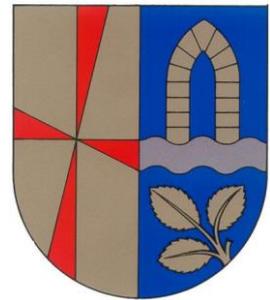


ÄNDERUNG ZUR
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET
„CAMPINGPLATZ DREIFELDER WEIHER“

ORTSGEMEINDE STEINEBACH A. D. W.



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG
WESTERWALDKREIS

Satzung bestehend aus:

A. Planurkunde als zeichnerisches Deckblatt

B. Textteil

I. Textfestsetzungen

II. Begründung

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

RU-PLAN Redlin + Renz

Hauptstraße 27, 56414 Dreikirchen

Telefon: 06435 – 5090 – 0

Fax: 06435 – 5090 – 20

E-Mail: info@ru-plan.de

Internet: www.ru-plan.de



B. Textteil

Inhaltsverzeichnis

I. Textfestsetzungen	1
II. Begründung	4
1. Planungsanlass	4
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3. Verfahren	5
4. Geltungsbereich der Planänderung	6
5. Inhalte der Planänderung	7
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	7
5.2 Gestalterische Festsetzungen	7
5.3 Landespflegerische Festsetzungen	7
5.4 20 kV-Freileitung.....	8
5.5 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	9
6. Verkehrliche Erschließung	9
7. Ver- und Entsorgung	10
8. Landespflege / Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	11
9. Bodenordnung	12
Quellenverzeichnis	13

Impressum

Auftraggeber: Ortsgemeinde Steinebach an der Wied

Auftragnehmer: RU-PLAN Redlin+Renz

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Stadtplanerin
Dipl.-Ing. (FH) Jutta Kuch, Landschaftsarchitektur
M. Sc. Laura Wengenroth, Raumplanung

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen:

- Entwurf zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 21.12.2022
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 12.05.2023

I. Textfestsetzungen

Hinweis:

Entgegenstehende zeichnerische und textliche Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Campingplatz Dreifelder Weiher“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Änderung ungültig. Die sonstigen Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Campingplatz Dreifelder Weiher“ bleiben von der Planänderung unberührt und haben auch weiterhin Gültigkeit.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.1** Im nördlichen Bereich des Flurstücks 81 der Flur 15 (Gemarkung Schmidthahn) ist die Grünlandnutzung auf einer Fläche von 1.350 m² zu extensivieren.
Pflegemaßnahmen: einschürige Mahd frühestens ab 1. Juli, Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf jeglichen Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln
- 1.2** Im nördlichen Bereich des Flurstücks 81 der Flur 15 (Gemarkung Schmidthahn) sind 5 Obstbäume aus der Pflanzenvorschlagsliste (siehe Textfestsetzungen unter Teil A, Ziff. 1.3) gemäß Eintragung in der Planzeichnung zu pflanzen.

1.3 Pflanzenvorschlagsliste

Obstbäume	
Apfelsorten	Birnsorten
Boskoop	Bergamotte
Gravensteiner	Gellerts Butterbirne
Jakob Lebel	Großer Katzenkopf
Kaiser Wilhelm	Grüne Jagdbirne
Kleiner Bohnapfel	Gute Graue
Gelber Bellefleur	Pastorenbirne
Pflaumensorten	Kirscharten
Hauszwetschge	Große Schwarze Knorpelkirsche
Anna Späth	Hedelfingers Riesenkirsche
Löhrpflaume	Schneiders Späte Knorpelkirsche

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Textfestsetzungen unter Teil II, Ziff. 1 (äußere Gestaltung baulicher Anlagen) und Ziff. 2 (Dachgestaltung) der rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Sondergebiet „Campingplatz Dreifelder Weiher“ gelten nicht im Geltungsbereich dieser Planänderung.

C. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Bauverbotszone)

(§ 22 LStrG)

Die Bauverbotszone gem. § 22 Abs. 1 LStrG ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der K 1 ist der in § 22 Abs. 1 LStrG zwingend vorgeschriebene Abstand von mind. 15 m, gemessen vom äußerem befestigten Fahrbandrand der Kreisstraße, einzuhalten (Bauverbotszone).

D. Hinweise

(nicht rechtsverbindlich)

1 Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG

Westlich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung verläuft eine 20 kV-Freileitung mit einem 17,0 m breiten Schutzstreifen (8,5 m beiderseits der Mastmittellinie). Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung nur eingeschränkt zugelassen. Die nach DIN-VDE genormten Sicherheitsabstände sind einzuhalten. Bei einer Bebauung unterhalb der Leiterseile muss die Dacheindeckung des Gebäudes aus feuerhemmenden Materialien bestehen (z.B.: Pfannen, Metallblech, Schiefer, etc. – siehe DIN 4102).

Bei Bauarbeiten in der Nähe der Freileitung sind die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen jederzeit zwingend einzuhalten. Dies gilt insbesondere für den Einsatz von Kipp-Lastern, Baggern, Baukränen und sonstigen ortsveränderlichen Hebeeinrichtungen. Jedes Unterschreiten der Sicherheitsabstände bedeutet Lebensgefahr. Sollte während der Bauphase das Einhalten der Sicherheitsabstände nicht möglich sein, wird um rechtzeitige Information des Versorgungsunternehmens gebeten. Ansprechpartner der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG ist Herr Jürgen Häbel unter der Telefonnr. 0261 2999-72143.

2 Archäologische Denkmalpflege

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie

Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen zu erwarten. Dennoch können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Diese Denkmäler unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gem. §§ 16-21 DSchG RLP.

3 Landesbetrieb Mobilität Diez

Eventuelle Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

II. Begründung

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Campingplatz Dreifelder Weiher“ erstreckt sich südöstlich der Ortslage von Steinebach a. d. Wied (innerhalb der Gemarkung Schmidthahn) angrenzend an den Dreifelder Weiher und die Gemarkung Dreifelden. Mit der 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Sondergebiet „Campingplatz Dreifelder Weiher“ wurde der Ursprungsplan überarbeitet. Für den nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs der 1. Planänderung und -erweiterung liegt ein Bauantrag vor, der seitens der Ortsgemeinde befürwortet wird. Das Bauvorhaben umfasst die Errichtung einer Stahlhalle für Fahrzeuge und Campingplatzutensilien.

Der Bereich des Vorhabens ist im Bebauungsplan als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Reserveflächen (Stellplätze) für Standplätze und Pkw-Stellflächen* innerhalb eines *Sondergebietes, das der Erholung dient*, mit der Zweckbestimmung *Campingplatzgebiet* festgesetzt. Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes möchte die Ortsgemeinde Steinebach a. d. Wied nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Realisierung des zuvor genannten Bauvorhabens schaffen. Hierzu wird eine überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO festgesetzt.

Die Ortsgemeinde Steinebach a. d. Wied hat dazu am 10.11.2021 einen Beschluss zur Änderung der rechtskräftigen 1. Bebauungsplanänderung und Erweiterung gefasst. Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Campingplatz Dreifelder Weiher“ gelten unverändert auch für das Gebiet der Änderung, soweit sie der vorliegenden Planänderung nicht entgegenstehen. Mit der Änderung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die im Rahmen des Bauleitverfahrens zu bewerten und festzusetzen sind. Diese ergänzenden Textfestsetzungen sind in Teil I dieses Dokuments aufgeführt. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als zeichnerisches Deckblatt. Die einzelnen Änderungspunkte sind in Kap. 5 dargelegt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg ist der Bereich der Änderung ebenso wie die Erweiterungsfläche der 1. Änderung des Bebauungsplans als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Weiterhin enthält der Flächennutzungsplan in diesem Bereich die Darstellung einer Elektro-Freileitung (20 kV) sowie einer Richtfunkstrecke (siehe nachfolgende Abbildung). Nach den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Vorliegend handelt es sich um eine rechtskräftig ausgewiesene Sondergebietsfläche, die im aktuellen Flächennutzungsplan noch nicht dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.

Die Funktionsfähigkeit der Elektro-Freileitung sowie der Richtfunkstrecke wird durch das Bauvorhaben nicht eingeschränkt (siehe weitere Erläuterungen zur Freileitung unter Kap. 5.4). Die Änderung des Bebauungsplanes kann somit gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB als aus dem übergeordneten Bauleitplan entwickelt angesehen werden.

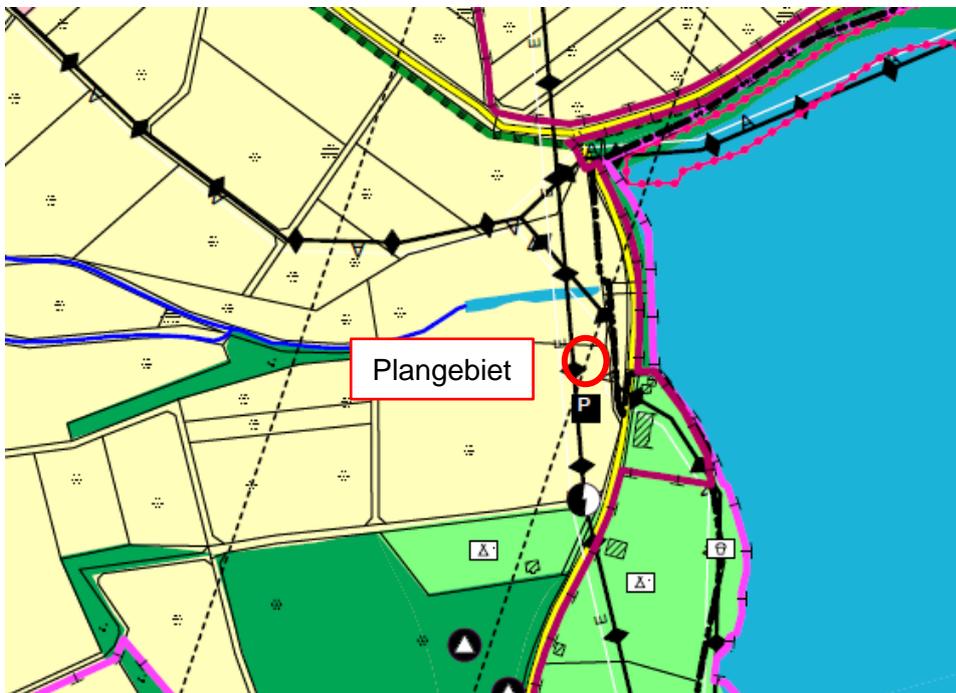


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg
Quelle: VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG 2017

3. Verfahren

Mit der Änderung zur 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Sondergebiet „Campingplatz Dreifelder Weiher“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt somit im vereinfachten Verfahren gemäß den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

4. Geltungsbereich der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den nordöstlichen Bereich des bislang als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Reserveflächen (Stellplätze) für Standplätze und Pkw-Stellflächen* festgesetzten Flurstücks 42 der Flur 15 (siehe nachfolgende Abbildung). Der Änderungsbereich liegt an der nördlichen Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes und wird östlich durch den bereits im Bebauungsplan festgesetzten Wirtschaftsweg begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst lediglich den Baukörper (Halle) mit Nebenflächen sowie den Arbeitsraum des Bauvorhabens. Innerhalb dieser Fläche ist die Herstellung von Fahrwegen, Abstellflächen, Traufstreifen oder Böschungen angrenzend an die Lagerhalle zulässig.

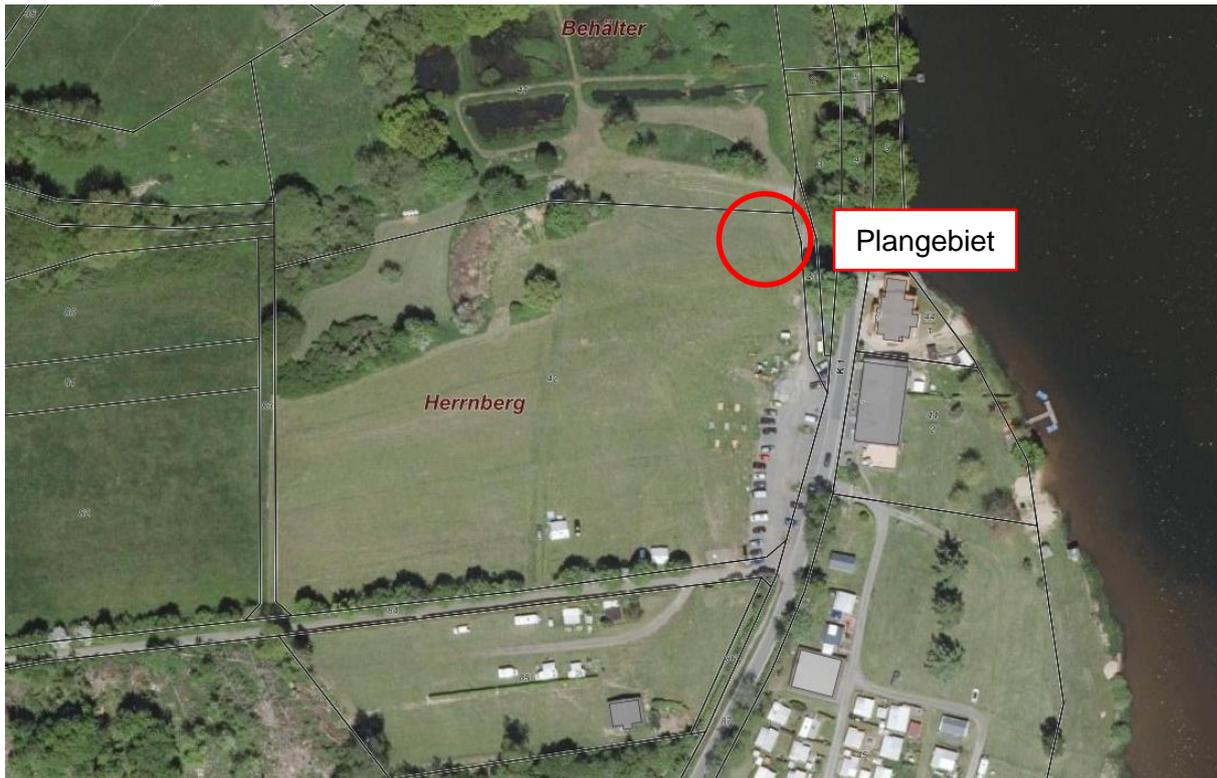


Abbildung 2: Lage des Plangebietes

Quelle: NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ 2022, Abruf am 15.12.2022

5. Inhalte der Planänderung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Der im Geltungsbereich festgesetzte Bereich des bislang als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Reserveflächen (Stellplätze) für Standplätze und Pkw-Stellflächen* festgesetzten Sondergebiets wird zukünftig als überbaubare Grundstücksfläche des *Sondergebiets, das der Erholung dient*, mit der Zweckbestimmung *Campingplatzgebiet - Lagerhalle* - festgesetzt. Dabei werden die Vorgaben der rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung beibehalten: *„Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Anwendung des § 10 (5) BauNVO Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ festgesetzt. Zulässig sind Flächen zur Aufstellung von Wohnwagen, Campingmobilen und Zelten sowie Flächen zur Anlage gebietszugehöriger Versorgungs-, Spiel- und Erholungseinrichtungen. Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sind nur zulässig, soweit sie durch zeichnerische Eintragungen oder Einschrieb im Plan gekennzeichnet sind. Die zu diesen Zwecken zu errichtenden baulichen Anlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen näher gekennzeichneten Bereich zulässig (zweckgebundene bauliche Anlagen).“* Die Errichtung einer Lagerhalle zur Unterbringung von Campingplatzutensilien entspricht einer *Anlage gebietszugehöriger Versorgungseinrichtungen*. Es wird durch Festsetzung von Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb welcher die zweckgebundene bauliche Anlage zulässig ist.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche wird im Änderungsbereich an das zweckgebundene Bauvorhaben angepasst. Für die geplante Lagerhalle wird eine eingeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Die Gesamtgröße der Grundfläche darf 150 m² nicht überschreiten. Die zulässige Firsthöhe wird auf maximal 418,5 m über NHN festgesetzt, um die nach DIN-VDE erforderlichen Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen der 20 kV-Freileitung einzuhalten. Die Höhenangabe bezieht sich auf das Maß zwischen Firstlinie der Gebäude und Normalhöhennull. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, ist in ihrer Überbaubarkeit durch Festsetzung einer Größe der zulässigen Grundfläche (max. 150 m²) jedoch begrenzt, sodass der Eingriff auf die zur Errichtung der Lagerhalle erforderliche Fläche beschränkt wird. Die festgesetzten Baugrenzen richten sich nach dem im Bauantrag eingetragenen Standort der Lagerhalle.

Weitergehende textliche Festsetzungen gem. BauNVO erfolgen nicht.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden aufgehoben, um dem Vorhabenträger Gestaltungsspielraum in der Herstellung zu ermöglichen und das Vorhaben in der äußeren Gestaltung in die Umgebung zu integrieren. Die Lagerhalle soll mit Lärchenholz verkleidet werden, sodass die optischen Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden können. Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ermöglicht zwar eine solche Fassadengestaltung, reglementiert jedoch u.a. die zulässige Dachneigung, sodass das Vorhaben nicht umzusetzen wäre. Aus diesem Grund wird im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes auf Gestaltungsfestsetzungen verzichtet.

5.3 Landespflegerische Festsetzungen

Die beabsichtigte Bebauung steht den landespflegerischen Zielsetzungen entgegen. Mit der geplanten Erweiterung erfolgt ein Eingriff, der nicht innerhalb des Plangebiets kompensierbar ist und durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle auszugleichen ist. Zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und zur Einbindung in die umgebende Landschaft wird die

Lagerhalle am tiefsten Geländepunkt errichtet (siehe nachfolgende Abbildung) und die Fassadengestaltung erfolgt naturnah mit einer Holzverkleidung. Dadurch werden mit dem Planvorhaben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Die vorhabenbedingten baulichen Eingriffe werden im Sinne des Vermeidungs- und Minimierungsgebots auf die unbedingt zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Flächen beschränkt. Eine Kompensation des Eingriffs kann durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erfolgen. Hierfür wird seitens des privaten Bauherrn ein geeignetes Grundstück zur Aufwertung von Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt. Im nördlichen Bereich des Flurstücks 81 der Flur 15 sind 5 Obstbäume zu pflanzen. Entsprechend des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (MKUEM 2021) gilt der Eingriff somit als ausgeglichen (siehe Kap. 8).



Abbildung 3: Nördlicher Bereich des Flurstücks 42 der Flur 15 (Blickrichtung von Süden nach Norden)
Quelle: eigene Aufnahme vom 31.03.2022

5.4 20 kV-Freileitung

Das Planvorhaben tangiert den Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung im westlichen Teil des Geltungsbereichs. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung nur eingeschränkt zugelassen. So sind beispielsweise die nach DIN-VDE genormten Sicherheitsabstände einzuhalten und feuerhemmende Materialien für die Dacheindeckung zu verwenden. Ein entsprechender Hinweis ist daher in den textlichen Festsetzungen enthalten.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Bauvorhabens kann über einen Anschluss an die innergebietlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sichergestellt werden. Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt mittels einer Sickergrube, die breitflächig in die belebte Bodenzone versickert. Zudem beabsichtigt der Vorhabenträger die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf der Dachfläche der Lagerhalle.

8. Landespflege / Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als *private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Standplätze und Pkw-Stellflächen* festgesetzt. Bei der Fläche handelt es sich um eine kurz gemähte Wiese. Durch die Häufigkeit der Mahd sowie die Strukturarmut bietet die Wiese kein Potenzial als Bruthabitat für Vögel.

Bei der Umnutzung der Grünfläche handelt es sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG, sodass das Vorhaben nach § 15 BNatSchG einem Ausgleich bedarf. Das Vorhaben dient dazu, Fahrzeuge und Campingplatzutensilien in einer Lagerhalle unterzubringen, sodass die optische Beeinträchtigung der Umgebung durch freistehende Fahrzeuge reduziert wird. Die Stahlhalle wird am tiefsten Geländepunkt errichtet und mit Lärchenholz verkleidet, sodass sich der Baukörper durch die natürliche Gestaltung in die Umgebung einfügt. Diese Maßgaben tragen zu einer Reduzierung der Eingriffsbeeinträchtigung bei.

Schutzgebiete und -objekte nach BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westerwälder Seenplatte“. Die entsprechende Verordnung regelt in § 1 Abs. 2 nachfolgendes: „*Von dem Schutz ausgenommen sind die im Sinne von § 34 Bundesbaugesetz im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die rechtswirksam durch Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.*“ Das Bauvorhaben befindet sich bereits innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist dementsprechend vom Schutz ausgenommen. In ca. 30-40 m Entfernung befinden sich zudem das FFH-Gebiet „Westerwälder Seenplatte“ sowie das Vogelschutzgebiet „Westerwälder Seenplatte“. Dadurch, dass das Bauvorhaben an bebaute Strukturen (u.a. Campingplatz, Parkplatz) angrenzt und damit zudem eine touristische Nutzung des Dreifelder Weihers verbunden ist, führt die Errichtung der Lagerhalle zu keiner Beeinträchtigung der beiden Natura 2000-Gebiete. Ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Seggenried hat eine Entfernung von mind. 300 m, sodass Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Die Bestimmung der Biotopwerte erfolgt nach den Angaben im *Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz* (MKUEM 2021), siehe nachfolgende Tabellen. Die Flächengrößen der Biotoptypen wurden aufgrund der Festsetzungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ermittelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von 385 m². Es handelt sich um einen Rasenplatz (Biotopwert = 5), der als Parkfläche genutzt wird. Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist 1.350 m² groß und ist als Fettwiese bzw. intensiv genutztes frisches Grünland (Biotopwert = 8) eingestuft (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Bestimmung des Biotopwertes vor dem Eingriff

Bestand vor Bauvorhaben					
	WP	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert [WP]	
		vorher	nachher	vorher	nachher
	/qm				
Biotoptyp nach MKUEM (2021)					
HM4: Rasenplatz (Parkflächen)	5	385		1.925	
Summe		385		1.925	
Zustand Maßnahmenflächen vor Maßnahmenrealisierung					
	WP	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert [WP]	
		vorher	nachher	vorher	nachher
	/qm				
Biotoptyp nach MKUEM (2021)					
EA3: Fettwiese, intensiv genutztes frisches Grünland	8	1.350		10.800	
Summe		1.350		10.800	

Ortsgemeinde Steinebach an der Wied

Änderung zur 1. Änderung u. Erweiterung BP Sondergebiet „Campingplatz Dreifelder Weiher“ Seite 12

Nach Durchführung des Eingriffs wird im Bereich des Bauvorhabens eine Lagerhalle (Biotopwert = 0) mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 150 m² entstehen. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 % (= 75 m²) überschritten werden. Dieser Aspekt ist in der Bilanzierung als Hofplatz mit geringem Versiegelungsanteil (Biotopwert = 2) aufgeführt. Die verbleibende Fläche im Bereich der Bebauungsplanänderung (= 160 m²) wird voraussichtlich im Ausgangszustand als Rasenplatz (Biotopwert = 5) verbleiben bzw. wird dieser Zustand nach Abschluss des Bauvorhabens wieder hergestellt. Im Bereich der Ausgleichsfläche erfolgt eine Extensivierung der Grünlandnutzung in eine Fettwiese (Biotopwert = 15) sowie die Pflanzung von fünf Obstbäumen (Biotopwert = 11) (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Bestimmung des Biotopwertes nach dem Eingriff

Bestand nach Bauvorhaben	WP	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert [WP]	
		/qm	vorher	nachher	vorher
Biototyp nach MKUEM (2021)					
HN1: Gebäude (Lagerhalle) / entspricht zulässiger Grundfläche	0		150		0
HT2: Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, z.B. Rasengitter	2		75		150
HM4: Rasenplatz	5		160		800
Summe			385		950
Zustand Maßnahmenflächen nach Maßnahmenrealisierung					
	WP	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert [WP]	
		/qm	vorher	nachher	vorher
Biototyp nach MKUEM (2021)					
BF4: Obstbäume aus autochthonen Arten, junge Ausprägung; hier: 5 Neupflanzungen mit Stammumfang 14 cm, entspricht 70 m ²	11		70		770
EA1: Fettwiese, Flachlandausprägung, mäßig artenreich	15		1.280		19.200
Summe			1.350		19.970

Aus der Subtraktion der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff ergibt sich ein **Kompensationsüberschuss von 8.195 Biotopwerten** (siehe Tabelle 3). Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

Tabelle 3: Biotopwert im Endergebnis

	Biotopwert [WP]	
	vorher	nachher
Summe	12.725	20.920

9. Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplans sind keine bodenordnerischen Maßnahmen in Form eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45-79 BauGB erforderlich. Das Baugrundstück befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

Quellenverzeichnis

MKUEM / MINISTERIUM FÜR KLIMA, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT (2021): Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz – Standardisiertes Bewertungsverfahren – gemäß § 2 Abs. 5 der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Landeskompensationsverordnung - LKompVO)

NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ (2022): Landschaftsinformationssystem (LANIS). Abrufbar unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/in-dex.php

VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG (2017): Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg. Abrufbar unter: <https://www.hachenburg-vg.de/unsere-verbands-gemeinde/flaechennutzungsplan/>