Siedlungsgebiet ist eine weitergehende Einschränkung der Baufelder nicht notwendig.

Im Bebauungsplan werden ebenfalls Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Fälle getroffen, sofern keine höherrangigen gesetzliche Regelungen entgegenstehen wie z.B. § 76 LWG und § 22 (1) LStrG.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein großer Anteil der Flächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“ festgesetzt. Auf dieser Fläche wird der Fortbestand als Weidefläche gesichert.

Über eine zusätzliche Textfestsetzung sind auf dieser Fläche Schattbäume anzupflanzen. Diese Maßnahme dient fachlich den Pferden als Schattenspender in der heißen Jahreszeit und planungsrechtlich anteilig zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Ordnungsbereiche für die Landespflege sichern Kompensationen von Eingriffen durch die vorliegende Planung.

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Eine äußere verkehrliche Anbindung des Gebiets besteht über den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg mit direktem Anschluss an die Landesstraße. Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die private Zufahrt und Hoffläche des Anwesens. Die Bebauungsstrukturen und Nutzungsbereiche ausgenommen der Weideflächen sind zum Schutz vor unnötigen Erschließungswegen gesammelt und in ihrer Lage angrenzend an die äußere Erschließung verortet.

Textfestsetzungen zu verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen werden nicht getroffen.

Es erfolgt jedoch folgender Hinweis im Bebauungsplan:

20.01.2022

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im Sinn des § 30 (3) BauGB aufgestellt. Da keine Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen getroffen werden, richtet sich die Beurteilung nach § 35 BauGB. Hiernach ist eine ausreichende (verkehrliche) Erschließung erforderlich.

Diese erfolgt über den vorhandenen Fahrweg (Flurstück 163) südlich der Siedlung, der als ausreichend zu erachten ist. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Ortsgemeinde kein weiterer Erschließungsstraßenbau vorgesehen ist und hierauf auch kein Rechtsanspruch besteht (vgl. § 123 (3) BauGB).

Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung ist ggf. eine Erschließungsbaulast gem. § 6 (2) LBauO auf der Parzelle des Wirtschaftsweges einzutragen. Einzelheiten sind im konkreten Bauantragsverfahren mit der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises abzustimmen.

Die Versorgung des Plangebietes mit den notwendigen Medien wie Strom und Wasser ist über die gegebene Bestandssituation und bestehenden Anschlüsse an das Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Syna GmbH wies in ihrer Stellungnahme vom 03.08.2016, vorgetragen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB darauf hin, dass es sich bei der gebietsüberspannenden Freileitung im Südosten der Plangebietfläche um eine 400-Volt Niederspannungsleitung handelt. In der Planzeichnung des Bebauungsplans wird neben der Niederspannungsleitung weiterhin ein beidseitiger Schutzstreifen von 7,50 m dargestellt.

Gemäß der Stellungnahme der Syna GmbH, abgegeben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB im Zuge des parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahrens, ist eine Bepflanzung im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung nur in Abstimmung mit der Syna GmbH als Betreiber dieser Leitung zulässig.

Im Hinblick auf die Entwässerung enthält der parallel aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan einige Vorgaben bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser.

In der Plankonzeption werden ebenfalls die Belange bezüglich der Rückhaltung von Niederschlagswasser berücksichtigt. Die Vorgaben im Sinne des § 55 (2) WHG werden entsprechend berücksichtigt und umgesetzt. Die Verwendung von versickerungsfähigen, offenporigen Belägen ist zudem in den bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen vorgegeben.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der topographischen Situation ist eine Rückhaltung und Versickerung auf dem privaten Baugrundstück grundsätzlich als möglich zu erachten

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan in der Rubrik „Hinweise“ weitere Hinweise und Empfehlungen gegeben.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt gemäß der gegebenen Bestandssituation.

Weitergehende umweltplanerische Hinweise und Empfehlungen sind in der Rubrik „Hinweise“ des Bebauungsplans enthalten (bezüglich der Rückhaltung von Niederschlagswasser, Bodenschutz und gestalterische Empfehlungen etc.).

Ebenfalls werden Aussagen zum Pferdemistmanagement getroffen.

Immissionsschutz

20.01.2022

Im Folgenden werden einige Aussagen zum Immissionsschutz getroffen. Im Hinblick auf detaillierte Bewertungen in Bezug auf Immissionsschutz wird grundsätzlich auf die Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Im Plangebiet werden keine Nutzungen etabliert, welche erhebliche, störende Emissionen verursachen. Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pferde- und Reiterhof“ geschaffen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, die die Entwicklung eines solchen Vorhabens an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden.

Südlich des Plangebietes, in ca. 85 m Entfernung, führt die Bundesstraße B 274 am Plangebiet vorbei. Die nächstliegende Baugrenze der vorliegenden Plankonzeption befindet sich in einem Abstand von ca. 45 m zur Fahrbahnmitte der Landesstraße L 333. Gemäß der vorgetragenen Daten in der Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Diez vom 20.10.2015 wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (1) BauGB im Zuge des parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahrens beträgt seitens der Karst Ingenieure GmbH im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 vorgenommen, um die immissionsschutztechnischen Aspekte präziser bewerten zu können.

Als Ergebnis der Schallprognose wurde festgestellt, dass die relevanten Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 nicht überschritten werden. Die Tages- und Nachorientierungswerte werden sogar unterschritten. Im Hinblick auf den Immissionsschutz ergibt sich daher auch für die Ebene der vorbereitende Bauleitplanung kein Anpassungsbedarf.

Aufgrund der grundsätzlich gegebenen Bestandssituation mit den umgebenden Nutzungsstrukturen und den begrenzten Veränderungsmöglichkeiten wird kein Erfordernis für eine weitergehende gutschichtliche Untersuchung gesehen.

Der Abstand des ehem. landwirtschaftlichen Aussiedlerhofs weist eine hinreichende Entfernung zur Ortslage auf, so dass auch hieraus keine Immissionsschutzkonflikte gegeben sind.

Brandschutz

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (1) BauGB im Zuge des parallelen verbindlichen Bauleitplanverfahrens erfolgte der Hinweis, dass die Löschwasserversorgung nicht durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann. Diese kann jedoch über die Errichtung von unterirdischen Löschwasserbehältern, Löschwasserteiche oder Löschwasserbrunnen sichergestellt werden. Bei nicht privilegierten Vorhaben im Außenbereich kann im Einzelfall eine Verpflichtung des Bauherrn bestehen selbst für eine ausreichende Löschwasserversorgung zum vorbeugenden Brandschutz zu sorgen.

Die Gemeinde kann die Erteilung ihres Einvernehmens davon abhängig machen, dass der Bauwillige die Herstellung und Unterhaltung der erforderlichen Anlagen übernimmt. Die Sicherstellung der Anforderungen an den Brandschutz lässt sich vorliegend über eine entsprechende Aufnahme in den Durchführungsvertrag im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan regeln, so dass eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Bergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau teilte in seiner Stellungnahme vom 08.09.2016, vorgebrachten im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB mit, dass der ausgewiesene Teilbereich „Atzelborn“ im Bereich der auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen

20.01.2022

Bergwerksfelder „Moltke“ und „Zinsweiler“ liegt. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen der Fachbehörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Seitens der Ortsgemeinde Ruppertshofen und der Verbandsgemeinde Nastätten sind keine Kenntnisse über Altbergbau bekannt.

20.01.2022



6 LANDSCHAFTSPLANUNG

6.1 Einleitung und Darstellung der Bestandssituation

Mit der Ausweisung von Bauflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes geschaffen, weil eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen vorgesehen ist, und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nachhaltig tangiert werden kann.

Die nachfolgenden Aussagen und Bewertungen entsprechen den Aussagen eines „Landschaftsplans“ – auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans. Es folgt sowohl eine Bestandsbeschreibung und Empfindlichkeitsbewertung für die einzelnen Landschaftsfaktoren/ Schutzgüter als auch eine landespflegerische Zielvorstellung für die Flächennutzung.

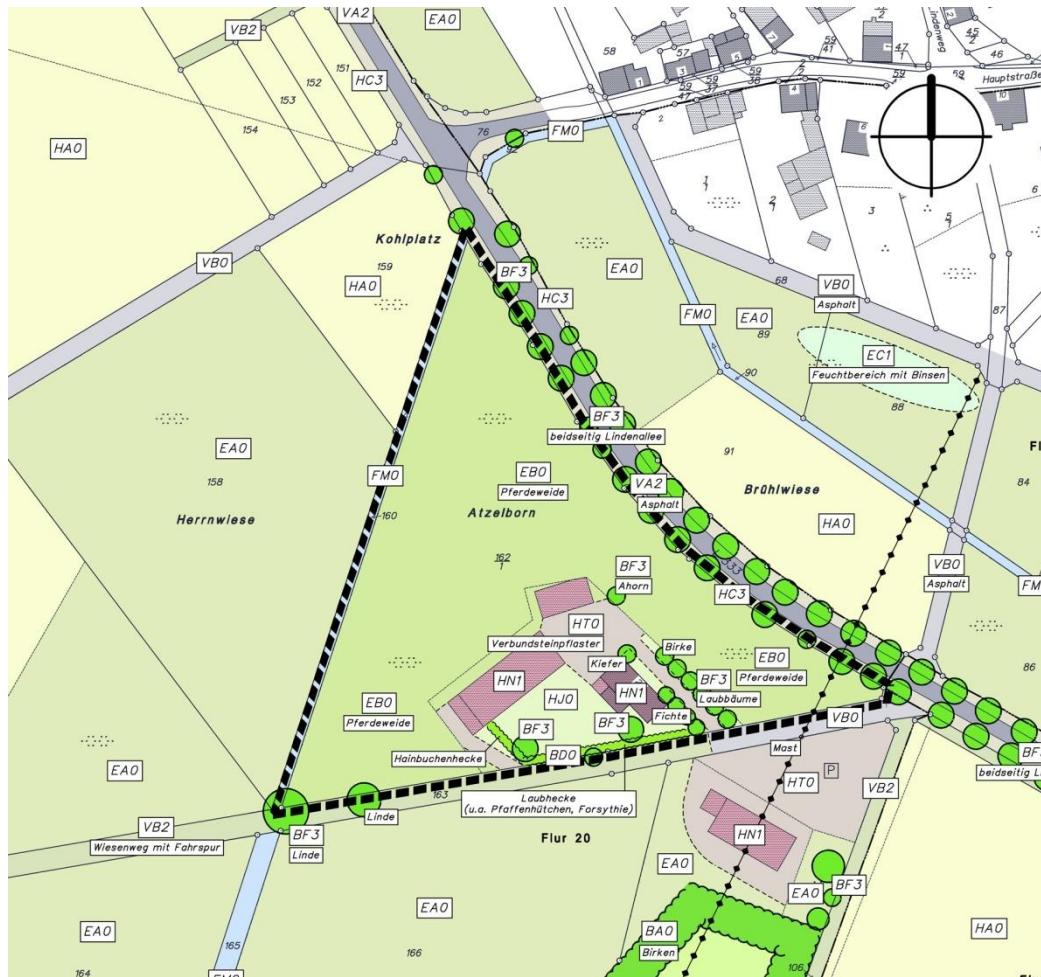


Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
(unmaßstäblich Darstellung; Zeichenerklärung: siehe Anlage der Begründung)

20.01.2022

Diese Aussagen sind im Rahmen der Abwägung auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nachfolgend wird die Abwägung auf Ebene der Flächennutzungsplanung wiedergegeben.

6.2 Schutzgutbezogene Bewertungen und Planungsempfehlungen

| Land-schafts-faktor | Bestand/Beschreibung | Empfindlichkeit/Bewertung | Planerische Empfehlung |
|--|--|---------------------------|---|
| Land-schafts-bild/ Erholung | <p>Der Planänderungsbereich befindet sich in Privatbesitz. Daher besitzt dieser vorrangig eine Erholungsfunktion für die Bewohner. Durch die Umnutzungsabsicht und Etablierung eines Pferde- und Reiterhofs werden Möglichkeiten der Erholung, und sportlichen Freizeitbeschäftigung für externe Nutzer geschaffen. Das Teilschutzgut wird entsprechend durch die Planung aufgewertet.</p> <p>Die bestehenden Wege im Umfeld des Planänderungsbereichs bieten Möglichkeiten für die örtliche Bevölkerung die freie Feldflur zu erreichen um hier Naherholungszwecken nachgehen zu können. Die Wege können somit für Spaziergänger, Jogger und Radfahrer genutzt werden.</p> <p>Der Planänderungsbereich hat eine mittlere Bedeutung für die Erholungseignung.</p> <p>Das Landschaftsbild ist in der Bestandssituation durch den bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Aussiedlerhof mit seinen 3 Hauptgebäuden, die umgebenden überwiegend vorherrschenden Grünlandflächen, aber auch Ackerflächen sowie das im Süden vorhandene Großgrün der Sportplatzeingrünung geprägt. Auch die beidseitige Baumallee entlang der L 333 und die Feldscheune beim Sportplatz prägt das Landschaftsbild. Durch die vorhandenen Gebäude ist der Planänderungsbereich anthropogen vorgeprägt. Das vorhandene Wohnhaus ist sehr gut eingegrünt. Dies gilt nicht für die beiden nördlich bzw. östlich vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude.</p> <p>Der Planänderungsbereich hat durch die baulichen Vorbelastungen eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.</p> | gering - mittel | <p>Der Planänderungsbereich liegt westlich der Siedlungsfläche der Ortsgemeinde Ruppertshofen.</p> <p>Das Ortsbild ist ländlich geprägt, mit landwirtschaftlichen Anlagen und Einfamilienhäusern. Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper und Pflanzungen sind daher notwendig.</p> <p>Es sollte dafür gesorgt werden, dass eine randliche Eingrünung des Planänderungsbereichs gesichert wird, um für mehr Strukturvielfalt und Schaffung neuer Lebensräume für Flora und Fauna zu sorgen.</p> |
| Wasser-haushalt | <p>Bezüglich des Wasserhaushaltes liegt der Planbereich in der großflächigen Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserführung ist hier in der Regel gering, da Kluftgrundwasserleiter vorherrschen.</p> <p>Im Planänderungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Am westlichen Gebietsrand verläuft ein Gewässer III. Ordnung.</p> | sehr gering | <p>Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Planänderungsbereich, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p> |

20.01.2022

| | | | |
|-------------------------------------|--|---------------|---|
| Boden | <p>Die edaphischen Bedingungen im Planänderungsbereich werden geprägt durch mittel- bis tiefgründige, lehmige, basenarme Braunerden aus devonischen Tonschiefern und Grauwacken mit schwacher Lößlehmüberdeckung über unterdevonischen Ehrentaler Schichten der Ems-Stufe.</p> <p>Erosionsgefährdung: mittel Wasserdurchlässigkeit: gering-mittel Puffer- und Filterkapazität: hoch Ertragseignung: mittel - hoch</p> | gering - hoch | Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. |
| Klima/ Luft- hygiene | <p>Die Ortsgemeinde Ruppertshofen liegt im Klimabereich Westlicher Hintertaunus. Das Klima der mittleren Höhenlage um Ruppertshofen zeichnet sich durch mäßig warme Sommer und mäßig kühle Winter aus. Mit 650 bis 700 mm durchschnittlichem Jahresniederschlag weist das Gebiet nur mäßige Gebietsniederschläge auf.</p> <p>Das Regionalklima kann insgesamt als mäßig warmes Klima der mittleren Höhenlagen bezeichnet werden. Nennenswerte geogene bioklimatische Belastungen aufgrund von ausgeprägten Schwülephasen liegen nicht vor.</p> <p>Der Planänderungsbereich befindet sich innerhalb eines für die Ortslage von Ruppertshofen klimäkologisch nicht wirksamen Kalt- bzw. Frischluft-einzugsgebietes. Die unbebauten Teile des Planänderungsbereichs selbst und die umgebenden Offenlandflächen sind Kaltluftproduktionsflächen, deren Frischluftmassen in den nördlich gelegenen Talraum abfließen, welchem die Funktion einer Ventilationsbahn zukommt. Aufgrund der topographischen Situation, die den Kaltluftabfluß steuert und der großen weiteren Frischluftproduktionsflächen, welche an den Talraum anschließen, kommt dem Planänderungsbereich aber für die Versorgung der Ortslage keine Bedeutung zu.</p> <p>Besondere lufthygienische Vorbelastungen oder ausgeprägte Wärmeinseleffekte sind nicht erkennbar.</p> | gering | Eingrünung des Planänderungsbereichs bzw. Erhalt des Bestandes da wo möglich, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen bzw. zu sicher. |

| | | | |
|--------------------------|--|-----------------|---|
| Arten und Biotope | <p>Der Planbereich wird vorwiegend durch seine ehemalige landwirtschaftliche Nutzung einer Hofstelle geprägt. Große Flächenanteile unterstehen der Versiegelung und Nutzung eines Aussiedlerhofs mit privater Pferdehaltung und den der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung entsprechend notwendigen Gebäude einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Die unversiegelten Flächen weisen westlich, nördlich und östlich der Hofstelle vorwiegend Fettweiden auf, die derzeit als Pferdeweiden genutzt werden. Südlich des vorhandenen Gebäudebestandes befindet sich ein Ziergarten, der durch eine Heckenbepflanzung eingefriedet ist.</p> <p>Hofplatz und Hofzufahrt östlich von Stall- und Wohngebäude unterliegen einer Pflasterung aus Verbundstein. Südwestlich des Stallgebäudes ist bereits ein sogenannter Roundpen eingerichtet. Im Bereich der Hofstelle sind einzelne Bäume angepflanzt. Auf der südwestlichen Plangebietsgrenze sind 2 einzelne Linden verortet. Der Bereich der Weideflächen ist frei von Baumbeständen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass der Planbereich aufgrund der Vorbelaustungen und Bewegungsruhe (v. a. L 333 und Pferdehaltung) in den meisten Bereichen nur für störungstolerante Tierarten (sogenannte Kulturfolger) eine Bedeutung als Lebensraum besitzt.</p> <p>Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung / gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.</p> <p>Im Rahmen der örtlichen Bestandsaufnahme konnten keine besonders schützenswerten Habitate für Flora und Fauna im Eingriffsgebiet erfasst werden. Hinweise hierauf ergaben sich auch nicht aus der Auswertung von relevanten Fachdaten (z.B. aus dem LANIS).</p> <p>Der Planbereich weist keine im Sinne des § 30 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf.</p> | gering - mittel | Eingrünung des Planbereichs mit standortgerechten heimischen Arten, zur Schaffung neuer Teillebensräume für Flora und Fauna, bzw. Sicherung der Altbestände an heimischen Arten soweit wie möglich. |
|--------------------------|--|-----------------|---|

20.01.2022

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Lage des Plangebietes außerhalb Nationaler Schutzgebiete. Für das Plangebiet sind keine Schutzausweisungen gemäß EU-Richtlinien (Natura 2000-Gebiete, d. h. FFH- und Vogelschutzgebiete) erfasst.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** Bestandsdarstellung: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte; Darstellung Entwicklungsziele: Entwicklung von Biotopen auf mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte und Wiesen und Weiden mittlerer Standorte; westlich angrenzende Darstellung: Flüsse, Flussauen und Altwasser; Prioritätenkarte: Keine Aussagen getroffen
- **Regionaler Raumordnungsplan:**
gültiger RROP 2017: Aus dem Auszug der Gesamtkarte RROP 2017 liegt der gesamte Siedlungszusammenhang der Ortsgemeinde innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus“. Westlich der Ortsgemeinde Ruppertshofen verläuft zudem ein „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“. Diese Darstellung erfolgt flächenhaft und regionsübergreifend, sodass auch das Plangebiet davon erfasst wird. Aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan ist ersichtlich, dass die Plangebietsfläche der Ortsgemeinde Ruppertshofen bereits der Siedlungsfläche Wohnen zugeordnet und somit in der Farbe Rot dargestellt ist. Da das Plangebiet bisher durch frühere landwirtschaftliche Nutzung mit einer Hofstelle und einer heutigen Pferdehaltung geprägt ist, sind die für eine landwirtschaftliche Nutzung notwendigen Gebäude immer noch vorhanden. Den untergeordneten Planungsebenen werden Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich der nicht parzellenscharfen Darstellungen überlassen.
- **Wirkssamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Darstellung als „Flächen für Landwirtschaft“ unterteilt in „Ackerflächen oder Grünland“ und „Dauergrünland zum Klima-, Gewässer- und Bodenschutz (vorwiegend in Tälern)“. Die Hofstelle ist als Aussiedlerhof dargestellt.
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine kartierten Flächen
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine Flächen

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und durch die bereits bestehende Bebauung in der Plangebietsfläche vorgeprägt hinsichtlich der geplanten Nutzung. Eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Bestandsnutzung kann in der geplanten Nutzungsart an dieser Stelle noch als vertretbar angesehen werden. Aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche, stellt das Plangebiet keinen hochwertigen Biotoptypen dar. An anderer Stelle wären Eingriffe in gleicher Intensität zu vermuten. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.

6.3 Berücksichtigung von Umweltbelangen (Überblick):

Zur Sicherstellung einer möglichst umweltfreundlichen Planung und zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft werden in der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe festgesetzt. So werden in unterschiedlichen Ordnungsbereichen verbindliche Festsetzungen zur randlichen Eingrünung des Plangebietes, zum Erhalt der bereits vorhandenen randlichen Eingrünung sowie zur Grünlandextensivierung getroffen.

Zusätzlich werden Festsetzungen über die Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge getroffen. Daneben enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan zudem weitere Hinweise, welche eine zusätzliche umweltfreundliche Planung ermöglichen.

20.01.2022

6.4 Artenschutzrechtliche Belange

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

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

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

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

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

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine besonders hochwertigen Biotope vorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen direkter Umgebung nicht vorhanden.

Aufgrund der Prägung des Plangebietes als ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb auf dem jetzt Pferde gehalten werden, der direkt am Plangebiet vorbeiführenden Landesstraße sowie bestehende Wirtschaftswege, ist dieses erheblich durch Bewegungsunruhe gekennzeichnet. Dies bedeutet auch, dass das Plangebiet und dessen Umfeld lediglich eine Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitiat für eher störungstolerante Tierarten, wie z. B. Meise, Amsel, Elster, Krähe oder Sperling besitzt. Selbst nach Umsetzung der Planung ergibt sich keine Herabsetzung der Eignung als Lebensraum für diese Tierarten.

Durch die Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit der Schwerpunkt Nutzung Pferdehaltung ändert sich die Situation aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht wesentlich. Die vorhandenen Weiden werden nunmehr als Pferdeweiden genutzt. Der Baumbestand im Plangebiet ist zur Erhaltung festgesetzt, so dass sich auch an dieser Situation nichts ändert. Die konkret vorgesehenen Baumaßnahmen erfolgen in artenarmen Grünlandflächen im direkten Anschluss an bestehende bauliche Nutzungen, so dass hier keine artenschutzrechtlichen Konflikte bestehen.

Im Zuge der Vorort-Begehung wurde überprüft, welche Vertreter der einheimischen Tierwelt vorkommen. Es wurden vereinzelt Sperlinge und Amseln gesichtet.

Diese im Plangebiet beobachteten Vogelarten besitzen keinen Schutzstatus als streng geschützte Art nach BArtSchV oder Aufführung in der Roten Liste. Die Beobachtung dieser Arten in der Nähe von Siedlungen ist nichts ungewöhnliches (ubiquitäre Arten/ Kulturfolger). Es handelt sich um landesweit ungefährdete ubiquitäre Arten. **Es sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.**

Der Artenliste „Artefakt“ vom Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht ist zu entnehmen, welche Tierarten im Plangebiet und dessen Umfeld grundsätzlich bekannt sind.

20.01.2022

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung werden Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit der aufgeführten Tierarten durch die Planung getroffen. Somit werden auch die potenziell vorkommenden Arten berücksichtigt.

| Art | Optimaler Lebensraum | vorhabenbedingte Wirkungsprognose | vorhabenbegleitende Schutz- und Vermeidungsmassnahmen | erhebliche Beeinträchtigung |
|--------------|--|---|---|-----------------------------|
| Feldlerche | Extensiv bewirtschaftetes Grünland. Intensiv genutzte und stark gedüngte Ackerflächen sind nicht geeignet. Saumbiotope wie Hecken und Raine werden auch genutzt. | Es verbleiben umfangreiche Ausweichlebensräume im Umfeld des Plangebietes. Keine Veränderung bzgl. der Eignung als Lebensraum für die Gesamtpopulation zu erwarten aufgrund der direkten Nähe zur ehem. Landwirtschaftlichen Siedlung und Weiternutzung der Grünflächen als Weide. | Keine erforderlich | Nein |
| Feldsperling | Brut in Gehölzen in der Nähe von Siedlungen und Feldern. Artenreiche Wiesen als Nahrungsraum Samen von Gräsern, Kräutern und Getreide). | Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken wird der Lebensraum aufgewertet. Nahrungsangebot verbessert sich. | Keine erforderlich | Nein |
| Fledermäuse | Schlaf- und Brutplätze in Baumhöhlen, Felsspalten und Gebäuden. Insektenreiches und strukturreiches Offenland als Jagdhabitat, Waldränder, tlw. Waldbereiche. | In Schlaf- oder Brutplätze wird nach jetzigem Kenntnisstand nicht eingegriffen. Die potentiellen Jagdhabitate werden nicht abgewertet. | Keine erforderlich | Nein |
| Mäusebussard | Besiedelt bei Vorkommen geeigneter Horstbäume nahezu alle Lebensräume. Brut bevorzugt in Randbereichen von Waldgebieten, Feldgehölzen, Baumgruppen und Einzelbäumen. Jagdhabitat sind Offenlandbereiche, z.B. Grünland und Ackerflächen mit Saumstrukturen und Brachen. | Bevorzugte Brutreviere werden nicht überplant bzw. geändert. Bruthorste sind nicht vorhanden. Es verbleiben Ausweichlebensräume. | Keine erforderlich | Nein |

20.01.2022

| | | | | |
|---------------|---|---|---------------------|------|
| Rotmilan | <p>Brut in offenen, reich gegliederten Landschaften mit Feldgehölzen und Wäldern (lichte Altholzbestände, Waldränder).</p> <p>Jagdgebiete sind Agrarflächen mit einem Nutzungsmosaik aus Wiesen und Äckern.</p> | <p>Lebensraum wird nicht überplant.</p> <p>Bruthorste sind nicht vorhanden.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Verschlechterung des Nahrungshabitates nicht gegeben ist, da umfangreiche Ausweichräume im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.</p> | Keine erforderlich | Nein |
| Schwarzmilan | <p>Lebensraum sind alte Laubwälder in Gewässernähe.</p> <p>Jagdhabitat sind große Flussläufe und Stauseen (tote und kranke Fische als Hauptnahrung)</p> | Lebensräume und Nahrungshabitat werden nicht überplant | Keine erforderlich. | Nein |
| Schwarzspecht | <p>Sehr anpassungsfähig. Naturnahe Laubwälder mit hohem Kehrigkeits- oder Eichenanteil sind der optimale Lebensraum.</p> <p>Hauptnahrungsquelle sind Ameisen (holz- oder totholzbewohnend).</p> | Lebensräume und Nahrungshabitat werden nicht überplant | Keine erforderlich. | Nein |

Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch die Planung und ihre spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

20.01.2022

7 ABWÄGUNG

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden die landespflegerischen Zielvorstellungen und die planerischen Aussagen zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB wird der vorbereiteten baulichen Nutzung der Vorrang eingeräumt, weil ein entsprechender planerischer Bedarf gegeben ist. In die Abwägung werden folgende Aspekte einbezogen:

1. Die Änderungsplanung erfolgt innerhalb eines vorbelasteten Raumes und stellt nur eine kleinflächige Erweiterung bestehender Nutzungsstrukturen dar.
2. Die Umsetzung an einer anderen Stelle würde wenigstens zu gleich schweren Eingriffen in Natur und Landschaft führen.
3. Bei der vorliegenden Plankonzeption wird eine sinnvolle Konzentration von Infrastruktur angestrebt; es werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen und Erschließungssysteme verwendet.
4. Die Einbindung des Planvorhabens in die Landschaft ist bei Umsetzung einer randlichen Eingrünung möglich (Konkretisierung in der verbindlichen Bauleitplanung, spätere tatsächliche Umsetzung).

20.01.2022

TEIL II: UMWELTBERICHT: AUSZUG AUS DER BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „ATZELBORN“

Im Rahmen des parallelen Bauleitplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Atzelborn“ wurde bereits ein umfangreicher und detaillierter Umweltbericht erstellt, um die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen zu ermitteln bzw. zu prognostizieren und zu bewerten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann eine genauere Erheblichkeitsprognose für das Planvorhaben getroffen werden als auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

Da der Umweltbericht zum Bebauungsplan zudem zeitlich frühzeitiger erstellt worden ist, können die Ergebnisse des Umweltberichtes zum Bebauungsplan herangezogen werden. Dabei wird hierbei von der Abschichtungsmöglichkeit nach § 2 (4) Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist größtenteils als Auszug unten stehend wiedergegeben. Für weitere Einzelheiten in Bezug auf die überplanten Flächen wird grundsätzlich auf die Inhalte des Bebauungsplans (Aussagen in der Planbegründung und im Umweltbericht) verwiesen.

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2a (1) und (2) BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2a BauGB fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltpflicht ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

Gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Ziffer 7 und § 1a BauGB durchgeführt.

Der Umweltbericht orientiert sich an der Auflistung des § 2a (1) und (2) BauGB. Der Umweltbericht geht bei der Betrachtung der Schutzgüter über den landespflegerischen Planungsbeitrag hinaus (Erweiterung um die Schutzgüter Mensch, Kultur- sonstige Sachgüter sowie Betrachtung von Wechselwirkungen).

20.01.2022

2 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG, KURZDARSTELLUNG DER PLANUNGsinHALTE

Die Verbandsgemeinde Nastätten hat die vorliegende 16. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 (3) BauGB für das Teilgebiet der Ortsgemeinde Ruppertshofen eingeleitet.

Parallel zum laufenden Verfahren der 16. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Aufstellung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Atzelborn“ durch den Ortsgemeinderat Ruppertshofen durchgeführt.

Unter Verweis auf die Abschichtungsregelung wird auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen, der derzeit im Verfahren der Aufstellung ist. Die inhaltlichen Erläuterungen zu den landschaftsplanerischen Belangen und im Umweltbericht wurden größtenteils aus den Planunterlagen des Bebauungsplanverfahrens übertragen.

Eine Änderung der Inhalte des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil derzeit dem Entwicklungsgebot gemäß § 12 BauGB nicht entsprochen werden kann. Diese vorbereitende Bauleitplanung ist eine Voraussetzung zur Erlangung von Baugenehmigungen.

Ziel der Planung ist die Schaffung einer Fläche zur gewerblichen Nutzung im Zusammenhang mit Pferdenutzung, sowie einer nicht dem Gewerbe zuzuordnenden Wohnnutzung im bisherigen Außenbereich.

Das Plangebiet ist durch einen ehemaligen landwirtschaftlichen Aussiedlerhof geprägt. Der Vorhabenträger plant die Einrichtung einer gewerblich betriebenen Reitschule auf der Fläche des Plangebietes. Die Zulässigkeiten zum Betrieb und der Anpassung der vorhandenen Bebauungsstrukturen an den Bedarf des oben genannten Gewerbes sind Ziel und Gegenstand der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Bisher ist das Plangebiet durch frühere landwirtschaftliche Nutzung mit ihrer Hofstelle und einer heutigen Pferdehaltung geprägt. Die für eine landwirtschaftliche Nutzung notwendigen Gebäude (Stallgebäude, Maschinenunterstände,...) sind noch vorhanden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird Baurecht für die Einrichtung eines gewerblich betriebenen Pferde- und Reiterhofs auf der Fläche des Plangebietes im Bereich eines ehemaligen Aussiedlerhofs geschaffen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit erfolgt auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pferde- und Reiterhof“. Dieser wird auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB von der Gemeinde aufgestellt und als Satzung beschlossen.

Die geplanten Zulässigkeiten der Bebauungsstrukturen für Betriebsgebäude und Wohnnutzung werden über die Definition von Ordnungsbereichen voneinander abgegrenzt und in ihrer Gesamt- ausdehnung auf dem Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen begrenzt.

Die durch die Planänderung zulässigen Nutzungsarten orientieren sich in ihrer Lage, Gestaltung und Dimensionierung an der vorhandenen Anordnung der Bebauungsstrukturen und an den ortsüblichen Gegebenheiten. Ebenfalls werden über weitere definierte und dargestellte Ordnungsbereiche weitere zulässige Nutzungen (z.B. „Reitplatz“ und „Roundpen“) räumlich verortet und in ihrer willkürlichen Positionierung zum Schutze der Außenwirkung und der Zersplitterung des Plangebietes beschränkt.

20.01.2022

Die bestehenden Standorte von Wohnnutzung und Betriebsgebäuden werden demnach in ihrer Zulässigkeit in der Planaufstellung übernommen. Ihre Zulässigkeit soll sich entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung auf die südliche Hälfte des Plangebietes mit einer westlichen und östlichen Begrenzung beschränken. Die Wohnnutzung soll dabei auch zukünftig südöstlich der zulässigen Betriebsgebäude im Ordnungsbereich 1 verortet werden. Die Zulässigkeit von Betriebsgebäuden soll sich auf den Ordnungsbereich 2 beschränken. Beide Ordnungsbereiche grenzen an die Südgrenze des Plangebietes an.

Südwestlich des Ordnungsbereichs für Betriebsgebäude soll durch die Planung der Ordnungsbereich 4 mit der verorteten Zulässigkeit eines Roundpen ebenfalls in südlicher Randlage des Plangebietes angrenzen. Der zukünftig geplante Reitplatz wird in seiner Zulässigkeit nordwestlich der Ordnungsbereiche 2 und 4, im Ordnungsbereich 3 verortet. Im südöstlichen Anschluss an den Wirtschaftsweg soll die Nutzung von Stellplatzflächen zugelassen werden.

Als Ausgleichsbeitrag für das Planungsvorhaben wird entlang des Randbereichs des Plangebietes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zusätzlich dazu erfolgt die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen östlich entlang der Hofzufahrt sowie im östlichen Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die den notwendigen Grenzabstand der Bebauungsstrukturen gemäß der Landesbauordnung zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Wirtschaftsweg sichert. Des Weiteren werden im Westen und Osten zwei Flächenbereiche zeichnerisch als extensive Dauergrünland festgesetzt.

Die äußere Erschließung des Planungsvorhabens erfolgt weiterhin über den vorhandenen Wirtschafts- und Erschließungsweg zwischen Landesstraße und Hofzufahrt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten, Ortsgemeinde Ruppertshofen ist das gesamte Plangebiet als „Flächen für Landwirtschaft“ gemäß § 5 (2) Ziffer 9 und (4) BauGB dargestellt. Die Darstellungen im Bereich der Hofstelle und westlich der Hofstelle sind als „Ackerflächen oder Grünland“ ausgewiesen und die Hofstelle ist als Aussiedlerhof dargestellt. Die Flächen im Norden und Westen des Plangebietes sind als „Dauergrünland zum Klima-, Gewässer- und Bodenschutz (vorwiegend in Tälern)“ ausgewiesen.

Hierdurch bedingt kann der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren vorgenommen.

20.01.2022

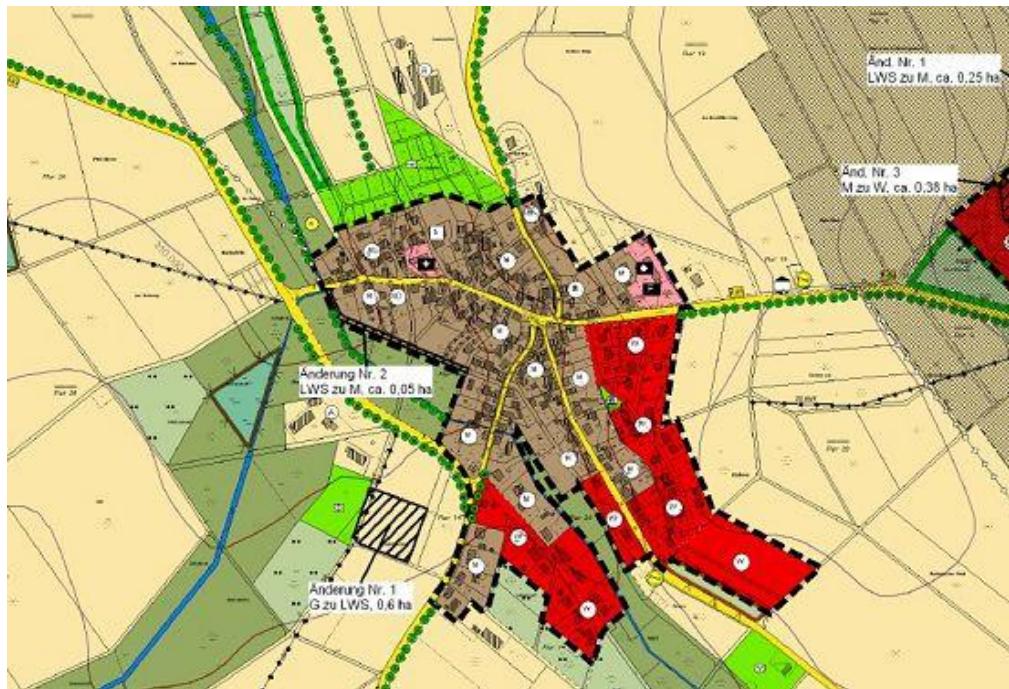


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm IV** (LEP IV) definiert den Planungsraum der Verbandsgemeinde Nastätten als Bereich mit disperser Siedlungsstruktur im ländlichen Raum. Das bedeutet, dass weniger als 33 % der Einwohner in Ober- oder Mittelzentren leben. Diese Angabe bezieht sich auf alle Einwohner im zugeordneten Mittelbereich. Die Verbandsgemeinde wird dem Mittelbereich St. Goar/ St. Goarshausen zugeordnet. Die Mittelzentren Nastätten, St. Goar und St. Goarshausen bilden ein kooperierendes Zentrum. In diesen Räumen, die als „mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren“ gekennzeichnet sind, sollen diejenigen kooperierenden Zentren, die über kein umfassendes Angebot an mittelzentralen Einrichtungen verfügen, ein breit gefächertes Angebot ergänzender Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorhalten (Grundsatz 41, Kapitel 3.1 Zentrale Ortstruktur).

Im LEP IV werden Aussagen über die Zentrenerreichbarkeit für die einzelnen Ortsgemeinden getroffen. In der Verbandsgemeinde Nastätten gibt es mehrere Ortsgemeinden, die in „Ländlichen Räumen“ liegen und außerhalb eines Bereichs mit geringer Zentrenerreichbarkeit liegen. Diese Einstufung gilt für die Ortsgemeinde Ruppertshofen, die zentral in der Verbandsgemeinde liegt. Sie verfügt damit nicht über eine Erreichbarkeit von maximal 3 Zentren in weniger als 30 Autofahrminuten.

Die Verbandsgemeinde Nastätten hat im zentralen Bereich großen flächenmäßigen Anteil an dem Landschaftstyp „Offenlandbetonte Mosaiklandschaft“.

20.01.2022

Der rheinland-pfälzische Teil des obergermanisch-rätischen Limes wird im LEP IV hervorgehoben. Als historische Kulturlandschaft weist der Limes aufgrund seiner Kulturträchtigkeit besondere Voraussetzungen für eine erfolgreiche touristische Entwicklung, zur Steigerung der Lebensqualität und zur Aktivierung regional vorhandener wirtschaftlicher Potentiale auf. Die Ortsgemeinde Ruppertshofen ist im Verlauf des Limes nicht berührt. Dieser durchquert die Verbandsgemeinde Nastätten nordöstlich in weiterer Entfernung zur Ortsgemeinde Ruppertshofen.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Der Regionale Raumordnungsplan beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Der regionale Raumordnungsplan vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibungen 2013, 2015 und 2017) und enthält Ziele und Grundsätze, die gemäß § 1 (4) BauGB in der Bauleitplanung sowie in den Fachplanungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Der vorliegende Regionale Raumordnungsplan löst den Regionalen Raumordnungsplan aus dem Jahr 2006 ab, wobei er sich weitgehend an diesem Vorgängerplan orientiert.

Die Ortsgemeinde Ruppertshofen gehört dem Landkreis Rhein-Lahn-Kreis an und liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Nastätten. Gemäß Raumstrukturgliederung im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Nastätten im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Die Verbandsgemeinde Nastätten entspricht einem kooperierenden Mittelzentrum. Das nächstgelegene Grundzentrum im Grundnetz ist die Stadt Katzenelnbogen.

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinden die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Eigenentwicklung muss sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde orientieren. Dazu gehören neben einer realistischen Beurteilung ihrer sozioökonomischen Entwicklungschancen auch räumlich-funktionale Lagebeziehungen, sofern sie die Tragfähigkeit der Gemeinde beeinflussen.

In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden.

Im Allgemeinen steht den Ortsgemeinden grundsätzlich das Recht auf Eigenentwicklung zu; das gilt sowohl für die Entwicklung der Wohnnutzung als auch für die Ausweisung von Sonderbauflächen für eine gewerbliche Nutzung. Die vorliegende Planung resultiert aus einer konkreten Nachfrage aus dem Ort. Mit der vorgesehenen kleinfächigen städtebaulichen Konzeption wird kein Überangebot an Wohn- oder Gewerbefläche geschaffen. Der Ortsgemeinde Ruppertshofen wird vor diesem Hintergrund auch eine gewerbliche Weiterentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zugestanden.

Das Plangebiet liegt westlich des Siedlungsgebiets der Ortsgemeinde Ruppertshofen. Der gesamte Siedlungszusammenhang der Ortsgemeinde liegt innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Westlich der Ortsgemeinde Ruppertshofen verläuft zudem ein „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“. Diese Darstellung erfolgt flächenhaft und regionsübergreifend, sodass auch das Plangebiet davon erfasst wird. Aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan ist ersichtlich, dass die Plangebietsfläche der Ortsgemeinde Ruppertshofen bereits der Siedlungsfläche Wohnen zugeordnet und somit in der Farbe Rot dargestellt ist. Da das Plangebiet bisher durch frühere landwirtschaftliche Nutzung mit einer Hofstelle und einer heutigen Pferdehaltung geprägt ist, sind die für eine landwirtschaftliche Nutzung notwendigen Gebäude immer noch vorhanden. Den untergeordneten Planungsebenen werden Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich der nicht parzellenscharfen Darstellungen überlassen.

20.01.2022

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht und die Errichtung einer gewerblich betriebenen Reitschule i. V. m. Pferdepension und Pferdezucht auf der Fläche des Plangebiets realisiert werden kann.

Somit entspricht die vorgesehene Planung, im Rahmen der Eigenentwicklung und der Sicherung des erreichten Entwicklungsstandes, den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.

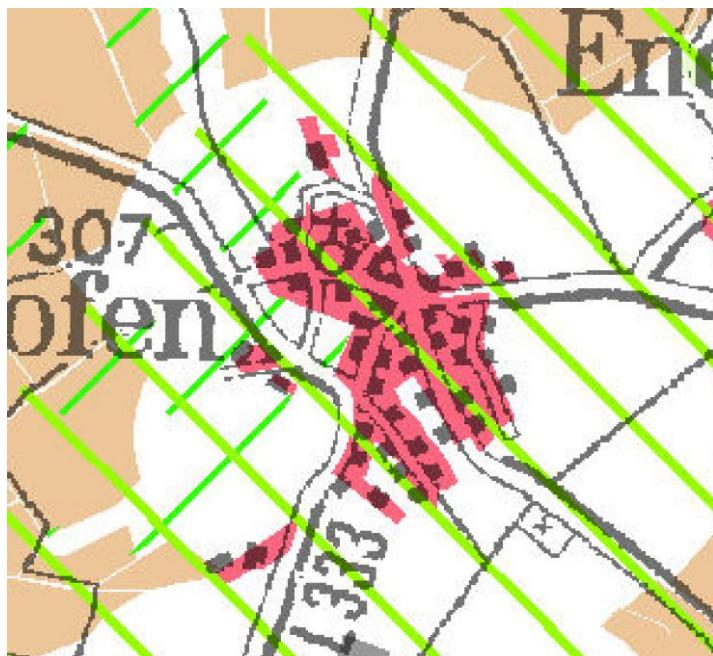


Abb.: Auszug der Gesamtkarte RROP 2017 (unmaßstäblich) (Quelle: www.RIS.rlp.de)

3.2 Umweltplanung und naturschutzfachliche Belange

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

| | |
|--|---------------------------------------|
| Naturdenkmale | nicht betroffen |
| Kartierte Biotope | nicht betroffen |
| Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope: | nicht betroffen |
| Landschaftsschutzgebiete: | nicht betroffen |
| Naturparke: | nicht betroffen |
| Naturschutzgebiete: | nicht betroffen |
| Natura-2000-Gebiete: | nicht betroffen |
| Wasserschutzgebiete: | nicht betroffen |
| geschützte oder seltene Arten: | Kein Vorkommen im Plangebiet |
| <u>Planung vernetzter Biotopsysteme:</u> | |
| Bestandsdarstellung: | Wiesen und Weiden mittlerer Standorte |

20.01.2022

Darstellung Entwicklungsziele:

Entwicklung von Biotopen auf mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte und Wiesen und Weiden mittlerer Standorte;

westlich angrenzende Darstellung:
Flüsse, Flussauen und Altwasser

Prioritätenkarte:

Keine Aussagen getroffen

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope im Rahmen der **Biotopkartierung** erfasst.

In der **Planung vernetzter Biotopsysteme** des Landkreises Rhein-Lahn werden in der Prioritätenkarte für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Die Bestandskarte beinhaltet für das Plangebiet die Darstellung „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“. In der Zielkarte werden für das Plangebiet Darstellungen mit Inhalt „Entwicklung von Biotopen“, „magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ und „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ getroffen. Weitere Darstellungen werden für den Bachlauf in westlicher Angrenzung an das Plangebiet getroffen. Die Darstellungen beinhalten die „Entwicklung von Biotopen“ sowie „Flüsse, Flussauen und Altwasser“.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der ausgewiesenen Natura 2000 Gebiete. Eine direkte räumliche Beeinträchtigung ist daher nicht gegeben. In die geschützten Lebensräume und Biototypen wird auch nicht eingegriffen. Es lassen sich durch die Umsetzung des Planvorhabens keine Verschlechterungen des jetzigen Zustandes vorhersagen. Keines der Schutzziele wird negativ beeinflusst.

4 BESTANDSAUFAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN

4.1 Naturraum, Lage, Topographie

Gem. den „Naturräumlichen Einheiten auf Blatt 138 Koblenz“ (BÜRGENER, M., MÜLLER-MINY, H., 1971) liegt Ruppertshofen mit dem Plangebiet in dem Naturraum „**Westlicher Hintertaunus**“ und der naturräumlichen Untereinheit der „**Nastätter Mulde**“.

Der „**Westliche Hintertaunus**“ ist eine 300 bis 500 m hohe, zum Teil tief zerschnittene Rumpfhochfläche im Norden des *Westlichen Hintertaunus*. Die „**Nastätter Mulde**“ präsentiert sich als eine 100 bis 200 m tiefe, breit eingelassene, offene Mulde in der Hochfläche mit breit eingesenkten, zerstiedelten Hängen. Links und rechts des Mühlbachtals als naturräumliche und landschaftliche Mittellinie liegen in Querrichtung zum Tal weite, sanft wellige, parallel angeordnete Nebentälchen in denen alle Siedlungen eingepasst sind. Die Nastätter Mulde ist vorwiegend mit Ton- und Bänderschiefern ausgekleidet, und die Böden sind im Gegensatz zum gesamten Westlichen Hintertaunus basenhaltig bis basenreich. Die Landschaft zeigt sich daher in einem dicht landwirtschaftlich besiedelten und agrarisch genutzten Bild mit nur vereinzelt eingestreuten kleineren und größeren Waldparzellen.

Topographie/Lage: Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage von Ruppertshofen ohne einen siedlungsstrukturellen Zusammenhang (ehemaliger landwirtschaftlicher Aussiedlerhof). Das Gebiet ist nach Norden hin gemäßigt geneigt. Am südlichen Rand beträgt die Geländehöhe 316 ü. N.N. und fällt nach Norden hin bis auf 308 ü. N.N. ab.

20.01.2022

4.2 Geologie und Böden

Die edaphischen Bedingungen im Plangebiet werden geprägt durch mittel- bis tiefgründige, lehmige, basenarme Braunerden aus devonischen Tonschiefern und Grauwacken mit schwacher Lösslehmüberdeckung über unterdevonischen Ehrentaler Schichten der Ems-Stufe.

| | |
|------------------------------|---------------|
| Erosionsgefährdung: | mittel |
| Wasserdurchlässigkeit: | gering-mittel |
| Puffer- und Filterkapazität: | hoch |
| Ertragseignung: | mittel - hoch |

4.3 Wasserhaushalt

Bezüglich des Wasserhaushaltes liegt der Planbereich in der großflächigen Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserführung ist hier in der Regel gering, da Kluftgrundwasserleiter vorherrschen.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Am westlichen Gebietsrand verläuft ein Gewässer III. Ordnung.

Das Plangebiet hat für den Wasserhaushalt nur eine sehr geringe Bedeutung.

4.4 Klima/Luft

Die folgenden Kennwerte charakterisieren das Klima der Ortsgemeinde bzw. des Plangebiets und seiner Umgebung:

| | |
|---|-------------------------|
| Klimabezirk: | Westlicher Hintertaunus |
| mittlere Jahrestemperatur: | 7 - 8 ° C |
| mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli): | 14- 15 ° C |
| Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0°C) | <20 Tage |
| Mittlere Zahl der Sommertage (>25 ° C) | 20 - 30 Tage |
| Niederschläge Jahresmittel: | 650 - 700 mm |
| Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode | 160 - 180 mm |
| Hauptwindrichtung: | Südwest |
| (Klimaatlas von Rheinland-Pfalz) | |

Regionalklima

Die Ortsgemeinde Ruppertshofen liegt im Klimabezirk Westlicher Hintertaunus. Das Klima der mittleren Höhenlage um Ruppertshofen zeichnet sich durch mäßig warme Sommer und mäßig kühle Winter aus. Mit 650 bis 700 mm durchschnittlichem Jahresniederschlag weist das Gebiet nur mäßige Gebietsniederschläge auf. Das Regionalklima kann insgesamt als mäßig warmes Klima der mittleren Höhenlagen bezeichnet werden. Nennenswerte geogene bioklimatische Belastungen aufgrund von ausgeprägten Schwülephasen liegen nicht vor.

Klimaökologisches Entlastungspotential

20.01.2022

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines für die Ortslage von Ruppertshofen klimaökologisch nicht wirksamen Kalt- bzw. Frischluft einzugsgebietes. Die unbebauten Teile des Plangebietes selbst und die umgebenden Offenlandflächen sind Kaltluftproduktionsflächen, deren Frischluftmassen in den nördlich gelegenen Talraum abfließen, welchem die Funktion einer Ventilationsbahn zu kommt. Aufgrund der topographischen Situation, die den Kaltluftabfluß steuert und der großen weiteren Frischluftproduktionsflächen, welche an den Talraum anschließen, kommt der Plangebietesfläche aber für die Versorgung der Ortslage keine Bedeutung zu.

Besondere lufthygienische Vorbelastungen oder ausgeprägte Wärmeinseleffekte sind nicht erkennbar.

Das Plangebiet hat somit keine Bedeutung für die Kaltluftversorgung der Ortslage und eine **geringe Bedeutung für das örtliche Klimapotential**.

4.5 Reale Vegetation und gegenwärtige menschliche Nutzung – Biotop- und Nutzungstypen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt westlich des Siedlungszusammenhangs der Ortsgemeinde Ruppertshofen im Außenbereich auf dem Flurstück 162/1.

Das Plangebiet wird durch seine ehemalige landwirtschaftliche Nutzung mit den entsprechend notwendigen Gebäuden einer Hofstelle geprägt. Heute unterliegt es einer Pferdehaltung. Die vorhandene Bebauung besteht aus einem Wohnhaus, einem Stallgebäude und einer Maschinenhalle. Das Wohngebäude liegt im Osten, das Stallgebäude im Westen und die Maschinenhalle im Norden der Hofstelle.

Westlich, nördlich und östlich der vorhandenen Gebäude weist das Plangebiet Fettweiden auf, die derzeit als Pferdeweiden genutzt werden. Zwischen Stall-, Wohngebäude und dem südlich des Plangebietes gelegenem Wirtschaftsweg befindet sich ein Garten. Der Gartenbereich ist durch Heckenbepflanzung eingefriedet. Diese Hecke besteht im Westen als Hainbuchenhecke und im restlichen Teil als Laubhecke u.a. mit Pfaffenbüscheln und Forsythie. Hofplatz und Hofzufahrt östlich von Stall- und Wohngebäude unterliegen einer Pflasterung aus Verbundstein. Im Bereich der Hofstelle sind einzelne Bäume verortet. Die Arten erstrecken sich über Kiefer, Ahorn, Birke, Fichte und weitere Laubbäume. Auf der südwestlichen Plangebietsgrenze sind 2 einzelne Linden verortet. Der Bereich der Weideflächen ist frei von Baumbeständen.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L 333. Die Landesstraße wird durch eine beidseitige Lindenallee geprägt. Zwischen Plangebiet und Siedlungszusammenhang der Ortsgemeinde liegen östlich der L 333 landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und Fettwiesen. Diese werden nach Nordosten durch einen Bachlauf, eine weitere Fettwiese und einen asphaltierten Wirtschaftsweg nochmals vom Siedlungsgebiet getrennt. Flurstück 88 auf Flurnummer 9 ist grundsätzlich als Fettwiese charakterisiert, weist im Nordosten einen Feuchtbereich mit Binsen auf.

Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Wirtschaftsweg der zwischen Landesstraße und Hofzufahrt asphaltiert ist und danach als Wiesenweg weiter nach Westen verläuft. Südlich des Wirtschaftsweges befindet sich eine alte Feldscheune mit einem befestigten Vorplatz. Südlich hiervon befindet sich der gemeindliche Sportplatz der jedoch nur als Bolzplatz genutzt wird. Er ist ringsum von Birken eingegrenzt.

Nordwestlich wird das Plangebiet durch ein Gewässer III. Ordnung begrenzt. Im westlichen Anschluss an dieses Gewässer grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich.

20.01.2022

reich des Bebauungsplans an. Diese teilen sich in eine Ackerfläche im Norden und Fettwiesenflächen im Süden.

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurden während einer Bestandsaufnahme im Frühjahr 2014 anhand des Biotoptypenschlüssels des Biotoptypenkatasters Rheinland-Pfalz nach Cordes und Conze aufgenommen und werden in einem gesonderten Plan (M. 1:1.000) dargestellt. Die Planzeichnung des Biotop- und Nutzungstypenplans wird auszugsweise nachfolgend wiedergegeben:

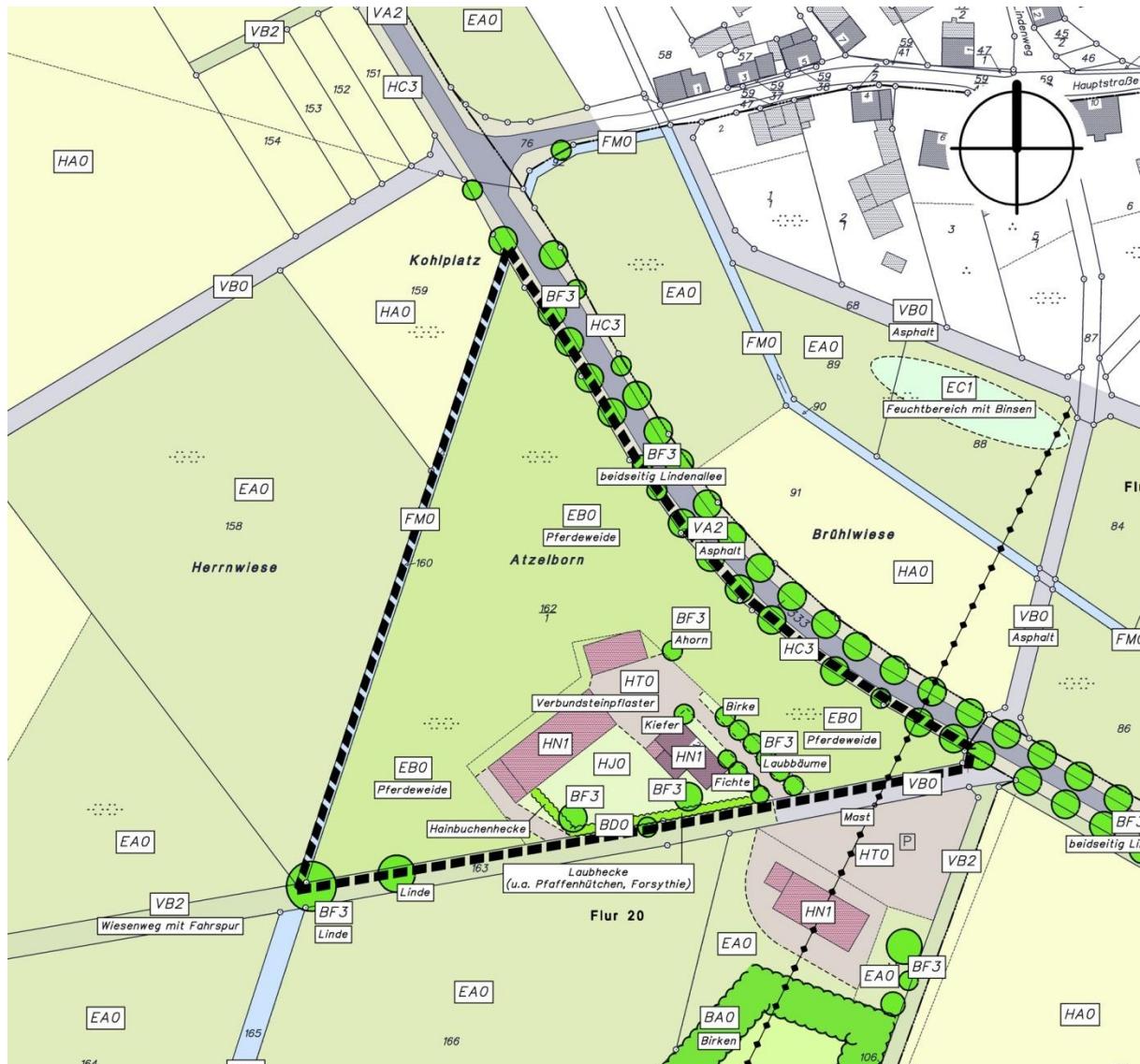


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäblich)

4.6 Fauna

Im Rahmen der Geländeerhebungen wurden keine speziellen faunistischen Untersuchungen durchgeführt.

20.01.2022

4.7 Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz. Daher besitzt dieses vorrangig eine Erholungsfunktion für die Bewohner. Durch die Umnutzungsabsicht und Etablierung eines Pferde- und Reiterhofs werden Möglichkeiten der Erholung für externe Nutzer geschaffen. Das Teilschutzgut wird entsprechend durch die Planung aufgewertet.

Die bestehenden Wege im Umfeld des Plangebietes bieten Möglichkeiten für die örtliche Bevölkerung die freie Feldflur zu erreichen um hier Naherholungszwecken nachgehen zu können. Die Wege können somit für Spaziergänger, Jogger und Radfahrer genutzt werden.

Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für die Erholungseignung.

Das Landschaftsbild ist in der Bestandssituation durch den bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Aussiedlerhof mit seinen 3 Hauptgebäuden, die umgebenden überwiegend vorherrschenden Grünlandflächen, aber auch Ackerflächen sowie das im Süden vorhandene Großgrün der Sportplatzeingrünung geprägt. Auch die beidseitige Baumallee entlang der L 333 und die Feldscheune beim Sportplatz prägt das Landschaftsbild. Durch die vorhandenen Gebäude ist das Plangebiet anthropogen vorgeprägt. Das vorhandene Wohnhaus ist sehr gut eingegrünt. Dies gilt nicht für die beiden nördlich bzw. östlich vorhandenen ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude.

Das Plangebiet hat durch die baulichen Vorbelastungen eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

20.01.2022

5 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens

Bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens wird sich der Umweltzustand im Plangebiet nicht wesentlich verändern.

5.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planungsvorhabens

Bei Umsetzung des Planvorhabens werden vorhandene Gebäude in geringem Umfang baulich erweiterbar sein (v.a. Paddocks, Ausläufe für Pferde). Hinzu kommt die Errichtung eines Roundpens bis max. 4,5 m Höhe und eines nicht überdachten Reitplatzes. Die Flächenversiegelungen und max. Höhenentwicklungen sind vorhabenorientiert im Bebauungsplan konkret festgesetzt worden. Die Grundstruktur der Siedlungsanlage im Außenbereich wird beibehalten.

Zum Ausgleich erfolgen Maßnahmen zur Gebietseingrünung und Abschirmung der baulichen Anlagen in einem nicht unerheblichen Umfang (Ordnungsbereich A). Damit wird auch die Bestandssituation verbessert, da vor allem die bisherigen Nebengebäude nicht eingegrünt waren.

Der Umweltzustand wird sich in direkten Eingriffsbereichen verschlechtern. Der Ausgleich kann jedoch im Gebiet durch Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden. Aufgrund der Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen wird sich der Umweltzustand insgesamt nicht verschlechtern.

6 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten z.B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau vom 26.08.2004).

Die Umsetzung des Planvorhabens ist an Ort und Stelle gebunden, da nur so eine sinnvolle Nutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Aussiedlerhofs erfolgen kann. Der Vorhabenträger ist über sein Eigentum am Grundstück zudem an diesen Standort gebunden. Alternative Standorte sind daher nicht gegeben.

Die Nullvariante, gänzlicher Verzicht auf die Umsetzung der Planung, ist keine Alternative, da auch durch die geplante Vorhabensumsetzung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu prognostizieren sind.

20.01.2022

7 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG

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

Das Plangebiet bietet aufgrund der Lage Möglichkeiten zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie. Die Festsetzungen des Bebauungsplans unterbinden die Errichtung derartiger Anlagen nicht.

8 ERMITTLEMENT UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut.

8.1 Schutzgut Biodiversität

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

Um die Bedeutung und den Wert einer Fläche zu bestimmen, ist neben der örtlichen, standortspezifischen Arten- und Biotopausstattung auch die Stellung der Fläche innerhalb des lokalen und überörtlichen Biotopverbundsystems zu bewerten.

Da weder Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund, noch ein herausragender Strukturreichtum des Gebietes vorliegen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Biodiversität zu prognostizieren.

Es findet kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Biodiversität statt.

8.2 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

Durch die geplante Nutzung im Gebiet sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung sowie der Gesundheit des Menschen zu erwarten. Einschränkungen für das Wohlbefinden der Bewohner, der bestehenden Bebauung der Siedlungslage von Ruppertshofen durch Verbauung der freien Aussicht oder längere Wege, um in die freie Landschaft zu gelangen, bestehen nicht.

Mit einer wesentlichen zusätzlichen Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffimmission durch das geplante Vorhaben ist nicht zu rechnen.

20.01.2022

Der Abstand des ehem. landwirtschaftlichen Aussiedlerhofs weist eine hinreichende Entfernung zur Ortslage auf, so dass auch hieraus keine Immissionsschutzkonflikte gegeben sind.

Aufgrund der grundsätzlich gegebenen Bestandssituation mit den umgebenden Nutzungsstrukturen und den begrenzten Veränderungsmöglichkeiten wird kein Erfordernis für eine weitergehende gutschichtliche Untersuchung gesehen.

Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen aus.

8.3 Schutzgut Fauna und Flora

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über der Erfassung von Biotypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung / gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

Im Rahmen der örtlichen Bestandsaufnahme konnten keine besonders schützenswerten Habitate für Flora und Fauna im Eingriffsgebiet erfasst werden. Hinweise hierauf ergaben sich auch nicht aus der Auswertung von relevanten Fachdaten (z.B. aus dem LANIS).

Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna und Flora aus.

8.4 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraumfunktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Im Rahmen der Plan-Umweltpflege ist in die Erheblichkeitsbewertung jedoch auch der relative Gesamtumfang der zu erwartenden Versiegelungen einzustellen. Hierzu kann ausgeführt werden:

Für die Bereiche des bestehenden Wohnhauses, der beiden ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und der genannten Hofbefestigungen und Zufahrten / Zugänge ergibt sich eine **bestehende Versiegelung**.

Für die zusätzlichen Eingriffe sind im Bebauungsplan Obergrenzen der Bodenversiegelung festgesetzt.

Bei diesen Werten handelt es sich um einen planerischen Maximalwert, der über dem Bebauungsplan zugelassen wird. Durch die derzeit konkret angedachten Baumaßnahmen zur Erweiterung der Stallgebäude, insbesondere durch die geplante Realisierung des Anbaus von Pferdeboxen mit anschließendem Auslauf sowie die geplante Errichtung einer Mistplatte werden diese Maximalwerte noch nicht erreicht.

Mit dem maximale Gesamteingriff wird die Erheblichkeit erreicht.

Zu Gute gehalten werden kann, dass zum Einen über die Festsetzungen des Bebauungsplans, aber auch durch tatsächliche und praktische Handlungsweisen nicht davon auszugehen ist, dass

20.01.2022

alle Flächenbereiche für die geplanten baulichen Erweiterungen und Flächenbefestigungen vollversiegelt ausgeführt werden.

Durch den festgesetzten landespflegerischen Ausgleich entsteht ein Saldo Gunsten der Ausgleichsseite. Damit kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Es verbleiben damit keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Von dem geplanten Vorhaben gehen unter Berücksichtigung der Umsetzung der vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen als Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aus.

8.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Am westlichen Gebietsrand verläuft ein Gewässer III: Ordnung, das durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt wird. Es wird in der Planung hierzu nach § 76 LWG ein 10 m Schutzstreifen festgesetzt.

Aufgrund der Bestandsbebauung und der versiegelten Hofflächen sind durch das Bauvorhaben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu prognostizieren. Die zusätzlichen Eingriffe sind vergleichsweise gering.

Über die Textziffern 3.1 und 3.2 werden zusätzlich Festsetzungen über die Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser getroffen und zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge. Demnach ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf diesen zurückzuhalten und breitflächig zu versickern. Nach Textziffer 3.2 gilt:

Hof-, Park- und Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern keine betrieblichen Gründe dem entgegenstehen.

Die Befestigung des Roundpen und des Reitplatzes mit Reitbahn ist mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Im Bebauungsplan werden noch weitere Festsetzungen getroffen, die zumindest eine Teilkompensation der Eingriffe in das Schutzgut Wasser bewirken. Hierzu zählt z. B. der Ordnungsbereich A für die Landespflege. Es ist hierüber die Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die auch der randlichen Eingrünung dienen. Diese Pflanzungen haben positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da durch das Wurzelwerk der Pflanzen der Boden aufgelockert wird und so mehr Wasser speichern kann. Weiterhin erhöht sich die Wasseraufnahmemenge durch die Vegetation an sich. Ein dichtes Blätterwerk der Gehölze führt auch zum zeitverzögerten Abfluss von Niederschlag, da dieser teilweise durch die Blätter zurückgehalten wird.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser minimiert und ausgeglichen.

Von dem geplanten Vorhaben gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.

20.01.2022

8.6 Schutzbau Luft und klimatische Faktoren

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

Durch die Planung die einerseits der Bestandssicherung dient und andererseits eine gewisse, moderate Nutzungserweiterung mit sich bringt, ändert sich an der lokalklimatischen Situation im Plangebiet nichts Wesentliches. Es wird keine störende Nutzung etabliert.

Aufgrund der im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen sind keine erheblich störenden Wärmeinseleffekte zu erwarten. Mit Umsetzung des Planvorhabens ergibt sich keine erheblich negative Auswirkung für das Schutzbau.

Durch die Schaffung der randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich A, sowie der zu pflanzenden Schattbäume, erhöht sich die Anzahl der Frischluftproduzenten im Plangebiet. Dies wird weiterhin positive Auswirkungen auf das Mikroklima haben.

Die Realisierung der Planung führt nicht zu Veränderungen, die bezüglich des Regionalklimas von Bedeutung sein können.

Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzbau Luft und klimatische Faktoren aus.

8.7 Schutzbau Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätzungen oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätzungen und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Sachwerte in diesem Sinne sind für das Plangebiet nicht bekannt und daher nicht bewertungsrelevant.

Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzbau Sachwerte aus.

8.8 Schutzbau kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen. Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden und daher ebenfalls nicht bewertungsrelevant.

Sollten durch vorhabenbezogene Bauarbeiten, insbesondere Erddarbeiten, denkmalwürdige Funde gemacht werden bzw. geworden sein, so ist gemäß den Bestimmungen des Landes-Denkmal- und Pflegegesetzes die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

Die Benachrichtigung der zuständigen Denkmalbehörde, die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz kann per E-Mail an die landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder per Telefon über die Nummer 0261 - 6675 3000 erfolgen.

Von der Planung gehen nach jetzigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzbau kulturelles Erbe aus.

20.01.2022

8.9 Schutzgut Landschaft und Erholung

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

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz. Daher besitzt dieses vorrangig eine Erholungsfunktion für die Bewohner. Durch die Umnutzungsabsicht und Etablierung eines Pferde- und Reiterhofs werden Möglichkeiten der Erholung für externe Nutzer geschaffen. Das Teilschutzgut wird entsprechend durch die Planung aufgewertet.

Die bestehenden Wege im Umfeld des Plangebietes sind auch nach Umsetzung der Planung noch nutzbar. Somit ergeben sich hier keine Verschlechterungen für Spaziergänger oder Jogger. Folglich ergeben sich, bezogen auf die Erholungseignung, keine Veränderungen.

Im Rahmen der zugelassenen baulichen Erweiterungen werden bestehende Gebäude in vergleichsweise geringen Umfang angebaut. Die Errichtung eines Reitplatzes stellt einen flächigen Eingriff dar, der jedoch durch die fehlende Höhenentwicklung keine erheblichen landschaftlichen Auswirkungen hat. Die Errichtung eines Roundpen bis max. 4,5 m Gesamthöhe stellt keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut dar. Teilweise liegen durch die vorhandenen Gebäude bereits Sichtverschattungen vor (Abschirmung nach Westen).

Durch die Sicherstellung vorhandener randlicher Eingrünung im Osten und Süden und die Festsetzung zur Realisierung zusätzlicher Eingrünungen mit heimischen Pflanzen und Gehölzen (Ordnungsbereich A) trägt die Planung zu einer positiven Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild bei. Die neu zu pflanzende randliche Eingrünung im Ordnungsbereich A aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern sorgen für eine Aufwertung für das Landschaftsbild sowie der Erholungseignung.

Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Erholung aus.

8.10 Wechselwirkungen

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

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

Eine schutzgutübergreifende Betrachtung von Wechselwirkungen ist in bestimmten Landschaftsräumen sinnvoll. Das sind Landschaftsräume, die Biotopkomplexe mit besonderen ökosystemaren Beziehungen zwischen den Schutzgütern aufweisen, die in der Regel nicht wiederherstellbar sind. Als Beispiele sind Auenbereiche, Hoch- und Niedermoore oder naturnahe Wälder zu nennen. Im Plangebiet sind solche Biotopkomplexe mit besonders hervorzuhebendem Wirkungsgefüge nicht entscheidungsrelevant und schutzgutübergreifende Wechselwirkungskomplexe daher nicht zu berücksichtigen.

20.01.2022

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

Im Fall der vorliegenden Planung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

8.11 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schlechend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Im vorliegenden Fall sind keine kumulierenden Vorhaben bekannt. Auch besteht keine Kenntnis zu Flächenoptionen, die Synergieeffekte nach sich ziehen könnten.

9 AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Es lässt sich daher feststellen, dass sich keine Konflikte mit ausgewiesenen Natura 2000-Gebieten ergeben.

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

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des BauGB Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff. Im Zuge der Planumweltprüfung konnten in der Prüfung der Gesamtplanung (Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden berücksichtigt) keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert werden, so dass an dieser Stelle dem Grunde nach keine weiteren Aussagen erforderlich sind.

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

1. Begrenzung der Versiegelung durch enge Festsetzungen der Maximalversiegelungen
2. Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, z.B. für den Bereich des Reitplatzes und des Roundpens.

Zur Kompensation der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sieht der Bebauungsplan zwei verschiedene Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung auf der privaten Baugrundstücksfläche vor:

20.01.2022

- Im Ordnungsbereich A ist eine zweireihige Baum- und Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Arten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Hierzu ist eine 5 m breite Grundfläche für die Bepflanzung festgesetzt.
- Innerhalb der privaten Grünfläche „Weide“ sind 5 Schattbäume zu pflanzen (Bäume 2. Größenordnung, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume).
- Festsetzung des Ordnungsbereichs C als extensives Dauergrünland.

Die Maßnahmen wirken multifunktional aufwertend auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten- und Biotope und Landschaftsbild.

11 (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurde, die Durchführung eines sog. Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** bei Realisierung der Planvorhaben um insbesondere unerwartete nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können.

Im Fall der vorliegenden Planung sollte sich die Überwachung auf die Umsetzung und Wirkung der randlichen Eingrünungen beziehen. Durch die Neupflanzungen werden die größten Eingriffe, welche in das Landschaftsbild und die Schutzgüter Boden und Wasser zu verzeichnen sind, ausgeglichen.

Hierbei sind verschiedene Zeithorizonte für das Monitoring zu beachten: Die Umsetzung der auf das Plangebiet bezogenen Festsetzungen können bereits mit Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen überwacht werden.

Die Auswirkungen sind in zweierlei Zeitrahmen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind hieraus abzuleiten:

| Überwachungs-gegenstand | Zeitpunkt | Aufgabenträger | Art des Monitorings |
|--|--|--|--|
| Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung | Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 5 bis 10 Jahre | Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung | Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse |
| Umsetzung der festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen (v.a. Ordnungsbereich A) | Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 5 bis 10 Jahre | Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung | Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbildauswertung – Dokumentation der Ergebnisse |

20.01.2022

Für das Monitoring ist die Gemeinde nach dem BauGB zuständig. Sie ist jedoch auch auf den Sachverständ der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde angewiesen.

Durch die Bündelung der Monitoringmaßnahmen auf den Realisierungszeitpunkt/ bzw. einen 5 bis zehnjährigen Turnus kann eine effiziente Durchführung in einem Arbeitsschritt erfolgen. Sofern im Rahmen der normalen Tätigkeit den jeweils zuständigen Fachbehörden erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Gemeinde bzw. der beauftragten Verwaltung mitzuteilen (vgl. § 4c Satz 1 BauGB).

13 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen neben einer aktuellen Bestandsaufnahme, die im Frühjahr 2014 durchgeführt wurde. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

14 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

Die Verbandsgemeinde Nastätten hat die vorliegende 16. Änderung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet „Atzelborn“ der Ortsgemeinde Ruppertshofen eingeleitet. Die Planänderung betrifft einen einzelnen Änderungspunkt in der Ortsgemeinde Ruppertshofen. Dieser Änderungsbereich liegt westlich der Siedlungslage.

Parallel zum laufenden Verfahren der 16. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Atzelborn“ durch den Ortsgemeinderat Ruppertshofen durchgeführt. Eine Änderung der Inhalte des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil derzeit dem Entwicklungsgebot gemäß § 12 BauGB nicht entsprochen werden kann. Diese vorbereitende Bauleitplanung ist eine Voraussetzung zur Erlangung von Baugenehmigungen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird Baurecht für die Einrichtung eines gewerblich betriebenen Pferde- und Reiterhofs auf der Fläche des Plangebietes im Bereich eines ehemaligen Aussiedlerhofs geschaffen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit erfolgt auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pferde- und Reiterhof“. Dieser wird auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB von der Gemeinde aufgestellt.

Die geplanten Zulässigkeiten der Bebauungsstrukturen für Betriebsgebäude und Wohnnutzung werden über die Definition von Ordnungsbereichen voneinander abgegrenzt und in ihrer Gesamtausdehnung auf dem Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen begrenzt.

Die durch die Planänderung zulässigen Nutzungsarten orientieren sich in ihrer Lage, Gestaltung und Dimensionierung an der vorhandenen Anordnung der Bebauungsstrukturen und an den ortsüb-

20.01.2022

lichen Gegebenheiten. Ebenfalls werden über weitere definierte und dargestellte Ordnungsbereiche weitere zulässige Nutzungen (z.B. „Reitplatz“ und „Roundpen“) räumlich verortet und in ihrer willkürlichen Positionierung zum Schutze der Außenwirkung und der Zersplitterung des Plangebietes beschränkt.

Die bestehenden Standorte von Wohnnutzung und Betriebsgebäuden werden demnach in ihrer Zulässigkeit in der Planaufstellung übernommen. Ihre Zulässigkeit soll sich entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung auf die südliche Hälfte des Plangebietes mit einer westlichen und östlichen Begrenzung beschränken. Die Wohnnutzung soll dabei auch zukünftig südöstlich der zulässigen Betriebsgebäude im Ordnungsbereich 1 verortet werden. Die Zulässigkeit von Betriebsgebäuden soll sich auf den Ordnungsbereich 2 beschränken. Beide Ordnungsbereiche grenzen an die Südgrenze des Plangebietes an.

Südwestlich des Ordnungsbereichs für Betriebsgebäude soll durch die Planung der Ordnungsbereich 4 mit der verorteten Zulässigkeit eines Roundpen ebenfalls in südlicher Randlage des Plangebietes angrenzen. Der zukünftig geplante Reitplatz wird in seiner Zulässigkeit nordwestlich der Ordnungsbereiche 2 und 4, im Ordnungsbereich 3 verortet. Im südöstlichen Anschluss an den Wirtschaftsweg soll die Nutzung von Stellplatzflächen zugelassen werden.

Die äußere Erschließung des Planungsvorhabens erfolgt weiterhin über den vorhandenen Wirtschafts- und Erschließungsweg zwischen Landesstraße und Hofzufahrt.

Zum Ausgleich erfolgen Maßnahmen zur Gebietseingrünung und Abschirmung der baulichen Anlagen in einem nicht unerheblichen Umfang (Ordnungsbereich A). Damit wird auch die Bestandssituation verbessert, da vor allem die bisherigen Nebengebäude nicht eingegrünt waren.

Der Umweltzustand wird sich in direkten Eingriffsbereichen verschlechtern. Der Ausgleich kann jedoch im Gebiet durch Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden. Aufgrund der Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen wird sich der Umweltzustand insgesamt nicht verschlechtern.

Zur Sicherstellung einer umweltfreundlichen Planung werden landschaftsplanerische Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung des Plangebietes und so einer Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und dem Schutzgut Boden und Wasser. Die Maßnahmen sehen vor eine flächenhafte, geschlossene Eingrünung, aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, entlang der Plangebietsgrenzen (Ordnungsbereich A) anzulegen. Diese gilt es auch für die Zukunft dauerhaft zu pflegen. Auch wird festgehalten, dass in Teilbereichen die bestehenden Baum- und Heckenstrukturen zu erhalten sind.

Es ist vorgesehen, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten und versickert wird. Die örtliche Kanalisation wird damit nicht belastet.

Über die Textfestsetzungen ist die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Zu einer weiteren Vermeidung und Minimierung eines konzentrierten Oberflächenwasseranfalls dient die Festsetzung, dass Hof-, Park- und Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen, wasser durchlässigen Belägen auszuführen sind, sofern keine betrieblichen Gründe dem entgegenstehen.

Die Befestigung des Roundpen und des Reitplatzes mit Reitbahn ist mit versickerungsfähigen, was serdurchlässigen Belägen auszuführen.“ Darüber hinaus werden im Bebauungsplan in der Rubrik „Hinweise“ weitere Hinweise und Empfehlungen gegeben.

20.01.2022

Der Bebauungsplan enthält zudem Hinweise, welche eine zusätzliche umweltfreundliche Planung ermöglichen.

Im Rahmen der Plan-Umweltprüfung wurde der Eingriff in die zu untersuchenden Schutzgüter ermittelt und bewertet. Erhebliche Eingriffe konnten für die meisten Schutzgüter nicht prognostiziert werden. Der größte Eingriff ist in das Schutzgut Boden zu prognostizieren (ohne Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen). Mit Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff jedoch ausgeglichen werden.

FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es lässt sich daher feststellen, dass sich keine Konflikte mit ausgewiesenen Natura 2000-Gebieten ergeben.

Ergebnisse der Alternativenprüfung: Die Umsetzung des Planvorhabens ist an Ort und Stelle gebunden, da nur so eine sinnvolle Umnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Aussiedlerhofs erfolgen kann. Alternative Standorte sind daher nicht gegeben. Die Nullvariante, gänzlicher Verzicht auf die Umsetzung der Planung, ist keine Alternative, da auch durch die geplante Vorhabenumsetzung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu prognostizieren sind.

Insgesamt betrachtet ist festzustellen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu prognostizieren sind.

20. Januar 2022 heu-ct-ac Nastätten, den.....
Projektnummer: 12106
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Dipl.-Geogr. Christina Treber (M.A.)
Ayla Claßen B. Sc.

KARST INGENIEURE GmbH Jens Güllering (Bürgermeister)

Anlage:

- #### - Legende für den Biotop- und Nutzungstypenplan

20.01.2022

LEGENDE ZUM BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPENPLAN:

B KLEINGEHÖLZE

| | |
|-----|------------|
| BA0 | Feldgehölz |
| BDO | Hecke |
| BF3 | Einzelbaum |

E GRÜNLAND

| | |
|-----|-----------------------|
| EAO | Fettwiese |
| EBO | Fettweide |
| EC1 | Nass- und Feuchtwiese |

F GEWÄSSER

| | |
|-----|------|
| FMO | Bach |
|-----|------|

H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE

| | |
|-----|-------------|
| HA0 | Acker |
| HC3 | Straßenrand |
| HJO | Garten |
| HN1 | Gebäude |

| | |
|-----|----------------------------|
| HT0 | Hofplatz |
| HU0 | Sport- und Erholungsanlage |

V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

| | |
|-----|-----------------------------|
| VA2 | Bundes, Landes, Kreisstraße |
| VBO | Wirtschaftsweg, asphaltiert |
| VB1 | Wirtschaftsweg, befestigt |
| VB2 | Wirtschaftsweg, unbefestigt |

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

| | |
|--|-------------------|
| | Plangebietsgrenze |
| | Freileitung |

20.01.2022

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN



§ 30 BNatSchG – Biotope : –

Schutzgebiete : –

Prioritätsraum VBS : –

Biotopkartierung : –

20.01.2022



VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN RHEIN-LAHN-KREIS

16. Änderung des Flächennutzungsplans - Teiländerung „Atzelborn“ - Ortsgemeinde Ruppertshofen

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 a (1) Baugesetzbuch**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN**

Stand: 17. März 2022
Projekt-Nr.: 12106

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
E-Mail: kari@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----------|
| 1 VORBEMERKUNGEN | 3 |
| 2 TEIL A: BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE | 3 |
| 3 TEIL B: BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG | 5 |
| 4 TEIL C: GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS | 6 |

1 VORBEMERKUNGEN

Nach aktueller Gesetzeslage ist dem Flächennutzungsplan eine „zusammenfassende Erklärung“ beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 6 a (1) BauGB). Aus Gründen der Übersichtlichkeit teilt sich die vorliegende zusammenfassende Erklärung in drei Teile.

Im **Teil A** wird auf die Berücksichtigung der Umweltbelange im Planverfahren eingegangen. **Teil B** fasst die wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren zusammen und gibt die relevanten Ergebnisse aus der Abwägung wieder, die wesentliche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten. Ergänzend wird im **Teil C** dargelegt, aus welchen Gründen die Entscheidung für den Plan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

2 TEIL A: BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Nastätten betrifft die Teiländerung „Atzelborn“ in der Ortsgemeinde Ruppertshofen. Die Planänderung betrifft einen einzelnen Änderungspunkt in der Ortsgemeinde Ruppertshofen. Dieser Änderungsbereich liegt westlich der Siedlungslage.

Parallel zum laufenden Verfahren der 16. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Aufstellung zum vorhabenbezogene Bebauungsplan „Atzelborn“ durch den Ortsgemeinderat Ruppertshofen durchgeführt. Eine Änderung der Inhalte des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil derzeit dem Entwicklungsgebot gemäß § 12 BauGB nicht entsprochen werden kann. Diese vorbereitende Bauleitplanung ist eine Voraussetzung zur Erlangung von Baugenehmigungen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird Baurecht für die Einrichtung eines gewerblich betriebenen Pferde- und Reiterhofs auf der Fläche des Plangebietes im Bereich eines ehemaligen Aussiedlerhofs geschaffen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit erfolgt auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pferde- und Reiterhof“. Dieser wird auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB von der Gemeinde aufgestellt.

Die geplanten Zulässigkeiten der Bebauungsstrukturen für Betriebsgebäude und Wohnnutzung werden über die Definition von Ordnungsbereichen voneinander abgegrenzt und in ihrer Gesamt- ausdehnung auf dem Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen begrenzt.

Die durch die Planänderung zulässigen Nutzungsarten orientieren sich in ihrer Lage, Gestaltung und Dimensionierung an der vorhandenen Anordnung der Bebauungsstrukturen und an den ortsüblichen Gegebenheiten. Ebenfalls werden über weitere definierte und dargestellte Ordnungsbereiche weitere zulässige Nutzungen (z.B. „Reitplatz“ und „Roundpen“) räumlich verortet und in ihrer willkürlichen Positionierung zum Schutze der Außenwirkung und der Zersplitterung des Plangebietes beschränkt.

Die bestehenden Standorte von Wohnnutzung und Betriebsgebäuden werden demnach in ihrer Zulässigkeit in der Planaufstellung übernommen. Ihre Zulässigkeit soll sich entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung auf die südliche Hälfte des Plangebietes mit einer westlichen und östlichen Begrenzung beschränken. Die Wohnnutzung soll dabei auch zukünftig südöstlich der zulässig-

17. März 2022

gen Betriebsgebäude im Ordnungsbereich 1 verortet werden. Die Zulässigkeit von Betriebsgebäuden soll sich auf den Ordnungsbereich 2 beschränken. Beide Ordnungsbereiche grenzen an die Südgrenze des Plangebietes an.

Südwestlich des Ordnungsbereichs für Betriebsgebäude soll durch die Planung der Ordnungsbereich 4 mit der verorteten Zulässigkeit eines Roundpen ebenfalls in südlicher Randlage des Plangebietes angrenzen. Der zukünftig geplante Reitplatz wird in seiner Zulässigkeit nordwestlich der Ordnungsbereiche 2 und 4, im Ordnungsbereich 3 verortet. Im südöstlichen Anschluss an den Wirtschaftsweg soll die Nutzung von Stellplatzflächen zugelassen werden.

Die äußere Erschließung des Planungsvorhabens erfolgt weiterhin über den vorhandenen Wirtschafts- und Erschließungsweg zwischen Landesstraße und Hofzufahrt.

Zum Ausgleich erfolgen Maßnahmen zur Gebietseingrünung und Abschirmung der baulichen Anlagen in einem nicht unerheblichen Umfang (Ordnungsbereich A). Damit wird auch die Bestandssituation verbessert, da vor allem die bisherigen Nebengebäude nicht eingegrünt waren.

Der Umweltzustand wird sich in direkten Eingriffsbereichen verschlechtern. Der Ausgleich kann jedoch im Gebiet durch Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden. Aufgrund der Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen wird sich der Umweltzustand insgesamt nicht verschlechtern.

Zur Sicherstellung einer umweltfreundlichen Planung werden landschaftsplanerische Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung des Plangebietes und so einer Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und dem Schutzgut Boden und Wasser. Die Maßnahmen sehen vor eine flächenhafte, geschlossene Eingrünung, aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, entlang der Plangebietsgrenzen (Ordnungsbereich A) anzulegen. Diese gilt es auch für die Zukunft dauerhaft zu pflegen. Auch wird festgehalten, dass in Teilbereichen die bestehenden Baum- und Heckenstrukturen zu erhalten sind.

Es ist vorgesehen, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten und versickert wird. Die örtliche Kanalisation wird damit nicht belastet. Über die Textfestsetzungen ist die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Zu einer weiteren Vermeidung und Minimierung eines konzentrierten Oberflächenwasseranfalls dient die Festsetzung, dass Hof-, Park- und Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen, wasser-durchlässigen Belägen auszuführen sind, sofern keine betrieblichen Gründe dem entgegenstehen.

Die Befestigung des Roundpen und des Reitplatzes mit Reitbahn ist mit versickerungsfähigen, was-serdurchlässigen Belägen auszuführen.“ Darüber hinaus werden im Bebauungsplan in der Rubrik „Hinweise“ weitere Hinweise und Empfehlungen gegeben.

Der Bebauungsplan enthält zudem Hinweise, welche eine zusätzliche umweltfreundliche Planung ermöglichen.

Im Rahmen der Plan-Umweltpflege wurde der Eingriff in die zu untersuchenden Schutzgüter ermittelt und bewertet. Erhebliche Eingriffe konnten für die meisten Schutzgüter nicht prognostiziert werden. Der größte Eingriff ist in das Schutzgut Boden zu prognostizieren (ohne Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen). Mit Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff jedoch ausgeglichen werden.

FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es lässt sich daher feststellen, dass sich keine Konflikte mit ausgewiesenen Natura 2000-Gebieten ergeben.

17. März 2022

Ergebnisse der Alternativenprüfung: Die Umsetzung des Planvorhabens ist an Ort und Stelle gebunden, da nur so eine sinnvolle Umnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Aussiedlerhofs erfolgen kann. Alternative Standorte sind daher nicht gegeben. Die Nullvariante, gänzlicher Verzicht auf die Umsetzung der Planung, ist keine Alternative, da auch durch die geplante Vorhabensumsetzung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu prognostizieren sind.

Insgesamt betrachtet ist festzustellen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu prognostizieren sind. Ergänzend wird an dieser Stelle drauf hingewiesen, dass eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG für die 16. Flächennutzungsplanänderung, datiert auf den 13.03.2017, vorliegt. Diese wurde ebenfalls im Rahmen des Änderungsverfahrens mit berücksichtigt.

3 TEIL B: BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben zur vorliegenden Planung Stellung zu nehmen. Auf die relevanten Anregungen wird im Folgenden eingegangen.

Gemäß der Abwägung zur Stellungnahme der **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz** vom **12.08.2016** wurden lediglich die Kontaktdaten der GDKE redaktionell in der Begründung ergänzt, planungsrelevante Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Die **Syna GmbH, Lahnstein** trug am **03.08.2016** keine Bedenken vor. Allerdings wurde angemerkt, dass es sich bei den in der Begründung (S. 17, 18, 22) erwähnten 20-KV-Freileitungen um Niederspannungsleitungen mit 400 Volt hande. Dies wurde in der Begründung zur 16. FNP-Änderung redaktionell angepasst.

Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen, die Abwägungs- und/oder Planänderungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bedeutet hätten, wurden in diesem Verfahrensschritt nicht vorgetragen. Die weiteren eingegangenen behördlichen und gemeindlichen Stellungnahmen waren letztendlich nur zur Kenntnis zu nehmen.

Im Rahmen des **Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB**, das parallel zur **öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB** durchgeführt worden ist, sind folgende wesentlichen Stellungnahmen und Anregungen eingegangen, deren Berücksichtigung gemäß erfolgter bauleitplanerischer Abwägung nachfolgend zusammenfassend dargestellt wird.

Die **Struktur und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord), Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur** wies in der Stellungnahme vom **29.05.2019** auf das am westlichen Rand außerhalb des Plangebiets verlaufende, namenlose Gewässer III. Ordnung hin. Laut Abwägung sei dies in der Begründung bereits als „namenloser Graben“ berücksichtigt. Die Begrifflichkeit wurde in der Begründung entsprechend zu „Gewässer III. Ordnung“ geändert.

In der Stellungnahme des **Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz** vom **27.06.2019** wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich des bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Moltke“ liege. Gemäß der Abwägung wurde aus den vorgetragenen Hinweisen kein Planänderungsbedarf erkannt. Ebenfalls wurden in der Stellungnahme allgemeine Hinweise zu

17. März 2022

Boden und Baugrund geäußert, welche gemäß Abwägung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen seien.

In der Stellungnahme des **Landesbetriebes Mobilität Diez** vom **24.06.2019** wurde auf die Stellungnahme vom 04.08.2016 verwiesen. Laut Abwägung seien die darin genannten, planerischen Anforderungen an die Bauleitplanung bereits in der verbindlichen und vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt. Ebenfalls verwies der Landesbetrieb Mobilität Diez auf die Stellungnahme vom 20.10.2015 zu dem für den gleichen Bereich aufgestellten Bebauungsplan „Atzelborn“. Die darin vorgetragenen Ausführungen seien gemäß der Abwägung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und nicht Teil der vorbereitenden Bauleitplanung.

Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen, die Abwägungs- und/oder Planänderungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bedeutet hätten, wurden in diesem Verfahrensschritt nicht vorgetragen. Die weiteren eingegangenen behördlichen und gemeindlichen Stellungnahmen waren letztendlich nur zur Kenntnis zu nehmen.

4 TEIL C: GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten z.B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau vom 26.08.2004).“

Die Umsetzung des Planvorhabens ist an Ort und Stelle gebunden, da nur so eine sinnvolle Umnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Aussiedlerhofs erfolgen kann. Der Vorhabenträger ist über sein Eigentum am Grundstück zudem an diesen Standort gebunden. Alternative Standorte sind daher nicht gegeben.

Die Nullvariante, gänzlicher Verzicht auf die Umsetzung der Planung, ist keine Alternative, da auch durch die geplante Vorhabenumsetzung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu prognostizieren sind.

In Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Interessen und Belange hat der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nastätten die vorliegende 16. Änderung des Flächennutzungsplans gewählt und beschlossen. Die Wahl der Flächennutzungsplanänderung ist im Wesentlichen aus umweltbezogenen, wirtschaftlichen, erschließungstechnischen und städtebaulichen Gründen getroffen worden. Die Belange der Bürgerinnen und Bürger bzw. der Öffentlichkeit sowie der örtlichen Situation sind berücksichtigt worden.

17. März 2022

17. März 2022 kp-sg
Projektnummer: 12 106
Bearbeiter: B. Sc. Kathrin Pitsch
M. Sc. Sarah Grajewski

KARST INGENIEURE GmbH

17. März 2022

