

**ORTSGEMEINDE
SEELEN**

**BEBAUUNGSPLAN
"REITERHOF"**

**TEIL A 1
BEGRÜNDUNG**

Januar 2020

INGENIEURBÜRO FÜR
DIENSTLEISTUNG
ERSCHLIESSUNG
ABWASSESTECHNIK UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

BREHM
& CO. GMBH

2. Ausfertigung

Ortsgemeinde Seelen
Bebauungsplan "Reiterhof"
Proj.Nr. 2017-25

Inhalt

Teil A-4	Begründung
1	Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches
2	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung
3	Rechtsgrundlagen
4	Aussagen der übergeordneten Planung
5	Bestandsbeschreibung
6	Umweltbericht
6-1	Einleitung
6-1-1	Beschreibung des Vorhabens
6-1-2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und -plänen
6-2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
6-2-1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes
6-2-1-1	Schutzgut Mensch
6-2-1-2	Schutzgut Tiere und Pflanzen
6-2-1-3	Schutzgut Boden
6-2-1-4	Schutzgut Wasser
6-2-1-5	Schutzgut Luft und Klima
6-2-1-6	Schutzgut Landschaft
6-2-1-7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
6-2-1-8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
6-2-2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
6-2-2-1	Schutzgut Mensch
6-2-2-2	Schutzgut Tiere und Pflanzen
6-2-2-3	Schutzgut Boden
6-2-2-4	Schutzgut Wasser
6-2-2-5	Schutzgut Luft und Klima
6-2-2-6	Schutzgut Landschaft
6-2-2-7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- 6-2-3 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
 - 6-2-3-1 Schutzgut Mensch
 - 6-2-3-2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 6-2-3-3 Schutzgut Boden
 - 6-2-3-4 Schutzgut Wasser
 - 6-2-3-5 Schutzgut Luft und Klima
 - 6-2-3-6 Schutzgut Landschaft
 - 6-2-3-7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 6-2-4 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- 6-3 Vorhabensalternativen
- 6-4 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- 6-5 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 6-5-1 Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen
 - 6-5-2 Bauausführung
- 6-6 Zusammenfassung
- 7 Städtebauliches Konzept
 - 7-1 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze
 - 7-2 Bebauungsstruktur und Nutzung
 - 7-3 Landschaftsplanung
 - 7-4 Ver- und Entsorgung
 - 7-5 Schallschutz
- 8 Bodenbelastung und Baugrund
- 9 Bodenordnung
- 10 Kosten
- 11 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
 - 11-1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 - 11-2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
 - 11-3 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - 11-4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Ortsgemeinde Seelen
Bebauungsplan "Reiterhof"
Proj.Nr. 2017-25**

A-1 Begründung

1 Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches

Das Gebiet „Reiterhof“ liegt am östlichen Rand der Ortslage von Seelen, unmittelbar südlich der K 84 und gut 100 m vom eigentlichen Siedlungskörper in Richtung Reichsthal abgesetzt. Es handelt sich im Wesentlichen um eine bereits bebaute, zum Wohnen sowie zu Pferdezucht und Reitsport genutzte ehemalige landwirtschaftliche Aussiedlung sowie angrenzende Grünlandflächen. Das Gebiet wird begrenzt im

Norden: Kreisstraße K 84

Osten: Ackerflächen

Süden: Asphaltierter Wirtschaftsweg und Ackerfläche

Westen: Neuere dörfliches Wohngebiet mit Garten- und Freiflächen und Ortsrand von Seelen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reiterhof“ umfasst das Grundstück mit der aktuellen Planrn.: 1255/1, Gemarkung Seelen.

Das Plangebiet ist ca. 35.200 m² groß,

davon:	- Bruttobaufläche Sondergebiet	ca.	10.100 m ²
	davon ca. 6.000 m ² Bestand		
	- Flächen mit Gehölzerhaltung	ca.	1.150 m ²
	- private Grünflächen	ca.	21.450 m ²
	- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca.	2.500 m ²

2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Seelen will zusammen mit den Eigentümern des Reiterhofs die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen schaffen, um zum Einen bauliche Veränderungen und -erweiterungen sowie zu Anderen Nutzungsänderungen vornehmen zu können.

Hierzu soll der bereits überwiegend bebaute Teil als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Reiterhof, ausgewiesen werden, innerhalb dessen alle Anlagen und Einrichtungen, die für den Betrieb eines Reiterhofs einschließlich des dazugehörigen Wohnens erforderlich sind, zulässig sein sollen. Ergänzend werden die östlich und südlich angrenzenden Weideflächen als Privates Grünland mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel ausgewiesen.

Die ursprünglich auch vorhandene Absicht, die unzulässigerweise vorgenommene massive Einfriedung (weißer, 1,80 m hoher Stabgitterzaun) des Weidegrundstücks im Außenbereich nachträglich zu ermöglichen und dazu u.a. verschiedene landschaftsplanerische Ausgleichsmaßnahmen zur Standorteingrünung und Zaunkaschierung auf dieser Fläche festzusetzen, wird mittlerweile nicht mehr verfolgt und die Zaunanlage wurde zwischenzeitlich zurückgebaut.

3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Die Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme und der Richtlinie 2003/35/EG über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 bzw. 26. Mai 2003 in nationales Recht hat zu einer umfassenden Überarbeitung des BauGB geführt. Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) ist am 20. Juli 2004 in Kraft getreten.

Neben einer Neuordnung und Ergänzung der materiell-rechtlichen Planungsvorgaben in den §§ 1 und 1a BauGB stellen insbesondere die Vorgaben zu Umweltprüfung und Umweltbericht (§ 2 BauGB) neue Anforderungen an die Aufstellung von Bauleitplänen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sollen die Bauleitpläne im Wesentlichen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen u.a. dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 8 Abs. 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Regelungen des am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte führen zu einer weiteren umfangreichen Änderung des Baugesetzbuchs. So wird im Bereich Bauleitplanung ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne, die eine Stärkung der Innenentwicklung zum Inhalt und Ziel haben, neu eingeführt. Das neue Verfahren gemäß § 13 a BauGB soll wichtige Planungsvorhaben vor allem für die Schaffung von Arbeitsplätzen, Infrastrukturausstattung und zur Befriedigung bestehenden Wohnbedarfs im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung beschleunigen.

Mit den BauGB-Novellen 2011, Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden, und 2013, Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, wurde das BauGB unter Aspekten des Klimaschutzes und vor allem in Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, die Energieeffizienz und die Energieeinsparung sowie im Hinblick auf die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung geändert und ergänzt.

Die am 13.05.2017 in Kraft getretene BauGB-Novelle, Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt, will insbesondere das Zusammenleben in Städten und Gemeinden stärken. Mit dem Gebietstyp „Urbanes Gebiet“ können in innerstädtischen Bereichen die Nutzungen Wohnen und Gewerbe, mit dem Ziel mehr Wohnraum auf gleicher Fläche zu schaffen, jetzt stärker zusammengebracht werden. Ein neu geschaffener § 13 b BauGB ermöglicht ein beschleunigtes Verfahren auch zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau, wenn diese Flächen an bebauten Ortsteile angrenzen und sie eine Grundfläche von einem Hektar nicht überschreiten. Der Bebauungsplan „Reiterhof“ wird nach den Vorschriften dieser Novelle aufgestellt.

Landesbauordnung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 LBauO werden der Bebauungsplan und die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gleichzeitig aufgestellt und beschlossen.

Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz

Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sind gemäß § 1 BNatSchG, Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für zukünftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln oder wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Gemäß § 11 Abs. 1 BNatSchG werden die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebietes in Grünordnungsplänen dargestellt. Landschaftspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen was die Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 angeht, erforderlich wird, Grünordnungspläne können aufgestellt werden.

Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden. Hierbei sind die Bestimmungen der §§ 9 ff. LNatSchG zu beachten. Wird im Bebauungsplan von den Inhalten und Zielsetzungen des Landschaftsplanes abgewichen, ist dies zu begründen.

4 Aussagen der übergeordneten Planung

Die Ortsgemeinde Seelen wird im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV vom 06.08.2012 (die 1. Teilfortschreibung des ROP IV Westpfalz hat Änderungen im Themenbereich Erneuerbare Energien zum Inhalt und ist am 16. März 2015 rechtsverbindlich geworden) ohne besondere Funktion eingestuft. Der überplante Bereich ist im nördlichen Bereich als Siedlungsfläche Wohnen und im Übrigen als Sonstige Freifläche dargestellt.

In der aktuellen, seit 1998 rechtskräftigen 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rockenhausen ist das Plangebiet im westlichen Teil als Mischgebiet Dorf ausgewiesen. Die südlich und östlich daran angrenzenden Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für den südlichen und den östlichen Dorfgebietsrand ist eine Eingrünung vorgeschlagen. Dargestellt ist auch die Wasserfernleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Westpfalz, Kaiserslautern, die südöstlich am Mischgebiet vorbeiführt.

Abweichend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan „Reiterhof“ anstelle des Dorfgebietes und angrenzender Flächen für die Landwirtschaft zur Schaffung einer nachfrageorientierten Nutzungsmöglichkeit sowie einer funktionsgerechten und flächenschonenden und damit umweltgerechten Siedlungsentwicklung ein Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof“ sowie ergänzend private Grün- und Gehölzflächen fest. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und der Bebauungsplanentwurf sowie die Verfahrensunterlagen werden daher bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Landesplanungsbehörde, zur Genehmigung vorgelegt und der Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

5 Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ehemalige landwirtschaftliche Aussiedlung, die etwas abgesetzt in Richtung Reichthal östlich der Ortslage von Seelen liegt, sowie südlich angrenzende Grünlandflächen. Zu dem Bestand an Wohngebäude, Scheune, Stallungen, Hof- und Lagerflächen sind in den letzten Jahren Pferdeboxen, Paddocks und ein Reitplatz hinzugekommen. Die Hofanlage liegt an einem Nordhang auf knapp 400 m Höhe üNN und ist im Süden, zur unmittelbar angrenzenden K 48 sowie im Westen zum angrenzenden Wirtschaftsweg hin mit einem alten und hohen Gehölzsaum sehr gut eingegrünt. Auch innerhalb der Hoffläche sorgen alte Bäume und Gehölzreihen für eine gute Begrünung. Sämtliche Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

Optisch stark in Erscheinung getreten ist in den letzten Jahren ein weißer, ca. 1,80 m hoher massiver Stabgitterzaun, der das komplette Gelände auch in den Außenbereichen umfasste. Dieser ist mittlerweile im Wesentlichen wieder zurückgebaut worden.

Die umliegenden Flächen werden überwiegend als Ackerland, teilweise auch als Grünland genutzt. Im Bereich zwischen der Ortslage und dem Reiterhof liegt ein kleines dörfliches Neubaugebiet, in dem allerdings erst ein Baugrundstück bebaut ist.

Detaillierte Angaben zum Bestand, wie auch generell zum aktuellen Zustand der Flächen, können dem Umweltbericht sowie dem Bestands-, Bewertungs- und Konfliktplan (Anhang B-1) entnommen werden.

6 Umweltbericht

6-1 Einleitung

6-1-1 Beschreibung des Vorhabens

Am östlichen Rand der Ortslage von Seelen liegt, gut 100 m in Richtung Reichsthal abgesetzt, eine ehemalige landwirtschaftliche Aussiedlung. Zu dem Bestand an Wohngebäude, Scheune, Stallungen, Hof- und Lagerflächen sind in den letzten Jahren Pferdeboxen, Paddocks und ein Reitplatz hinzugekommen. Die Hofanlage liegt unmittelbar südlich der K 48 und ist dort wie auch zum angrenzenden Wirtschaftsweg im Westen mit einem alten und hohen Gehölzsaum sehr gut eingegrünt. Auch innerhalb der Hoffläche finden sich einige alte Bäume und Gehölzreihen. Sämtliche Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

Die Ortsgemeinde Seelen will zusammen mit dem Eigentümer des Reiterhofs die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen schaffen, um zum Einen bauliche Veränderungen und -erweiterungen sowie zum Anderen Nutzungsänderungen vornehmen zu können.

Hierzu soll der bereits überwiegend bebaute Teil als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Reiterhof, ausgewiesen werden, innerhalb dessen alle Anlagen und Einrichtungen, die für den Betrieb eines Reiterhofs einschließlich des dazugehörigen Wohnens erforderlich sind, zulässig sein sollen. Ergänzend werden die östlich und südlich angrenzenden Weideflächen als Privates Grünland mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel ausgewiesen.

Die Nutzung der rd. 35.200 m² teilt sich wie folgt auf:

- Bruttobaufläche Sondergebiet	ca.	10.100 m ²
davon ca. 6.000 m ² Bestand		
- Flächen mit Gehölzerhaltung	ca.	1.150 m ²
- private Grünflächen	ca.	21.450 m ²
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca.	2.500 m ²

Unter Berücksichtigung des Bestandes an bereits versiegelten, bebauten oder bebaubaren Flächen (rd. 6.000 m²) beträgt der zusätzliche Bedarf des geplanten Vorhabens an Grund- und Boden (Flächen, die aktuell nicht im FNP als MD dargestellt sind) rd. 6.100 m². Im Rahmen der Zulässigkeiten des Bebauungsplanes können bis zu 3.660 m² neu versiegelt werden. Dabei handelt es sich um Flächen

östlich und südlich der vorhandenen Hofstelle, die teilweise bereits zur Errichtung von Stallungen, eines Reitplatzes und von Paddocks genutzt wurden. Mit der Neuausweisung der SO-Fläche soll somit einerseits die Möglichkeit geschaffen werden, diese Anlagen nachträglich zu genehmigen und andererseits sollen auch noch ausreichend Reserveflächen für zukünftige Anlagen zur Verfügung stehen.

6-1-2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und -plänen

A) Baugesetzbuch

Wichtigste gesetzliche Grundlage im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes für das Bebauungsplanverfahren „Reiterhof“ ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 21 Abs. 1 des BNatSchG und § 8 LNatSchG.

B) Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV vom 06.08.2012 ist das Plangebiet im nördlichen Abschnitt als Siedlungsfläche Wohnen und im südlichen Teil als Sonstige Freifläche dargestellt.

C) Flächennutzungsplan

Die aktuell rechtskräftige 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rockenhausen weist das Plangebiet im westlichen Teil als Mischgebiet Dorf aus. Die südlich und östlich daran angrenzenden Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

D) Bundesimmissionsschutzgesetz

Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu einer Kreisstraße erfordert die Berücksichtigung der 16. Verordnung zum BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung).

E) Landschaftsplanung

Der auf der Ebene des Flächennutzungsplans erstellte Landschaftsplan formuliert keine über dessen Darstellungen und Festsetzungen hinausgehenden Ziele. Lage und Ausgestaltung des Industrie- und Gewerbegebietes nehmen auf die empfindliche Siedlungsrandlage mit entsprechenden landschaftsplanerischen Kompensationsmaßnahmen insbesondere im Süden Rücksicht.

F) Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen wurden mit der Neufassung der §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt.

6-2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der derzeitige Umweltzustand und die Umweltmerkmale werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Die Empfindlichkeit der Umweltmerkmale gegenüber den geplanten Veränderungen wird ermittelt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der Planaufstellung werden gegeben. Anschließend werden die bei Durchführung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter beschrieben sowie entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abgeleitet.

6-2-1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

6-2-1-1 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen sind im Bereich des Wohn- und /oder Arbeitsumfeldes (Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und der Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Derzeit ist im Plangebiet, dem westlich angrenzenden Wohngebiet sowie im Bereich der Ortsdurchfahrt von Seelen, mit einer Lärmbelastung durch die nördlich verlaufende Kreisstraße K 48 sowie durch Staub- und Geruchsmission aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen.

Eine Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist infolge der Siedlungsnähe und der guten Erschließung trotz weitgehend fehlender Strukturelemente anzunehmen.

Lagebedingt ist insbesondere zur Nachtzeit mit Lärmbelastungen durch den Verkehr zu rechnen. Gemäß dem schalltechnischen Orientierungswert (Verkehrslärm) für die städtebauliche Planung gem. Beiblatt 1 zur DIN 18.005 Teil I betragen die Orientierungswerte bei „Dorfgebieten/Mischgebieten“, die im vorliegenden Fall wegen der vergleichbaren Strukturen und Nutzung für die Beurteilung im SO-Gebiet herangezogen werden können, bei Tag 60 dB(A) und bei Nacht 50 dB(A).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verändert sich der bereits vorhandene Lärmpegel nicht. Auch ist nicht damit zu rechnen, dass die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 bzw. 60 dB(A) überschritten werden. Die erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm sind im Rahmen der Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen zu beachten.

Insbesondere in Folge der Vorbelastungen durch den Verkehrslärm weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch nur eine sehr geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Gemäß der Radonpotentialkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Zugriff vom 19.02.2018) liegt das Plangebiet in einer Region, in der ein erhöhtes (40-100 kBq/cbm) mit lokal hohem (>100 kBq/cbm) Radonpotenzial in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon

bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs. Es wird daher eine Radonmessung in der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/cbm) festgestellt werden, wird geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton ($D \geq 15$ cm)
- Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien
- Abdichten von Kellertüren
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen sowie
- häufiges intensives Lüften.

Grundsätzlich sind zum Schutz gegen Radon in der Bodenluft eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte zu empfehlen. Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radondichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Oppenheim) sowie folgender Seite zu entnehmen:

http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

6-2-1-2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Schutzgebiete und -objekte

- Natura 2000 Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Naturschutzgebiete (NSG) sind von der Planung nicht betroffen

- Nationalparke, Nationale Naturmonumente (NP) sind von der Planung nicht betroffen
- Biosphärenreservate sind von der Planung nicht betroffen
- Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind von der Planung nicht betroffen
- Naturpark - NP ist von der Planung nicht betroffen
- Naturdenkmäler (ND) sind von der Planung nicht betroffen.
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) sind von der Planung nicht betroffen.
- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.
- Ergänzend zu § 30 BNatSchG nach § 15 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Landschaftsökologische Beschreibung des Planungsraumes

Für den Untersuchungsraum selbst, wie auch in seiner unmittelbaren Umgebung sind keine faunistischen Besonderheiten dokumentiert. Die vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsflächen, die intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen wie auch der straßenbegleitende Gehölzsaum sind nur eingeschränkt als Lebensraum insbesondere für Vogel- und Insektenarten geeignet. Störungen ergeben sich aus der Nutzung selbst (Wohngebäude, Pferdehaltung) sowie aus der Nähe zur Kreisstraße.

Wie aufgrund der Standortsituation sowie der vorhandenen Nutzungsstrukturen zu erwarten, bietet das Gebiet auch keine floristischen Besonderheiten.

Die noch unbebauten bzw. noch nicht für die Tierhaltung genutzten Flächen werden intensiv als Weideland genutzt.

Bedingt durch die Lage und die bereits vorhandene umfangreiche Nutzung und Veränderung des Gebietes ist seine Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren baulichen Nutzung in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen eher gering einzustufen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führen deshalb die geplanten zusätzlichen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung ist als erheblicher Eingriff einzustufen, weil dadurch die natürliche Funktion des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen vernichtet wird.

Die vorhandenen Gehölzstreifen bieten nicht nur zahlreichen Tierarten Lebensraum, sondern haben durch ihre lineare Struktur auch eine Bedeutung in Hinblick auf den Biotopverbund. Mit der Gesamtgebietsentwicklung werden auch vorhandene Lebensräume gesichert und vernetzt oder deutlich aufgewertet (z.B. Saumstreifen, Gehölzstreifen).

Die Biotoptypen und Nutzungen im Planungsgebiet wurden bei einer Begehung im Spätsommer 2017 im Bestand aufgenommen (s.a Anhang B-1) und entsprechend dem Biotoptypenschlüssel des "Biotopkataster Rheinland-Pfalz" (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten (MULEWF), Stand 25.10.2013) eingestuft.

Kleingehölze

BB0 Gebüsch, Strauchgruppe

Einzelne Sträucher und Strauchgruppen, überwiegend aus heimischen Arten, vereinzelt auch mit Ziergehölzen und Fichten durchsetzt, finden sich westlich des Wohngebäudes und am östlichen Rand des Reitplatzes.

BD6 Baumhecke

Baumhecken finden sich entlang der Nord- und Südwestgrenze der Hofstelle sowie auf Böschungen im Bereich der Hofflächen. Sie bestehen zum überwiegenden Teil aus Ahorn.

BF... Bäume

Neben der markanten, straßenbegleitenden Baumreihe aus Ahorn und Nussbaum nördlich der K 84 (BF1) finden sich im Gebiet noch einige z.T auch ältere Einzelbäume (BF3, Walnuss, Linde und Ahorn) sowie im Bereich der außerhalb des eigentlichen Plangebiets liegenden Glatthaferwiese einige wenige Obstbäume (BF4).

Grünland

EA1 Glatthaferwiese

Die Wiesen liegen außerhalb des eigentlichen Baugebietes, werden zwar unterschiedlich genutzt, aber mindestens einmal jährlich gemäht. In den Grenzbereichen zu Ackerflächen treten vereinzelt Brennnesseln auf, ansonsten finden sich die typischen Pflanzen wie Glatthafer, Knäuelgras, Wiesenlabkraut, Wiesenknautie, Wiesenglockenblume oder Schafgarbe.

EB0 Weide

Südlich und östlich der Hofstelle findet sich eine intensiv von Pferden beweidete Glatthaferwiese.

Anthropogen bedingte Biotope

HA0 Ackerflächen

Intensiv genutzte, großflächige Ackerflächen dominieren nahezu alle umliegenden Bereiche.

HC0 Straßenrand

Arten der Ruderal- oder der Trittrasengesellschaften sowie der Glatthaferwiesen finden sich auf diesen Straßen nahen und regelmäßig gemulchten Flächen.

HM3 Grünanlage

Die beiden noch nicht bebauten Wohnbauflächen westlich des eigentlichen Plangebiets sind als strukturarme Grünanlagen mit einzelnen Ziergehölzen und jungen Obstbaumstambüschen angelegt und werden regelmäßig und intensiv gepflegt.

HN1 Gebäude und Anlagen der landwirtschaftlichen Hofstätte einschließlich zugeordneter Frei- und Erschließungsflächen.

HT1 Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad

Überwiegend versiegelter oder stark verdichteter Hofplatz im Bereich der bestehenden Hofstelle.

HT2 Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad

Bereiche südlich und östlich der alten Hofstelle, die als Reitplatz, Paddocks, Rangier- und Lagerplatz genutzt werden, aber nur kleinflächig versiegelt sind.

Verkehrs- und Wirtschaftswege

VA2 Verkehrsstraße

Kreisstraße K 48 mit Nebenflächen.

VB1 Wirtschaftsweg, befestigt

Asphaltierter Wirtschaftsweg

Biotopkartierung

Gebietsnummer: BK-6312-0353-2010

Gebietsname: Gebüsch westlich Reichsthal

Schutzstatus: Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften

Kreis: Donnersbergkreis

Ort: Reichsthal

Fläche (ha): 0,8272

Flächenanzahl: 1

Gebietsbeschreibung: Gebüsche mittlerer Standorte (BB9) mit gesellschaftstypischer Artenkombination (Quelle: Osiris Rheinland-Pfalz 20.02.2018).

Die biotopkartierten Flächen liegen in mehr als 200 m Entfernung zum südlichen Ende des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und werden durch Baumaßnahmen nicht beansprucht oder beeinträchtigt.

Planung Vernetzter Biotopsysteme

In der Planung Vernetzter Biotopsysteme des Donnersbergkreises von 1997 sind für das Planungsgebiet im Bestand Ackerflächen dargestellt. Eine Entwicklung von Biotopstrukturen im Agrarraum ist als Ziel vorgegeben.

Streng geschützte Arten und europäische Vogelarten

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind die streng geschützten Arten gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG i.V. mit § 19 BNatSchG und die europäischen Vogelarten gemäß § 7 (2) Nr. 12 sowie §§ 44 und 45 BNatSchG im Rahmen der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die Datenbank ARTeFAKT -© Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Auskunft ARTeFAKT vom 15.02.2018- weist für das Kartenblatt 6312, Rockenhausen, 60 Arten aus, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt sind. Der ergänzend durchgeführte Abgleich mit den Daten der Informationsplattform ArtenFinder (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten (MULEWF), 2018) brachte keine zusätzlichen Arten.

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die Aufstellungen nennen keine Pflanzenarten, die im Untersuchungsgebiet relevant sind.

In nachfolgender Tabelle werden die Tierarten aufgeführt, die im Untersuchungsgebiet relevant sein könnten.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL RLP	RL D
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	2	V
Haselmaus	<i>Muscardinus avellanarius</i>	3	G
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>		D
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>		V
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	

RL RLP	Rote Liste Rheinland-Pfalz	0	ausgestorben oder verschollen
		1	vom Aussterben bedroht
		2	stark gefährdet
		3	gefährdet
		4	potenziell gefährdet
		G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
		R	extrem seltene Art mit geografischer Restriktion
		V	Arten der Vorwarnliste
		D	Daten defizitär

RL D	Rote Liste Deutschland	1	vom Aussterben bedroht
		2	stark gefährdet
		3	gefährdet
		R	Arten mit geografischer Restriktion
		V	Art der Vorwarnliste

Bei einem Abgleich der Lebensraumsprüche dieser Arten mit den durch das Vorhaben betroffenen Biotoptypen (Gebäude, Hof- und Lagerflächen, Weiden, Gehölz- und Saumflächen) ist davon auszugehen, dass die Haselmaus, eigentlich eher eine Waldart, wahrscheinlich keine Vorkommen in den vorhandenen Gehölzstrukturen hat. Da sich zudem in unmittelbarer Umgebung ausreichend Ausweichflächen mit den gleichen oder besseren Rahmenbedingungen befinden, wäre selbst bei einzelnen Vorkommen eine Beeinträchtigung der Art als unwahrscheinlich anzusehen.

Ebenso können für die Zauneidechse Vorkommen in den wenigen Saumstrukturen aufgrund der Nordexposition und des hohen Bewuchses ausgeschlossen werden.

Die genannten Fledermausarten sind typisch für Siedlungsbereiche und/oder -randstrukturen. Vorkommen in und an Gebäuden oder alten Bäumen sind von daher nicht auszuschließen. Je nach Fledermausart können die Quartiere als Sommerlebensraum, Wochenstube oder zur Überwinterung genutzt werden. Für die Fledermäuse ist projektbedingt aber keine artenschutzrechtliche Betroffenheit anzunehmen, da die als potentieller Lebensraum einzustufenden Strukturen oder Flächen zum Einen nicht direkt beansprucht werden und/oder zum Anderen bei möglicherweise doch auftretenden Störungen ausreichend Lebensräume vergleichbarer Qualität als Ausweichquartiere im unmittelbaren Umfeld zur Verfügung stehen.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

In nachfolgender Tabelle werden die Vogelarten aufgeführt, die im Untersuchungsgebiet relevant sein könnten.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL RLP	RL D
Amsel	<i>Turdus merula</i>		
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>		
Blaumeise	<i>Parus ceruleus</i>		
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>		
Elster	<i>Pica pica</i>		
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	3	V
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>		
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>		
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>		
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>		
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>		
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>		
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	3	V
Kohlmeise	<i>Parus major</i>		
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3	V
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>		
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	V
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>		
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>		
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>		
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>		
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>		

fett gefährdete Vogelarten

RL RLP Rote Liste Rheinland-Pfalz

0 ausgestorben oder verschollen

1 vom Aussterben bedroht

2 stark gefährdet

3 gefährdet

G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

R extrem seltene Art mit geografischer Restriktion

V Arten der Vorwarnliste

D Daten defizitär

RL D	Rote Liste Deutschland	1	vom Aussterben bedroht
		2	stark gefährdet
		3	gefährdet
		R	Arten mit geografischer Restriktion
		V	Art der Vorwarnliste

Gilde Greifvögel / Nahrungsgäste

Der Turmfalke (und ev. auch Mäusebussard und Rotmilan, der auch bei Artenfinder genannt ist) sowie der Grünspecht und die beiden Schwalbenarten können den Raum als Jagdrevier bzw. Nahrungsstätte nutzen.

Die Nahrungshabitate von Turmfalke und Grünspecht sowie der Schwalben werden durch die Flächeninanspruchnahme nur geringfügig eingeschränkt. Aufgrund der gegebenen Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung ist keine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung zu erwarten.

Gilde Vogelarten der Offenländereien

Da es situationsbedingt nur kleinflächig zum Verlust von Grünland kommen kann, ist auch der mögliche Verlust von potenziellen Brutstätten und Nahrungsstätten von Bachstelze und Feldlerche überschaubar. Außerdem sind im Umfeld des Sondergebietes ähnliche Strukturen vorhanden, die von den betroffenen Vögeln auch als Fortpflanzungs-, Nahrungs- und Ruhestätten genutzt werden können. Diese weisen im Vergleich zu den wegfallenden Flächen mindestens ähnliche Habitatqualitäten auf. Insofern ist nicht mit einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Arten auszugehen.

Gilde Vogelarten der Hecken und Gebüsche

Da es baubedingt nur vereinzelt und kleinflächig zum Verlust auch älterer Bäume und Gehölzstrukturen kommen kann, ist infolge auch mit dem Verlust von Brut-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vogelarten der Hecken und Gebüsche (Feldsperling, Goldammer, Nachtigall) zu rechnen. Potenzielle Ausweichlebensräume sind allerdings im näheren wie weiteren Umfeld des neuen Sondergebietes vorhanden, so dass diese von den betroffenen Vögeln genutzt werden können. Insofern ist nicht von einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen.

Gilde Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen und Parks

Da es baubedingt zum Verlust von Gebäuden, Gehölzen und anderen typischen Siedlungsrandstrukturen kommen kann, ist vereinzelt auch mit dem Verlust von Brut-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen und Parks (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Feldsperling, Gimpel, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star, Stieglitz, Zaunkönig) zu rechnen. Potenzielle Ausweichlebensräume mit ähnlichen Strukturen, die von den betroffenen Vögeln genutzt werden können, sind im Umfeld des neuen Sondergebietes vorhanden. Insofern ist nicht von einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen.

Durch bau- und auch anlagenbedingten Lärm und visuelle Effekte kann es auch zur Störung von Brutvögeln im näheren Umfeld des geplanten Baugebietes kommen. In Folge der räumlichen Gegebenheiten, empfindliche Flächen grenzen nur an der Nordseite mittelbar an das Baugebiet an, ist jedoch nicht von einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen. Zudem ist der betroffene Bereich bereits durch Straßenverkehr deutlich vorbelastet, so dass sich die Vögel schon an Verkehrslärm sowie Lichtemissionen gewöhnt haben.

Zudem werden durch im Bebauungsplan festgesetzte Begrünungsmaßnahmen mittelfristig auch wieder Lebensräume für die betroffenen Vogelarten der Hecken, Gebüsche, Siedlungen, Grünanlagen und Parks geschaffen (Anlegen privater Grünflächen und Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Gebietes).

Besonders geschützte Arten

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind die besonders geschützten Arten gemäß § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG i.V. mit § 19 BNatSchG sowie §§ 44 und 45 BNatSchG im Rahmen der Eingriffsregelung zum geplanten Vorhaben zu berücksichtigen.

Der durch das Vorhaben zulässige Eingriff beschränkt sich auf bereits anthropogen stark veränderte und in der Vergangenheit intensiv genutzte und/oder vorbelastete Flächen, die regelmäßigen Störungen ausgesetzt sind. Lebensräume mit mindestens gleicher oder gar besserer Biotopausprägung finden sich großflächig auf weniger gestörten Flächen im näheren Umfeld. Das Vorkommen besonders geschützter Arten mit speziellen Habitatansprüchen ist daher im Eingriffsbereich des Vorhabens auszuschließen. Damit bleibt auch bei Durchführung des Bauvorhabens der „günstige Erhaltungszustand“ für die heimische Pflanzen- und Tierwelt gewahrt.

6-2-1-3 Schutzgut Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Im vorliegenden Fall machen aufgrund der Art der geplanten Nutzungsänderungen und Anlagenerweiterung Maßnahmen an anderer Stelle keinen Sinn.

Der gesamte Planungsraum ist geologisch durch das Rotliegende; Obere Glan-Subgruppe (Thallichtenberg-, Oberkirchen-, Disibodenberg- und Meisenheim-Formation) geprägt.

Folgende Bodengroßlandschaft (BGL) wird für den Planungsraum angegeben:

<u>BGL-Nr.</u>	<u>Bodengroßlandschaft</u>	<u>Kurzlegende</u>
9.3	BGL mit hohem Anteil an Ton- und Schluffsteinen	Regosole und Braunerden aus Siltstein und Tonstein (Rotliegend)

© Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz 2006-2009

Die Böden besitzen nur ein mittleres Ertragspotenzial, ein mittleres Wasserspeichungsvermögen sowie ein mittleres Rückhaltevermögen für Nitrat.

Altablagerungsstellen sind nicht bekannt.

Durch die bereits vorhandenen Gebäude und Erschließungsanlagen sind die Böden im nördlichen Teil bereits stark beeinträchtigt und im natürlichen Aufbau gestört. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind auch die restlichen Böden im Bebauungsplangebiet vorbelastet und besitzen nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine zusätzliche Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 3.660 m² zu. Auf die damit verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen wird mit entsprechenden Festsetzungen und Auflagen reagiert (Herausnahme von Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, dauerhafte Bodenbedeckung und Gehölzanpflanzungen).

6-2-1-4 Schutzgut Wasser

Schutzgebiete nach WHG und LWG sind von der Planung nicht betroffen.

Oberflächengewässer oder oberflächennahes Grundwasser sind im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

Die vorhandenen Grundwasservorkommen weisen als silikatische Kluftgrundwasserleiter eine geringe bis sehr geringe Grundwasserführung auf und sind durch die bindigen Deckschichten relativ gut gegen Stoffeinträge geschützt.

Zum Grundwasser finden sich die folgenden Kenndaten:

Grundwasserlandschaft: Rotliegend Sedimente

- Schutzwirkung der GW-Überdeckung: mittel
- Grundwasserneubildungsrate: ca. 54 mm/a

Geobasisdaten: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de> vom 20.02.2018

Die natürlichen Wasserverhältnisse im Planungsgebiet sind bereits durch die vorhandene Versiegelung sowie in Folge der intensiven Nutzungen verändert. Die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Veränderungen ist insgesamt gering.

Gleichwohl stellt die mit der zusätzlich zulässigen Oberflächenversiegelung einhergehende weitere Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung einen Umwelteingriff dar. Zum Ausgleich sollte das Oberflächenwasser möglichst umfassend im Gebiet belassen oder anstelle von Trinkwasser als Brauchwasser genutzt werden.

6-2-1-5 Schutzgut Luft und Klima

Emissionen aus Hausbrand/Heizung privater und landwirtschaftlich/gewerblich genutzter Gebäude sowie der Straßenverkehr sind bekannte Quellen für Luftbeeinträchtigungen im Untersuchungsgebiet. Die Austauschprozesse funktionieren.

Hinzu kommt die allgemeine Grundbelastung von Flächen mit Immissionen aus dem großräumigen Transport von Schadstoffen in der Luft.

Das Klima im Bereich Seelen ist sowohl maritim als auch kontinental beeinflusst, in der Ausprägung eher mäßig trocken und warm, mit einer mittleren jährlichen Niederschlagssumme von rd. 700 bis 800 mm und einer Jahresmitteltemperatur von rd. 8 - 9°C (Quelle: Deutscher Klimaatlas).

Im mikroklimatischen Bereich bewirken die bereits vorhandenen Gebäude und befestigten Verkehrs- und Parkplatzflächen eine Verschärfung der Temperatur-extremata und verschieben damit auch die anderen Klimaparameter häufiger in Maximal- und Minimalbereiche.

Durch die bereits vorhandenen und spürbaren Vorbelastungen ist eine nur geringe Empfindlichkeit des Raumes in Bezug auf die Luft- und Klimasituation zu erwarten. Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (zusätzliche Versiegelung und Überbauung sowie geringe Zunahme an Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen) sind aufgrund seiner Art und Größe zwar zu erwarten, sie erreichen aber kein erhebliches Maß. Für das Schutzgut Klima / Luft ergibt sich damit kein gesonderter Kompensationsbedarf. Die festgesetzten landschaftsplanerischen Kompensationsmaßnahmen übernehmen auch ausgleichende Funktionen im Bereich Luft und Mikroklima.

6-2-1-6 Schutzgut Landschaft

Der Planungsraum ist Bestandteil der Großlandschaft Saar-Nahe-Bergland und liegt im Landschaftsraum 193 Nordpfälzer Bergland, in der Untereinheit Lichtenberg-Höhenrücken 193.16 „...südlich der Moschelhöhen und südwestlich des Alsenztals erhebt sich ein höheres Flächenstockwerk um 420 m ü.NN, über dem einzelne Bergkuppen fast bis 490 m ü.NN (Stahlberg 489 m ü.NN) ansteigen. Es handelt sich hierbei um das Bindeglied zwischen den Aufwölbungen des Donnersbergs und Königsbergs.“

Der Landschaftsraum weist eine hohe Reliefenergie auf, besonders in den 300 m hohen Steilhängen des Stahlbergs und Lichtenbergs zum Alsenztal. Auf der flachhügeligen Hochfläche herrschen tiefgründige Böden auf Sandstein oder Schiefertone vor, so dass trotz des raueren Höhenklimas Ackerbau überwiegt. Die steilen Hänge der Bachtäler und einzelne Kuppen mit altvulkanischem oder Konglomeratgestein sind bewaldet. Flachere Talhänge weisen einen Wechsel von Acker, Grünland und Wald auf. Hier und im Umfeld der Ortschaften prägen bereichsweise Streuobstbestände das Bild.“ (zitiert aus LANIS RLP 02/2018).

Das Planungsgebiet wird im maßgebenden nördlichen Teil mit Ausnahme des östlichen Randes von Gehölzstrukturen umfasst und abgegrenzt oder es entfaltet aufgrund der Topografie von Süden her keine optische Wirkung. Das Gebiet übt zwar keine Fernwirkung aus, ist aber insbesondere aus Osten gut einsehbar und besitzt eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild/den Siedlungsrand von Seelen.

Der hohen Empfindlichkeit von Siedlungsrandlagen generell, können im vorliegenden Fall die bereits vorhandenen Störungen durch Gebäude und Verkehrsbänder sowie die Chance auf eine Verbesserung der momentanen Situation am östlichen und damit empfindlichsten Abschnitt gegenübergestellt werden.

6-2-1-7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Ergänzend werden im Bebauungsplan Hinweise dazu gegeben, wie generell mit eventuell auftretenden archäologischen Funden umzugehen ist.

Die vorhandenen Sachgüter sind vollständig in die Planung integriert und werden durch diese gesichert. Die verlegte Wasserversorgungsleitung ist ebenfalls im Rahmen der Planaufstellung berücksichtigt und die Leitungstrasse in die Planurkunde eingetragen worden.

6-2-1-8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in ganz unterschiedlicher Art und Weise. Dabei sind neben Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auch sehr komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reiterhof“ lassen die vorgesehenen Maßnahmen keine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen erwarten.

6-2-2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

6-2-2-1 Schutzgut Mensch

Die zu unterstellende weitere landwirtschaftlich geprägte Nutzung der Siedlungs- und Grünflächen wird zu keinen spürbaren Veränderungen führen, insbesondere sind keine negativen Auswirkungen auf die Wohnqualität im Umfeld des Gebietes zu erwarten.

Gleichzeitig ist durch technischen Fortschritt und die absehbare Verschärfung der Umweltgesetze, insbesondere im Bereich des Verkehrs, bereits mittelfristig mit einer Verminderung einzelner Emissionen zu rechnen.

6-2-2-2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die zu erwartende weitere intensive Flächennutzung sowie ein eher noch zunehmender Straßenverkehr, lassen keine positiven Veränderungen in Bezug auf die Tier- und Pflanzenwelt erwarten.

Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV) bezeichnet die Gesamtheit der Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Klima natürlicherweise und ohne Beeinflussung durch den Menschen einstellen würden.

In der heutigen Kulturlandschaft sind natürliche, vom Menschen nicht veränderte Flächen nur sehr selten zu finden. Dies trifft auch auf das Plangebiet zu, da durch die Siedlungstätigkeit und die intensive agrarwirtschaftliche Nutzung alle natürlichen Vegetationselemente entfernt wurden. Die Rekonstruktion der potenziellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort kann dazu beitragen, möglichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Eine Kartierung der HpnV wurde vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz herausgegeben und ist hier aus dem Informationsdienst „GeoPortal RLP“ am 19.02.2018 entnommen. Sie zeigt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Perlgras-Buchenwald in eher armer Ausprägung.

Neben Rückschlüssen auf die aktuelle Kombination abiotischer Umweltfaktoren bietet die HpnV auch im Hinblick auf die Auswahl standortgerechter und -typischer Gehölze eine gute Orientierungshilfe.

6-2-2-3 Schutzgut Boden

Nur auf den dauerhaft mit Gehölzen bestandenen Flächen ist, sofern sie nicht durch die Nähe zur Straße durch Tausalz- und andere Stoffeinträge fortlaufend belastet werden, mit einer positiven Entwicklung/einer Regeneration des Bodens zu rechnen.

6-2-2-4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer oder oberflächennahes Grundwasser sind nicht vorhanden und für die tiefer liegenden Grundwässer ist aufgrund der Überdeckung mit vergleichsweise bindigen Schichten nicht mit Veränderungen zu rechnen.

6-2-2-5 Schutzgut Luft und Klima

Einerseits ist mit einer Zunahme verkehrsverursachter Emissionen zu rechnen, andererseits sollten die von privaten, öffentlichen und gewerblich genutzten Gebäuden und Anlagen ausgehenden Emissionen aufgrund erhöhter Umweltstandards und in Folge des technischen Fortschrittes beim Anlagenbau, in nächster Zeit deutlich abnehmen.

Mit spürbaren Veränderungen im Bereich des Klimas ist, abgesehen von globalen Entwicklungen, nicht zu rechnen.

6-2-2-6 Schutzgut Landschaft

Die weitere Entwicklung der vorhandenen Gehölze im Gebiet sowie insbesondere am nördlichen und westlichen Rand werden das Erscheinungsbild des Gebietes längerfristig nahezu unverändert lassen.

6-2-2-7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Veränderungen sind hier nicht zu erwarten.

6-2-3 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

6-2-3-1 Schutzgut Mensch

Der Mensch steht im Mittelpunkt aller Betrachtungen im Rahmen einer Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben. Belastungen im Bereich der anderen Schutzgüter, insbesondere aber bei Klima, Luft, Boden, Wasser und Landschaftsbild wirken sich letztendlich auch auf den Menschen, seine Gesundheit und sein Wohlbefinden aus.

Durch Lage und Art der geplanten Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen lässt sich eine Beeinträchtigung benachbarter Wohngebiete durch Lärm oder sonstige Immissionen ausschließen.

6-2-3-2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führen die zulässigen zusätzlichen Eingriffe nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Allein die Bodenversiegelung ist als erheblicher Eingriff einzustufen, weil dadurch die natürliche Funktion des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen vernichtet wird. Auswirkungen auf die Fauna sind sowohl in der Bauphase als auch während der gesamten Betriebsphase zu erwarten. Hauptursachen für Störungen, neben der Vernichtung von Lebensraum, sind die Emission von Lärm und Licht, wobei diese Beeinträchtigungen in vergleichbarer Art bereits jetzt schon vorhanden sind sowie der verstärkte Aufenthalt im Freien.

Da von dem Vorhaben nur Ubiquisten mit wenig spezialisierten Habitatansprüchen betroffen sind, ist von einer geringen Belastung auszugehen, die durch entsprechende Maßnahmen, wie Schaffung von Ersatzquartieren für die gehölzgebundene Fauna durch umfangreiche Neupflanzungen in Gebietsnähe oder ein Ausweichen der Tiere auf in der Umgebung vorhandene ähnliche Lebensräume (Grün- und Ackerland) kompensiert werden können.

Die Flora wird durch die mit dem Vorhaben verbundene Vernichtung von Lebensräumen nur im Zuge der Bauphase beeinträchtigt. Nutzungsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Belastung des Schutzgutes ist von geringer Bedeutung, entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden durchgeführt. Zum Ausgleich wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der festgesetzten landschaftspflegerischen Ersatzflächen diese Funktion gestärkt oder wiederhergestellt.

6-2-3-3 Schutzgut Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Im vorliegenden Fall erfolgt im Bereich einer bestehenden Siedlungsstruktur eine Nutzungsänderung und -ergänzung, die als Nachnutzung generell im Sinne des Bodenschutzes erfolgt. Ergänzend wird im Rahmen der Festsetzungen die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Die mit dem Vorhaben verbundene zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Boden ist wegen der dauerhaften Zerstörung der Bodenstruktur als hohe Belastung des Schutzgutes selbst, zu bewerten. Ergänzend sind auch Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, Bodenflora und -fauna sowie das Kleinklima festzustellen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Reiterhof“ lassen eine zusätzliche Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von max. 3.660 m² zu. Auf die damit verbundenen Umweltauswirkungen wird mit entsprechenden Festsetzungen und Auflagen reagiert (Herausnehmen von Flächen aus der intensiven Nutzung, Gehölzanpflanzungen). Zur Minderung der Auswirkungen sollte auf Versiegelung, wo immer dies möglich ist, verzichtet werden.

Ausgleichsmaßnahmen also die Entsiegelung von Flächen, können im Gebiet nicht durchgeführt werden. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen beinhalten daher auch immer Maßnahmen zum Bodenschutz, wie Verhinderung oder Minderung der Erosion durch Bepflanzung, oder zur Entlastung von Böden durch Herausnahme aus einer intensiven Bewirtschaftung und Nutzung.

6-2-3-4 Schutzgut Wasser

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen den möglichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer (Direkt- oder Indirekteinleitungen) oder das Grundwasser (Nähr- oder Schadstoffeintrag, Grundwasseraufstau oder -absenkungen u.a.m.).

Das Entwässerungskonzept sieht vor, auch weiterhin das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen zu sammeln und im Gebiet zu nutzen oder zu versickern. Aufgrund der im Vergleich zur bestehenden Situation kleinen zusätzlich möglichen oder zu erwartenden Niederschlagswassermengen ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht zu erwarten.

Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Anschluss an das Ortsnetz von Seelen und nachfolgend in der Kläranlage in Rudolphskirchen entsorgt. Da aufgrund der zulässigen oder derzeit bekannten Nutzungsabsichten das Schmutzwasser nicht wesentlich über die bereits derzeit eingeleiteten Mengen hinausgehen wird, sind Auswirkungen auf Regenentlastungsbauwerke und Kläranlage vernachlässigbar.

Die tierischen Abgänge werden auf einem betonierten und gefassten Platz ohne Abfluss, der östlich an den Stall angrenzt, bis zur endgültigen Entsorgung, in der Regel ein Ausbringen auf landwirtschaftlichen Flächen, zwischengelagert.

Die Stallböden sind betonierte, im Außenstall gepflastert. Die Abgänge werden mit Stroh aufgenommen. Der Untergrund der Paddocks besteht aus einer Schotter-schicht, auf der Rasengittersteine verlegt sind, die wiederum mit Holzspäne überdeckt sind.

Auswirkungen auf das Oberflächengewässer oder das Grundwasser sind demnach durch tierische Abgänge nicht zu erwarten.

6-2-3-5 Schutzgut Luft und Klima

Die Emissionen im Gebiet werden verkehrs- und nutzungsbedingt geringfügig zunehmen. Aufgrund der funktionierenden lokalen Luftaustauschprozesse ist jedoch nicht mit erheblichen zusätzlichen Belastungen zu rechnen.

Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (zusätzliche Versiegelung) sind aufgrund seiner Größe nicht zu erwarten oder sie erreichen kein erhebliches Maß. Für das Schutzgut Klima / Luft ergibt sich damit kein gesonderter Kompensationsbedarf. Die bereits festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen übernehmen auch ausgleichende Funktionen im Bereich Luft und Mikroklima.

6-2-3-6 Schutzgut Landschaft

Für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion besitzt der betroffene Bereich lagebedingt sowie aufgrund der vorhandenen Strukturelemente im Umfeld eine große Bedeutung. Mit der Beschränkung baulicher Anlage sowohl in deren Höhen- als auch Grundflächenentwicklung wird das Landschaftsbild vor gravierenden Veränderungen geschützt. Ergänzend wirkt hier auch die im Bebauungsplan festgesetzte Erhaltung von Gehölzflächen und Einzelbäumen.

Der hohen Empfindlichkeit von Siedlungsrandlagen generell, können im vorliegenden Fall die bereits vorhandenen Störungen durch Straße, Gebäude und Anlagen sowie die unmittelbare Zuordnung der neu auszuweisenden Flächen für bauliche Anlagen zu eben diesem Bestand gegenübergestellt werden. Die Auswirkungen reduzieren sich dadurch auf ein vertretbares Maß.

6-2-3-7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter sind zwar grundsätzlich denkbar, aber aufgrund der vorliegenden Informationen äußerst unwahrscheinlich.

Tabelle Konflikte

Konflikt-nummer	Beschreibung	Umfang	Gesamt
K1	Zusätzliche Versiegelung durch Ausweisung Sondergebietsflächen mit GRZ 0.6; Verlust von Lebensraum, Verlust der Bodenfunktionen auf rd. 3.660 m ² .	3.660 m ²	
			3.660 m²
K2	Veränderung der Abflussverhältnisse durch Versiegelung und Bebauung; Verlust von Versickerungsfläche; erhöhter Oberflächenabfluss		
			3.660 m²
K3	Veränderung des Landschaftsbildes; Überprägung mit Gebäuden und Anlagen		

Konflikt- nummer	Beschreibung	Umfang	Gesamt
K4	Verlust oder Beeinträchtigung von Biotopen höherer Wertigkeit		
	Verlust von Baumreihen und Einzelbäumen	350 m ²	
			350 m²
K5	Lichtemissionen in den Außenbereich		

6-2-4 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ist nur in beschränktem Umfang möglich. Mit dem Bebauungsplan wird eine zusätzliche Versiegelung auf max. 3.660 m² ermöglicht, verbunden mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die bereichsweise zu erwartende Beeinträchtigung auch höherwertiger Strukturen macht entsprechend hochwertige Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Potenzielle Konflikte mit der Wohnnutzung im Umfeld des Bebauungsplangebietes sind aufgrund der Lage und der Art der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Die baulichen Ergänzungen zur Nutzung der Liegenschaft als Reiterhof erfolgt ausschließlich in unmittelbarer der Nähe zu bereits vorhandenen Gebäuden und Anlagen und in einem vergleichsweise wenig empfindlichen Geländestreifen direkt im Anschluss an die Kreisstraße.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die bestehende Randbepflanzung aus hochwüchsigen Bäumen und Sträuchern entlang der Kreisstraße im östlichen Geltungsbereich verlängert. Zusammen mit der vorgeschriebenen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entstehen damit ein abgestufter Siedlungsrand und eine Gebietsein- und -durchgrünung, die geeignet sind, die „Fremdkörperwirkung“ der Gebäude und neuen Anlagen mittel- bis langfristig zu mindern.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Eingriffe den zur Kompensation vorgesehenen Maßnahmen gegenüber. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt und dargestellt. Es bedeuten:

V=Vermeidungs-, **A**=Ausgleichs-, **E**=Ersatz-, **S**=Schutz- und
G=Gestaltungsmaßnahme

V1 Jahreszeitliche Rodungs- und Rückschnittsbeschränkungen

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung eventuell im Plangebiet brütender Vögel, ruhender Fledermäuse oder anderer Tierarten darf die Baufeldräumung ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar ausgeführt werden.

Obwohl aktuell keine Hinweise auf Winterquartiere vorliegen, werden alle zur Rodung vorgesehenen Bäume mit geeigneten Höhlen und Spalten vor dem Fällen nochmals auf Tiervorkommen hin untersucht.

V2 Sammeln und Nutzen von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst auf den Grundstücken zurückgehalten und gesammelt und an Stelle von Trinkwasser als Brauchwasser genutzt werden.

V3 Erhalt von Gehölzen

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gehölzstrukturen und Einzelbäume, die nicht innerhalb zukünftiger Gebäude-, Anlagen- oder Verkehrsflächen stehen, werden zur Erhaltung festgesetzt. Nur dann kann die Einsehbarkeit des Sondergebietes begrenzt und auch der Bedeutung dieser Strukturen als Lebensraum für viele Tierarten und als lineare Elemente im Rahmen der Biotopvernetzung Rechnung getragen werden.

V4 Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen helfen, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren.

V5 Verwendung von umwelt- und insektenfreundlichen Lampen

Die Irritation von insbesondere Insekten durch Lichtemission in den Außenbereich wird durch die Verwendung umwelt- (insekten-) freundlicher LED- oder Natriumdampfhoch- oder -niederdrucklampen im Gebiet vermieden.

Mit der Festsetzung der GRZ auf 0,6 (vgl. Dorfgebiet) und dem Ausschluss der Möglichkeit einer Überschreitung gemäß § 19(4) BauNVO sowie dem Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, wird eine übermäßige Versiegelung vermieden und eine Anpassung an die umgebende Siedlungsstruktur gewährleistet.

Die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll den Oberflächenabfluss vermindern. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie müssen einen Mindestanteil von 20 % Grasfläche aufweisen.

Die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen sowie Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen gewährleisten eine Anpassung an die umgebende Bebauung wie auch die landschaftliche Situation.

A1 Eingrünung des Sondergebietes durch Anlage eines Gehölzstreifens im Nordosten

Am bisher gehölzfreien Nordrand sowie im nördlichen Abschnitt der östlichen Grenze des Geltungsbereichs wird auf ca. 2.460 m² Fläche ein im Norden 7,5 m breiter, im Osten 8 m breiter Geländestreifen mit einer 3-reihigen Gehölzpflanzung aus heimischen Laubholzarten angelegt. Bäume und Sträucher sind im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m gruppenweise und in einer Dichte von 1 Gehölz pro 5 m² zu setzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen, dabei sind pro 20 lfm Gehölzstreifen 1 Baum I. und 1 Baum II. Ordnung zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Geländestreifen von 2 m zu Kreisstraße bzw. 2,50 m zur Ackerfläche sowie 1 m zum SO-Gebiet bzw. zur Pferdekoppel hin, werden als Saumflächen belassen und nur im Winter (01.11 bis 01.03.) gemäht oder gemulcht.

Die Maßnahme dient neben dem Ausgleich der mit der Flächenversiegelung zu erwartenden Beeinträchtigung auf die Schutzgüter im Wesentlichen der Eingrünung des Sondergebietes aus östlicher Richtung sowie zur Ergänzung und Vernetzung vorhandener Strukturen und nicht zuletzt als optischer Puffer zur freien Landschaft hin. Mit der Pflanzung von Bäumen kann auch ein direkter Ausgleich für die u.U. zu rodenden Gehölze im Gebiet geschaffen werden.

S1 Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume im Gebiet sowie Umgebungschutz

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festzusetzenden Bäume innerhalb des Baugebietes sind gemäß DIN 18920 für die komplette Dauer der Baumaßnahmen zu schützen.

G1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplatzanlagen

Zur Durchgrünung und Sicherung ökologischer Mindestfunktionen müssen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch gestaltet und dauerhaft Instand gehalten werden. Je 350 m² privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm im SO-Gebiet zu pflanzen. Ergänzend tragen diese Grünflächen und Baumpflanzungen auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Flächenbilanz zu Eingriffen und den Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bestand:	35.200	m²	100,0 %
➤ Vorhandene Hofstelle, Gebäude, Anlagen, Hofflächen	6.000	m ²	17,0 %
➤ Pferdeweide	27.450	m ²	78,0 %
➤ Feldweg befestigt	510	m ²	1,5 %
➤ Gehölzfläche	1.240	m ²	3,5 %
Planung:	35.200	m²	100,0 %
➤ Vorhandene Hofstelle, Gebäude, Anlagen, Hofflächen	6.000	m ²	17,0 %
➤ SO-Fläche neu	6.100	m ²	17,3 %
➤ Pferdekoppel	18.890	m ²	53,7 %
➤ Feldweg befestigt	510	m ²	1,5 %
➤ Vorhandene Gehölzfläche	1.240	m ²	3,5 %
➤ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	2.460	m ²	7,0 %
Zulässige Flächenversiegelung:	3.660	m²	
➤ SO-Fläche neu bebaubar	3.660	m ²	
Mögliche Flächenentsiegelung:	-		
Ausgleichsmaßnahmen:	2.460	m²	
➤ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	2.460	m ²	

Zuordnung Konflikte - Kompensationsmaßnahmen

Gegenüberstellung zu erwartender Konflikte und landschaftspflegerischer Maßnahmen		
Konflikt und Folgen	Landschaftspflegerische Maßnahme	Bemerkungen
<p>K1: Dauerhafte Versiegelung des Bodens:</p> <p>Verlust von Lebensraum, dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen</p>	<p>A 1: Anlage von Gehölzflächen zur Gebietseingrünung</p> <p>G 1: Gestaltungspflicht für nicht überbaubare Grundstücksflächen</p>	<p>Aufwertung der Bodenfunktionen durch dauerhafte Bodenbedeckung; Ausgleichsfaktor 1:0,67, da Fläche mit Bepflanzung höherwertig!</p>
<p>K1: Dauerhafte Versiegelung des Bodens:</p> <p>Verlust von Versickerungsflächen</p>	<p>V 2: Sammeln, Versickern und/oder Nutzen von Niederschlagswasser</p>	
<p>K2: Veränderung der Abflussverhältnisse durch Versiegelung und Bebauung:</p> <p>Erhöhter Oberflächenabfluss</p>	<p>V 2: Sammeln, Versickern und/oder Nutzen von Niederschlagswasser</p>	
<p>K3: Veränderung des Landschaftsbildes:</p> <p>Weitere Überprägung des Landschaftsbildes mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen</p>	<p>V 3: Erhaltung von Gehölzen</p> <p>V 4: Beschränkung Gebäudehöhe; Gestaltungsvorgaben</p> <p>A 1: Anlage von Gehölzflächen zur Gebietseingrünung</p> <p>G 1: Gestaltungspflicht für nicht überbaubare Grundstücksflächen</p>	<p>Eine Einbindung der Gebäude und Anlagen ist mittel- bis langfristig zufriedenstellend erreichbar. Maßnahmen zur weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung sind vorgegeben.</p>
<p>K4: Verlust höherwertiger Biotope:</p> <p>Möglicher Verlust von Baumreihen und Einzelbäumen bei zusätzlicher Bebauung im SO-Gebiet</p>	<p>A 1: Anlage von Gehölzflächen zur Gebietseingrünung</p>	<p>Ersatzpflanzung von Bäumen</p>
<p>K5: Lichtemissionen in den Außenbereich:</p> <p>Irritation und Verlust von insbesondere Insekten</p>	<p>V 5: Verwendung von umwelt- und insektenfreundlichen Lampen</p>	

6-3 Vorhabenalternativen

Die relativ konfliktarme Lage, die vergleichsweise geringe Empfindlichkeit der Landschaftspotentiale und Schutzgüter und die bereits in wesentlichen Teilen vorhandene Erschließung und die gegebene Zuordnung zu bereits bebauten Grundstücksbereichen sowie vorhandenen Nutzungen schließen Standortalternativen aus.

Auch zur Gebietsausweisung, dem Vorhaben selbst, gibt es keine erkennbaren Alternativen, ohne die für die Erhaltung der Siedlungsfunktionen und Lebensfähigkeit von Seelen notwendige Entwicklung generell in Frage zu stellen.

6-4 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Bewertungsinstrument der Umweltverträglichkeit wurde die ökologische Risikoanalyse angewandt. Dabei wurde aus den Ausgangsfaktoren „Ökologische Leistungsfähigkeit“, „Vorbelastung“ und „Empfindlichkeit“, bezogen auf den Umweltbereich, in dem Wirkungen des Planungsvorhabens erwartet werden sowie, von diesen Umweltfaktoren abgesetzt, den „Nutzungsansprüchen des Verursachers“ durch deren Verknüpfung schrittweise das „ökologische Risiko der Beeinträchtigung“ ermittelt.

In Zwischenschritten wird aus „ökologischer Leistungsfähigkeit“ und „Vorbelastung“ die „reale Leistung des Naturraumpotentials“ ermittelt, das heißt, nicht die gesamte ökologische Leistungsfähigkeit des untersuchten Bereiches geht in die nähere Betrachtung ein, sondern lediglich die tatsächlich vorhandene.

Auch hiervon wird wiederum nur ein Teil den „Nutzungsansprüchen des Verursachers“ gegenübergestellt, nämlich der Teil, welcher unter Berücksichtigung der ermittelten „Empfindlichkeit“ als schutzbedürftig gilt.

Generell handelt die ökologische Risikoanalyse die Naturpotentiale einzeln ab. Die Bewertung erfolgt i.d.R. über dreifache Rangstufen, z.B. gering, mittel, stark (hoch).

6-5 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplanes

6-5-1 Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen

Sämtliche Kompensationsflächen befinden sich in Eigentum des Vorhabenträgers. Sie bedürfen entweder keiner Pflege (z.B. Gehölzflächen) oder werden von dem Grundstückseigentümer gemäß den Vorgaben regelmäßig unterhalten oder genutzt.

6-5-2 Bauausführung

Im Rahmen der Bauüberwachung wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen Flächen, beispielsweise durch die Anlage von Lager- und Abstellflächen, durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden.

6-6 Zusammenfassung

Die vorgesehenen Ausweisung einer Sonstigen Sondergebietsfläche „Reiterhof“ und die damit in Zusammenhang stehenden Nutzungsänderungen und die Verdichtung/Intensivierung der Flächennutzung im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches, stellt durch die Lage, die Art und die Intensität der Vornutzung, ein Vorhaben dar, welches in einem vergleichsweise wenig empfindlichen Umfeld umgesetzt werden soll.

Durch die vorgesehenen Änderungen werden keine Immissionen, insbesondere Lärm, An- und Abfahrgeräusche, erzeugt, die sich als Belastungen für den **Menschen** an den nächstliegenden Wohnungen erweisen könnten.

Die **Fauna** wird neben der Vernichtung von Lebensraum durch Überbauung und Versiegelung, durch Lärm und Licht beeinträchtigt. Neben der Schaffung von Ersatzlebensräumen im Gebiet werden zur Minderung der Lichtproblematik (Anziehen von Insekten, die an den heißen Lampen verbrennen) spezielle insektenfreundliche Lampentypen installiert.

Die mit der zusätzlich zulässigen Versiegelung verbundene Zerstörung von **Flora** betrifft nur Allerweltsarten und wird durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen / oder die Durchführung von Ersatzpflanzungen im Gebiet kompensiert.

Das Schutzgut **Boden** erfährt durch Umlagerung und Versiegelung Beeinträchtigungen, die nicht direkt kompensierbar sind. Ersatzweise werden Bodenschutzmaßnahmen, wie Verhinderung von Bodenerosion oder Minderung von Stoffeinträgen durch Herausnahme von Flächen aus intensiver Bewirtschaftung, durchgeführt.

Das Schutzgut **Wasser** wird, sowohl was das Oberflächenwasser angeht, wo ein weitgehender Verbleib im Gebiet angestrebt wird, als auch das Grundwasser betreffend, Reduzierung der Neubildungsraten, nur unmerklich belastet.

Eine Belastung der **Luft** durch Stäube, Keime und Gerüche sollte aufgrund der Art der vorhandenen und zulässigen Anlagen kein erhebliches Maß erreichen.

Die **Landschaft** und das Landschaftsbild erfahren lediglich aus östlicher Ansicht, aufgrund der nur von dort gegebenen Einsehbarkeit, eine Veränderung, die, da ja keine größeren baulichen Anlagen mehr entstehen, als unbedeutend anzusehen sind.

Auswirkungen auf **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind nicht zu erwarten.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet reichen aus, die zu erwartenden Beeinträchtigungen bzw. die Verluste oder Defizite in den Bereichen Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, zu kompensieren. Das Landschaftsbild erfährt nur unmerkliche Veränderungen.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass auf der Grundlage der gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführten Umweltprüfung die Umsetzung des Vorhabens nur mit nicht erheblichen oder, sofern erheblich und unvermeidbar, kompensierbaren oder hinnehmbaren Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter verbunden ist. Das Vorhaben ist daher als umweltverträglich einzustufen.

7 Städtebauliches Konzept

7-1 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Der Verkehrsanschluss des Gebietes ist über einen asphaltierten Wirtschaftsweg, der an der Kreisstraße K 84 anschließt, bereits gegeben. Erforderliche Stellplätze müssen auf der privaten Grundstücksfläche geschaffen werden, damit es nicht zu einer Beeinträchtigung des Fahrverkehrs auf dem Erschließungsweg sowie der nachfolgenden Kreisstraße durch dort abgestellte Fahrzeuge kommt.

7-2 Bebauungsstruktur und Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Ortsgemeinde Seelen und in Abstimmung mit den Nutzungsabsichten der Grundstückseigentümer wird in dem Bebauungsplan „Reiterhof“ in Anlehnung an die Abgrenzung des Dorfgebietes im Flächennutzungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ für Pferdezucht und Reitsport festgesetzt. Im Sondergebiet werden alle baulichen Anlagen und Einrichtungen, die mit der Nutzung als Wohnstätte sowie dem Betrieb eines Reiterhofes verbunden sind, zugelassen.

Unter Berücksichtigung der Topographie, der Bestandssituation sowie zur Wahrung der Maßstäblichkeit in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild wird das Sonstige Sondergebiet in Bezug auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhen und/ oder Traufhöhen, auf den schon vorhandenen Bestand begrenzt oder auf ein mit der angrenzenden städtebaulichen Situation verträgliches Maß festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 und dem ergänzenden Ausschluss der Möglichkeit einer Überschreitung aus städtebaulichen Gründen sowie der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen trägt die Ortsgemeinde neben der Lage auch der Tatsache Rechnung, dass Seelen dörflich geprägt ist, was sich u.a. auch an dem vergleichsweise geringen Versiegelungsgrad gerade im Ortsrandbereich zeigt.

Unter Berücksichtigung des Bestandes und der Nutzungsabsichten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich im Wesentlichen am Bestand und sollen die Zuordnung neuer baulicher Anlagen zu diesem gewährleisten.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf maximal drei begrenzt. Neben einer Wohnnutzung durch den Betreiber des Reiterhofs besteht so auch einerseits die Möglichkeit das für den ländlichen Raum typische nahe Zusammenleben mehrerer Generationen umzusetzen oder auch Betriebsangestellten Wohnraum vor Ort zu bieten und andererseits wird einer der örtlichen Situation unangemessenen Mehrfamilienhaus-Bebauung ein Riegel vorgeschoben.

Die Bebaubarkeit des gesamten Bebauungsplangebietes wird durch die vom Landesstraßengesetz vorgegebenen Bauverbotszonen von 15 m bzw. Baubeschränkungszone von 30 m ab Fahrbahnrand K 48 eingeschränkt.

Mit den umfassenden grünordnerischen Festsetzungen wird neben der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets (Reiterhof) auch dem Erfordernis nach einer Erhaltung und Ergänzung der Gebietseingrünung im Norden und Osten des Gebietes Rechnung getragen. Mit der Erhaltungsfestsetzung des Gehölzstreifens an der K 48 sowie von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Nord- und Teilen der Ostgrenze des Bebauungsplangebietes werden Lebensraum, Puffer- und Verbundflächen für Tier und Pflanzenarten zwischen Siedlungsbereich einerseits und freier Landschaft andererseits geschaffen.

Ergänzend werden mit grünordnerischen Festsetzungen auch im Bereich des eigentlichen Sondergebiets Anforderungen an eine minimale Gebietsbegrünung formuliert.

Die darüber hinaus im Gebiet noch vorhandenen Freiflächen werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ festgesetzt. Wegen der Nähe zur freien Landschaft einerseits und dem unmittelbar angrenzenden SO-Gebiet andererseits werden Nebenanlagen dort nicht zugelassen. Diese können und sollen am Südrand des SO-Gebietes errichtet werden.

Zur Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude werden bauordnungsrechtliche Festlegungen zur Fassadengestaltung getroffen. Grelle, glänzende oder spiegelnde Materialien bzw. Farben sind generell unzulässig. Aus ökologischen Erwägungen heraus werden Solaranlagen auch bei einer damit verbundenen Überschreitung der erlaubten Gebäudehöhe ausdrücklich für zulässig erklärt.

Im straßennahen SO werden ergänzend auch bauordnungsrechtliche Festlegungen zu Dachform und Dachneigung sowie Dachaufbauten getroffen. Hierbei werden in Anlehnung an den Bestand für Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 20° vorgeschrieben und damit auch dem dörflich geprägten Umfeld Rechnung getragen.

Im Bebauungsplan ist auch der leider nicht exakt bekannte Verlauf einer Trinkwasserversorgungsleitung dargestellt. Vor Bau- und Pflanzmaßnahmen muss der Leitungsverlauf vor Ort festgestellt und entsprechende Sicherheitsabstände eingehalten werden.

7-3 Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan „Reiterhof“ überplant neben Bestandsflächen im Bereich südlich und östlich der vorhandenen Hofstelle auch Flächen, auf denen zwar bereits Anlagen zur Pferdehaltung errichtet wurden, die allerdings erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans auch genehmigungsfähig werden. Insofern werden diese Flächen und Anlagen bei der Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs für Eingriffe in Natur und Landschaft als Grünlandbestand bewertet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Reiterhof“ werden die entlang der Kreisstraße vorhandenen Gehölzflächen zur Erhaltung festgesetzt.

Der widerrechtlich eingezäunte Außenbereich wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ festgesetzt. Diese Fläche soll dem Auslauf der Pferde vorbehalten bleiben. Massive Einzäunungen und bauliche Anlagen sind auf der privaten Grünfläche generell nicht zulässig.

Der Bebauungsplan „Reiterhof“ ermöglicht über den Bestand hinaus eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zur Errichtung baulicher Anlagen, die mit der Zweckbestimmung in Zusammenhang stehen. Die Eingriffsqualität bleibt dabei nahezu unverändert. Zusätzliche Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen müssen demnach hauptsächlich zum Ausgleich für die mögliche weitere Bebauung und Flächenversiegelung bereitgestellt werden. Der Kompensationsbedarf wurde mit rd. 2.460 m² Gehölzfläche ermittelt. Der erforderliche Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild kann vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht werden.

7-4 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden.

Das im SO-Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser aufgefangen, zurückgehalten und im Grundstücksbereich als Brauchwasser genutzt oder einer Versickerung zugeführt. Auch u.U. anfallendes Niederschlagswasser aus dem Außengebiet wird, der vorhandenen Situation entsprechend aufgenommen und im Grundstücksbereich versickert. Auf diese Gegebenheiten muss bei eventuell vorgesehener Bebauung oder Reliefveränderungen Rücksicht genommen werden.

Ergänzend wird den Grundstückseigentümern empfohlen, sämtliche baulichen Anlagen in dem gefährdeten Bereich entsprechend zusätzlich zu schützen.

Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Anschluss an das Ortsnetz Seelen und nachfolgend in der Kläranlage Rudolphskirchen entsorgt. Die Flächen sind bei der Bemessung des Netzes wie auch der Kläranlage berücksichtigt worden. Mögliche Auswirkungen auf Regenentlastungsbauwerke und Kläranlage sind aufgrund der bisher für das Gebiet bereits vorgehaltenen Kapazitäten allenfalls geringfügig und damit vernachlässigbar.

Die tierischen Abgänge werden auf einem betonierten und gefassten Platz ohne Abfluss, der östlich an den Stall angrenzt, bis zur endgültigen Entsorgung zwischengelagert.

7-5 Schallschutz

Lagebedingt ist insbesondere zur Nachtzeit mit Lärmbelastungen durch den Verkehr zu rechnen. Gemäß dem schalltechnischen Orientierungswert (Verkehrslärm) für die städtebauliche Planung gem. Beiblatt 1 zur DIN 18.005 Teil I betragen die Orientierungswerte bei „Dorfgebieten/Mischgebieten“, die im vorliegenden Fall wegen der vergleichbaren Strukturen und Nutzung für die Beurteilung im SO-Gebiet herangezogen werden können, bei Tag 60 dB(A) und bei Nacht 50 dB(A).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verändert sich der bereits vorhandene Lärmpegel nicht. Auch ist nicht damit zu rechnen, dass die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 bzw. 60 dB(A) überschritten werden. Die bestehenden bzw. zu erwartenden Lärmpegel liegen damit zwar unterhalb der Zumutbarkeitsgrenze, der möglichen Überschreitung der o.g. Orientierungswerte will die die Ortsgemeinde allerdings mit der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen begegnen.

Neben aktiven Maßnahmen (wie z.B. Schallschutzmauern für den Schutz der Außenbereiche von Wohngebäuden) stehen insbesondere auch planerische (wie Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, Raumanordnung etc.) und passive Schallschutzmaßnahmen (wie Schallschutzfenster, Fassadendämmung, Zwangsbelüftungen etc.) zur Verfügung, um einen entsprechenden Schutz der Außenbereiche sowie der Wohn- und Schlafbereiche herzustellen.

Da situationsbedingt, wie auch aus städteplanerischer Sicht, keine größeren aktiven Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden können, die Ortsgemeinde aber andererseits die bauliche Nachverdichtung und erweiterte Nutzung auch in einem mit Verkehrslärm vorbelasteten Bereich ermöglichen möchte, müssen die Innenwohnräume der Wohngebäude mit passiven Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden. Dazu müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume entsprechend den schalltechnischen Anforderungen genügen. Diese Anforderungen ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, wo die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärms beschrieben wird.

Detailliert können die Anforderungen an die Außenbauteile nur bestimmt werden, wenn die genaue Lage der Gebäude, die Flächen der jeweiligen Außenbauteile und auch die Raum- und Fenstergrößen bestimmt werden bzw. feststehen.

Ergänzend sollen in Bereichen, in denen zur Nachtzeit die Vorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV für ein Dorfgebiet/ Mischgebiet von 54 dB(A) erreicht werden, Be- und Entlüftungsanlagen in Schlafräumen eingebaut werden, um sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern (nur dann ist ein ausreichender Schallschutz gegeben), der erforderliche Luftaustausch gewährleistet ist.

Der erforderliche Lärmschutz kann auch durch die gezielte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen bzw. die entsprechende Ausbildung der Fassaden erreicht werden. Hierzu sollten in Bereichen, in denen der Orientierungswert von 60 dB(A) für ein Dorfgebiet/Mischgebiet überschritten wird, Balkone und Terrassen sowie Fenster von schutzbedürftigen Räumen ausschließlich an den zur Straße abgewandten Gebäudeseiten liegen. In Bereichen, in denen der Orientierungswert von 50 dB(A) für ein Dorfgebiet/Mischgebiet zur Nachtzeit überschritten wird, sind Fenster von Schlafräumen ausschließlich an den zur Kreisstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

8 Bodenbelastung und Baugrund

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Informationen zum Baugrund liegen nicht vor. Es wird empfohlen, bei geplanten Baumaßnahmen gezielte Untersuchungen zum Baugrund durchzuführen.

9 Bodenordnung

Boden ordnende Maßnahmen sind derzeit für das Plangebiet nicht vorgesehen.

10 Kosten

Die Erschließung des Gebietes ist bereits vollständig umgesetzt.

11 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

11-1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes „Reiterhof“, Ortsgemeinde Seelen, wurde vom 24.10.2014 bis 24.11.2014 im Rathaus der Verbandsgemeinde Rockenhausen durchgeführt. Der Termin wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Während der Beteiligungsfrist wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

11-2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Ortsgemeinde Seelen hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Reiterhof“ mit Schreiben vom 13.10.2014 beteiligt. Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung der während der Beteiligungsfrist eingegangenen Stellungnahmen ist in der nachfolgenden Übersicht festgehalten.

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
1	Verbandsgemeindeverwaltung Rockenhausen - Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung - Rockenhausen Eingang VG 21.11.2014	Dem Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung sind keine Gründe bekannt, die gegen eine Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass der Radius für die Einfahrt zum Reiterhof mindestens 10,5 m betragen sollte, so dass auch größere Fahrzeuge, insbesondere Rettungsfahrzeuge (z.B. Feuerwehr) ungehindert passieren können	Der Ortsgemeinderat beschließt, den Hinweis zur Grundstückszufahrt an den Eigentümer zur Beachtung weiterzugeben.
2	Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie - Speyer Eingang VG 23.10.2014	In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im unmittelbaren Bereich der o.g. Maßnahme keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt; daher die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie an die Übernahme folgender Punkte gebunden: 1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Landesdirektion zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit sie diese, sofern notwendig, überwachen können. 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie Ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände und Anregungen, aber Hinweise enthält, zur Kenntnis. Der Ortsgemeinderat beschließt, dass die Hinweise unter Punkt A-3 der Textlichen Festsetzungen gemäß den Vorgaben der GDKE aktualisiert werden.

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen			
Übersicht zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen			
Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. 5. Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.	
3	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion - Außenstelle Schulaufsicht - Neustadt a. d. Weinstraße Eingang VG 22.10.2014	Keine Einwände	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, Anregungen oder Hinweise enthält, zur Kenntnis.
5	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte Frankfurt am Main Eingang VG 28.10.2014	Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Die in der Gemarkung Seelen verlaufende Bahnstromleitung verläuft in einem gesicherten Abstand (ca. 1.300 m).	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände und Anregungen, aber Hinweise enthält, zur Kenntnis.
7	Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest, Kaiserslautern Eingang VG 12.11.2014	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung einzufordern von: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 267433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände und Anregungen, aber Hinweise enthält, zur Kenntnis. Die Hinweise sind nachrichtlicher Art und erst im Rahmen der Gebiets- bzw. Grundstückerschließung zu beachten. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen			
Übersicht zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen			
Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		gebeten, sich zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung zu setzen.	
8	Forstamt Donnersberg Kirchheimbolanden Eingang VG 22.10.2014	Keine Einwände	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, Anregungen oder Hinweise enthält, zur Kenntnis.
9	Kreisverwaltung Donnersbergkreis - Gesundheitsamt - Kirchheimbolanden Eingang VG 06.01.2015	Keine Einwände	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, Anregungen oder Hinweise enthält, zur Kenntnis.
12	Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz - Dienstort Kusel - Eingang VG 29.10.2014	Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Reiterhof“ in der Ortsgemeinde Seelen werden von Seiten des Katasteramts keine Bedenken vorgebracht. Es wird jedoch angeregt, als Planungsgrundlage einen aktuellen Auszug aus den Geobasisinformationen - Liegenschaftskarte - zu verwenden	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände und Anregungen, aber Hinweise enthält, zur Kenntnis. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf ist bereits eine neuere Liegenschaftskarte hinterlegt. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
14	Kreisverwaltung Donnersbergkreis - Untere Landesplanungsbehörde - Kirchheimbolanden Eingang VG 27.11.2014	Die Untere Landesplanungsbehörde äußert Bedenken bzgl. der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche als „Reitanlage / Pferdekoppel“. Da gem. der textlichen Festsetzung (A 10 e) die Fläche als landespflegerische Ausgleichsmaßnahme zu entwickeln ist, ist hier eine Nutzung als Reitplatz auszuschließen; der Fläche ist die eindeutige Nutzung „Pferdekoppel“ zuzuweisen, der weitläufige Begriff „Reitanlage“ soll entfallen. Bzgl. der geplanten Einfriedung wird hinterfragt, ob die aktuelle Dimensionierung für die geplante Nutzung als Koppel tatsächlich notwendig ist - und es wird in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen. Weitere Hinweise: • Der Umweltbericht ist noch zu erstellen. Die dargestellten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind ggf. zu ergänzen, sobald die Ergebnisse des Umweltberichts vorliegen.	Mit der vorgesehenen Beschränkung der Einfriedung auf den Bereich des Sondergebiets „Reiterhof“ mit bereits im Wesentlichen bestehenden Gebäuden und Anlagen reduziert sich auch der landschaftspflegerische Ausgleichsbedarf. Entsprechend soll die private Grünfläche nur noch als Pferdekoppel/Weidefläche genutzt werden. Der Ortsgemeinderat beschließt, den Bedenken der Unteren Landesplanungsbehörde zu folgen und die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ auszuweisen. Der Ortsgemeinderat beschließt weiterhin, dass die Hinweise im weiteren Verfahrensverlauf beachtet werden.

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		<ul style="list-style-type: none"> • Die textlichen Festsetzungen, die ausgefüllten Verfahrensvermerke und die Rechtsgrundlagen sind spätestens nach Satzungsbeschluss auf der Planurkunde zu ergänzen. • Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ist er nach Satzungsbeschluss der Unteren Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. • Der Flächennutzungsplan ist entsprechend fortzuschreiben. 	
15	Kreisverwaltung Donnersbergkreis - Untere Naturschutzbehörde - Kirchheimbolanden Eingang VG 17.12.2014	<p>Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die Planung. Die massive Einzäunung einer Fläche von ca. drei Hektar Fläche mit einem nahezu zwei Meter hohen Stabgitterzaun stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit einen Eingriff, dar. Nach § 19 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Eine Beeinträchtigung ist immer dann vermeidbar, wenn der mit der Maßnahme verfolgte Zweck auch auf andere Art und Weise, die zu keiner oder nur zu einer geringen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führt, erreicht werden kann. Ein solcher Fall ist hier gegeben. Die für die Weidenutzung erforderliche Umzäunung des Grundstückes kann auch auf eine das Landschaftsbild schonendere Weise, nämlich durch Errichtung einer herkömmlichen, in der Landwirtschaft üblichen Koppelfriedung, erreicht werden. Daher ist die Festsetzung einer solchen Einfriedung nicht mit den rechtlichen Regelungen in Einklang zu bringen und ist aus Sicht der UNB abzulehnen.</p> <p>Eine farbliche Umgestaltung kann nicht als Minimierungs- oder gar als Ausgleichsmaßnahme gesehen werden.</p> <p>Die weiterhin festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind nicht geeignet, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen. Eine Anpflanzung von Sträuchern auf einer Pferdekoppel kann nicht funktionieren. Zum Schutz der Pflanzen wäre eine weitere Abzäunung erforderlich und die Hecke kann</p>	<p>Mit der vorgesehenen Beschränkung der Einfriedung auf den Bereich des Sondergebiets „Reiterhof“ mit bereits im Wesentlichen bestehenden Gebäuden und Anlagen wird einerseits den Bedenken der UNB in Bezug auf die Vermeidbarkeit von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entsprochen, andererseits dem verständlichen Sicherheitsbedürfnis der Bewohner und Eigentümer Rechnung getragen.</p> <p>Der Ortsgemeinderat beschließt, den Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde zu folgen und die geplante Einfriedung auf den Bereich des ausgewiesenen Sondergebiets „Reiterhof“ zu beschränken.</p> <p>Einige der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind in der Tat mit der geplanten Nutzung der Fläche als Pferdekoppel nicht vereinbar und werden im Rahmen des zwischenzeitlich erstellten Umweltberichts zum Einen neu ermittelt und zum Anderen neu geplant und festgesetzt.</p>

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		<p>innerhalb der dichten Einfriedung nur eine eingeschränkte Wirkung auf den Naturhaushalt entfalten. Gleiches gilt für die Ausgleichsmaßnahme A2. Die Anlage einer Streuobstwiese und die Nutzung als Pferdekoppel schließen sich gegenseitig aus. Durch Tritt, Verbiss und Schälen können sich Obstbäume nicht entwickeln oder behaupten.</p> <p>Ein zudem erforderlicher qualifizierter Fachbeitrag Naturschutz der in einem Umweltbericht konkretisiert wird, kann zu keinem anderen Ergebnis kommen.</p> <p>Aus Sicht der Naturschutzbehörde kann dem Bebauungsplanentwurf nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Der Ortsgemeinderat beschließt, den Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde zu folgen und die geplanten Kompensationsmaßnahmen, wie neu im Umweltbericht ermittelt und in der Planurkunde dargestellt, festzusetzen.</p>
22	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum - Westpfalz - Kaiserslautern Eingang VG 21.10.2014	Keine Einwände	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, Anregungen oder Hinweise enthält, zur Kenntnis.
24	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz Eingang VG 18.11.2014	<p>Bergbau / Altbergbau:</p> <p>Die Prüfung der vorhandenen Unterlagen hat ergeben, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Reiterhof" von dem auf Steinkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Albrechts-Zeche" überdeckt wird. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem Landesamt keine Dokumentationen oder Hinweise vor.</p> <p>Das Landesamt weist ausdrücklich darauf hin, dass seine Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Speziell die Unterlagen über den Steinkohleabbau in der Pfalz liegen der Behörde nur sehr unvollständig vor.</p> <p>Da in der benachbarten Gemarkung "Hefersweiler" untertägiger Abbau von Steinkohle dokumentiert ist, wird aus diesem Grund empfohlen, spätestens, wenn bei Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen wird, einen Baugrundberater bzw. Geotech-</p>	<p>Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände und Anregungen, aber Hinweise enthält, zur Kenntnis.</p> <p>Die Hinweise sind ausschließlich nachrichtlicher Art, ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen			
Übersicht zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen			
Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		<p>niker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einzubeziehen. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.</p> <p>Boden und Baugrund Zu den bereits in den Textfestsetzungen enthaltenen Hinweisen zum Thema Baugrund besteht aus ingenieurgeologischer Sicht kein Ergänzungsbedarf.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Keine Einwände.</p>	
25	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz - Dienststelle Kaiserslautern - Eingang VG 27.10.2014	<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der südwestlich angrenzende Wirtschaftsweg durch die Einzäunung in seiner Nutzbarkeit für die Landwirtschaft nicht nachteilig betroffen werden darf. Ferner sind die Grenzabstände gemäß des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz einzuhalten. Im Weiteren weisen wir darauf hin, dass sich speziell in diesem Bereich des südwestlich angrenzenden Weges in der Örtlichkeit Verlagerungen ergeben haben. Hier sollte geprüft werden, in wie weit im Rahmen des Bebauungsplanes hier nicht wieder Klarheit geschaffen werden kann.</p>	<p>Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände und Anregungen, aber Hinweise enthält, zur Kenntnis. Der südwestlich verlaufende Weg liegt nach wie vor im Wesentlichen innerhalb der Wegparzelle, so dass hier kein Handlungsbedarf gesehen wird. Der erforderliche Abstand wird bei Errichtung einer Einzäunung eingehalten.</p> <p>Die Hinweise sind ausschließlich nachrichtlicher Art, ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
26	Pfalzwerke Netz AG Ludwigshafen Eingang VG 21.11.2014	<p>Die mitgeteilte Planung berührt Belange des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches der Pfalzwerke Netz AG. Es bestehen aber keine Bedenken. Die nachstehende Anregung wird weitergegeben und es wird um Berücksichtigung gebeten. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Plangebiet) sind derzeit die nachstehend aufgeführten Versorgungseinrichtungen als Bestand zu berücksichtigen: Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG Nr.1: 0,4-kV-Starkstromfreileitungen, Ortsnetz Reichsthal Nr.2: Straßenbeleuchtung</p>	<p>Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, aber Anregungen und Hinweise enthält, zur Kenntnis.</p>

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen			
Übersicht zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen			
Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		<p>Zur Information über den Bestand dieser Versorgungseinrichtungen im Plangebiet ist als Anlage zur Stellungnahme ein aktueller Planauszug der Bestandsdokumentation beigefügt. Die Versorgungseinrichtungen bedürfen keiner zeichnerischen Berücksichtigung im Bebauungsplan. Zur textlichen Berücksichtigung wird angeregt, im Textteil des Bebauungsplanes, unter dem Punkt für Hinweise ohne Festsetzungscharakter die nachstehend in Kursiv dargestellten Inhalte zu übernehmen.</p> <p>C 8 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation</p> <p><i>Im Plangebiet befinden sich oberirdische 0,4-kV-Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind.</i></p> <p><i>Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei der Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, (...)</i></p>	<p>Der Ortsgemeinderat beschließt, den seitens der Pfalzwerke Netz AG formulierten Hinweis zur Stromversorgungsleitung, wie vorgeschlagen, in den Textteil des Bebauungsplanes unter dem Punkt für Hinweise ohne Festsetzungscharakter aufzunehmen.</p>
28	SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern Eingang VG 19.11.2014	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung und im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nimmt die SGD Süd wie folgt Stellung:</p> <p>1. Oberflächenentwässerung</p> <p>Die Flächenversiegelung verändert definitionsgemäß das Oberflächenwasserabflussgeschehen, weshalb grundsätzlich nachteilige Umweltauswirkungen zu besorgen sind. Die SGD empfiehlt, bei der Planung der inneren Erschließung des Gebietes auf die wasserwirtschaftlichen Belange so zu achten, dass tatsächlich nur ein Notüberlauf die Fläche verlassen kann. Die für die Realisierung der Versickerung notwendigen Flächen sind entsprechend dem Zweck freizuhalten. Aus fachlicher Sicht ist bezüglich Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung zu fordern, dass durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser</p>	<p>Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, aber Anregungen und Hinweise enthält, zur Kenntnis, Beschlüsse sind nicht erforderlich.</p>

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		<p>(Maßnahmen und Flächen) erhebliche nachteilige Auswirkungen vermieden werden.</p> <p>2. Außengebietsentwässerung Aus südwestlicher Richtung grenzt ein Außeneinzugsgebiet an das Baugebiet an. Die SGD Süd bittet im Rahmen der Umweltprüfung um Mitteilung, welche Maßnahmen zur Erhaltung des Außengebietsabflusses beabsichtigt sind und wie sie verbindlich umgesetzt werden sollen.</p> <p>3. Grundwasserschutz Für die Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung ist die Verbandsgemeinde Rockenhausen verantwortlich. Im dargestellten Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Planungen hinsichtlich der öffentlichen Wasserversorgung vor. Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe, müssen zunächst in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die der Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" (Anlagenverordnung VAwS) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.</p> <p>4. Schmutzwasser Häusliches Abwasser Die voraussichtlichen Abwassermengen und Schmutzfrachten sind anzugeben, ihre Auswirkungen auf Regenentlastungsbauwerke und Kläranlage sind zu beurteilen. Tierische Abwässer Im Umweltbericht ist darzulegen wie und wo die tierischen Abgänge gelagert bzw. behandelt werden. Auch zu der Beschaffenheit der Stallböden und des Untergrundes der Paddocks ist eine Aussage zu tätigen.</p>	

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen			
Übersicht zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen			
Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		<p>5. Bodenschutz Böden erfüllen für stabile Ökosysteme wichtige Filter-, Speicher- und Pufferungsfunktionen. Gleichzeitig sind Böden aber leicht zerstörbar und erneuern sich durch natürliche Verwitterungsprozesse nur in geringem Umfang. Die Verknappung bzw. Gefährdung der Böden geht auf Versiegelung, nutzungsbedingte Bodenabträge, Bodenverdichtung oder auf Stoffeinträge zurück. Eine wesentliche Zielvorgabe ist auch deshalb, den Flächenverbrauch im Sinne der Nachhaltigkeit zu reduzieren (z.B. durch Schließung von Baulücken, Nutzung von Entsiegelungspotentialen und Optimierung bisheriger Siedlungsstrukturen). Im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz sollte dies bei der Umweltprüfung entsprechend berücksichtigt werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind hier keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt (nachsorgender Bodenschutz). Sofern bei Ihnen Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen, sollten diese im Rahmen der Umweltprüfung auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden</p>	
29	SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Idar-Oberstein Eingang VG 12.11.2014	Keine Einwände	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, Anregungen oder Hinweise enthält, zur Kenntnis.
30	Landesbetrieb Mobilität, Worms Eingang VG 03.11.2014	Betroffen von dem Bebauungsplan „Reiterhof“ in der Ortsgemeinde Seelen ist die Kreisstraße 84 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen. Dem Vorhaben wird daher unter folgenden Bedingungen zugestimmt:	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, aber Anregungen und Hinweise enthält, zur Kenntnis.

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		<p>Die Zufahrt zur K 84 darf, wie bisher, ausschließlich über den Wirtschaftsweg erfolgen. Der Einmündungsbereich ist von Bewuchs und Bebauung über 0,80 m freizuhalten. Weitere Zufahrten und Zugänge zur K 84 dürfen nicht angelegt werden. Zur Verdeutlichung hierzu ist die Strecke entlang der K 84 vollständig als "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festzusetzen und im Bebauungsplan entsprechend darzustellen.</p> <p>Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass der Abstand der Bebauung vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 84 mindestens 15 m betragen muss.</p> <p>Dem Straßenentwässerungssystem dürfen grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwässer zugeführt werden.</p> <p>Dem betroffenen Straßenbaulastträger dürfen aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes keinerlei Kosten entstehen.</p> <p>Bezüglich der vorhandenen K 84 weisen wir darauf hin, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. auch des Immissions- und Schallschutzes, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde Seelen zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Die Anregungen werden teilweise aufgenommen, teilweise auch zurückgewiesen. Die Hinweise werden im weiteren Verfahrensablauf sowie im Rahmen der Gebietserschließung beachtet bzw. an die späteren Bauherren zur Beachtung weitergegeben.</p> <p>Der Ortsgemeinderat beschließt, der Anregung des LBM zu folgen und weist die Strecke entlang der K 84 vollständig als "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" aus. Ebenso wird die Bauverbotszone gemäß LStrG im Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Die Entsorgungsanlagen für das Gebiet sind im Wesentlichen bereits hergestellt, der Landesstraße wird aber in keinem Fall Oberflächenwasser und häusliches Abwasser zugeführt.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens für die Erstellung der 2. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rockenhausen wurde eine „schalltechnische Grundsatzuntersuchung“ erstellt. Gegenstand dieser Grundsatzuntersuchung war auch die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehrslärm von klassifizierten Straßen. Die Untersuchungsergebnisse wurden mit den entsprechenden Emissionsdaten in den Flächennutzungsplan übernommen.</p> <p>Gemäß dem schalltechnischen Orientierungswert (Verkehrslärm) für die städtebauliche Planung gem. Beiblatt 1 zur DIN 18.005 Teil I betragen die Orientierungswerte bei „Dorfgebieten/Mischgebieten“, die im vorliegenden Fall für die Beurteilung im SO-Gebiet herangezogen werden können, bei Tag 60 dB(A) und bei Nacht 50 dB(A).</p> <p>Gemäß der Rasterlärnkarte (schalltechnische Untersuchung) ist im betroffenen Bereich am Tag mit einem Lärmpegel von maximal 65 dB(A) und bei Nacht von 55 dB(A) zu rechnen.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verändert sich</p>

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
			<p>der bereits vorhandene Lärmpegel nicht. Auch werden die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 bzw. 60 dB(A) nicht überschritten. Die bestehenden Lärmpegel liegen damit zwar unterhalb der Zumutbarkeitsgrenze, der zu erwartenden Überschreitung der o.g. Orientierungswerte will die Ortsgemeinde allerdings mit der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen begegnen.</p> <p>Da situationsbedingt, wie auch aus städteplanerischer Sicht, keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden können, die Ortsgemeinde aber andererseits die bauliche Nachverdichtung und erweiterte Nutzung auch in einem mit Verkehrslärm vorbelasteten Bereich ermöglichen möchte, müssen die Innenwohnräume der Wohngebäude mit passiven Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden. Dazu müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume entsprechend den schalltechnischen Anforderungen genügen. Diese Anforderungen ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, wo die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärms beschrieben wird.</p> <p>Detailliert können die Anforderungen an die Außenbauteile nur bestimmt werden, wenn die genaue Lage der Gebäude, die Flächen der jeweiligen Außenbauteile und auch die Raum- und Fenstergrößen feststehen.</p> <p>Ergänzend sollen in Bereichen, in denen zur Nachtzeit die Vorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV für ein Dorfgebiet/ Mischgebiet von 54 dB(A) erreicht werden, Be- und Entlüftungsanlagen in Schlafräumen eingebaut werden, um sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern (nur dann ist ein ausreichender Schallschutz gegeben), der erforderliche Luftaustausch gewährleistet ist.</p> <p>Der erforderliche Lärmschutz kann auch durch die gezielte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen bzw. die entsprechende Ausbildung der Fassaden erreicht werden.</p>

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
			<p>Hierzu sollten in Bereichen, in denen der Orientierungswert von 60 dB(A) für ein Dorfgebiet/Mischgebiet überschritten wird, Balkone und Terrassen sowie Fenster von schutzbedürftigen Räumen ausschließlich an den zur Straße abgewandten Gebäudeseiten liegen. In Bereichen, in denen der Orientierungswert von 50 dB(A) für ein Dorfgebiet/Mischgebiet zur Nachtzeit überschritten wird, sind Fenster von Schlafräumen ausschließlich an den zur Landesstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.</p> <p>Der Ortsgemeinderat beschließt, die textlichen Festsetzungen um den Punkt Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Schalleinwirkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) zu erweitern.</p> <p><i>„Im SO-Gebiet sind wegen möglicher Orientierungswertüberschreitungen zur Tag- und Nachtzeit schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer) nur auf den lärmquelleabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist eine entsprechende räumliche Anordnung dieser Zimmer planerisch nicht umsetzbar, müssen Schallschutzmaßnahmen an den Umfassungsbauteilen der Gebäude mit ausreichendem Schalldämmmaß durchgeführt werden. Die Ermittlung des jeweils gebäudespezifisch erforderlichen Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile erfolgt gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. In Bereichen, in denen zur Nachtzeit die Vorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV für ein Dorfgebiet/Mischgebiet von 54 dB(A) erreicht werden, müssen zusätzlich Be- und Entlüftungsanlagen in Schlafräumen eingebaut werden“.</i></p>
31	Verbandsgemeindewerke Rockenhausen Eingang VG 24.11.2014	Keine Einwände	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, Anregungen oder Hinweise enthält, zur Kenntnis.

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
32	Zweckverband Wasserversorgung „Westpfalz“, Weilerbach Eingang VG 22.10.2014	Der Zweckverband weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reiterhof“ eine Leitung DN 100 des Zweckverbandes Wasserversorgung "Westpfalz" befindet, die entsprechend bei weiteren Bauausführungen zu beachten ist.	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände und Anregungen, aber Hinweise enthält, zur Kenntnis. Der Ortsgemeinderat beschließt, den Verlauf der Wasserversorgungsleitung im Bebauungsplan darzustellen.
35	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier - Kampfmittelräumdienst - Worms Eingang VG 21.10.2014	Die Zuständigkeit des Kampfmittelräumdienstes RLP ist auf die zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund kann der KMRD mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (POG) nicht bearbeiten. Für grundstücksbezogene historische Recherchen und Bewertungen verweisen wir auf die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Fachunternehmens.	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände und Anregungen, aber Hinweise enthält, zur Kenntnis.
36	Kabel Deutschland Betriebs- und Service GmbH & Co. KG Rheinland-Pfalz/Saarland, Trier Eingang VG 25.11.2014	Keine Einwände	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, Anregungen oder Hinweise enthält, zur Kenntnis.
37	Planungsgemeinschaft Westpfalz, Kaiserslautern Eingang VG 19.11.2014	Aus Sicht der Regionalen Raumordnung Westpfalz werden zu dem Vorhaben keine Bedenken vorgetragen. Weitere zweckdienliche Hinweise liegen nicht vor. Die Änderung ist zu gegebener Zeit in Raum+Monitor anzupassen.	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, Anregungen oder Hinweise enthält, zur Kenntnis. Die Verbandsgemeindeverwaltung wird die Aktualisierung in Raum+Monitor zu gegebener Zeit vornehmen.
38	Pfalz Gas GmbH, Frankenthal Eingang VG 22.10.2014	Keine Einwände	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, Anregungen oder Hinweise enthält, zur Kenntnis.
39	Verkehrsverbund Rhein-Neckar - Geschäftsstelle Westpfalz - Kaiserslautern Eingang VG 17.10.2014	Keine Einwände	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, Anregungen oder Hinweise enthält, zur Kenntnis.

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen			
Übersicht zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen			
Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
40	Verbandsgemeindeverwaltung Wolfstein Eingang VG 21.11.2014	Keine Einwände	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, Anregungen oder Hinweise enthält, zur Kenntnis.
45	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. Gensingen Eingang VG 18.11.2014	Nach eingehender Prüfung durch ihren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort teilt der Landesjagdverband mit, dass gegen die Maßnahme seitens des Landesjagdverbandes Rheinland-Pfalz keine grundlegenden Bedenken bestehen, wenn die zeitnahe Realisierung der erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet wird.	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf ergeben sich daraus nicht. Einwände, Anregungen oder Hinweise seitens einer anerkannten Naturschutzvereinigung müssen von der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis genommen werden und können in deren Stellungnahme Berücksichtigung finden.
46	Pfälzerwaldverein, Neustadt an der Weinstraße Eingang VG 20.11.2014	Nach Durchsicht der übersandten Unterlagen und Pläne hat der PWV gegen das Vorhaben keine Bedenken.	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf ergeben sich daraus nicht. Einwände, Anregungen oder Hinweise seitens einer anerkannten Naturschutzvereinigung müssen von der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis genommen werden und können in deren Stellungnahme Berücksichtigung finden.
49	Landesaktionsgemeinschaft Natur- und Umwelt Rheinland- Pfalz, Obermoschel Eingang VG 12.11.2014	Zum Bebauungsplanentwurf werden folgende Anregungen vorgetragen: Unter B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, a. Dachformen und Dachneigung der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden u.a. folgende Regelungen getroffen: "Für alle übrigen Haupt- und Nebengebäude sind alle geneigten Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 45° zulässig". Wir regen hier folgenden Zusatz an: <i>"Auf diesen Dächern sind</i> <i>- extensive Dachbegrünungen, insbesondere mit dem Ziel einer optimierten Niederschlagswasserrückhaltung, zulässig.</i> <i>- eine Bestückung der Dachfläche mit Sonnenkollektoren zulässig."</i>	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf ergeben sich daraus nicht. Einwände, Anregungen oder Hinweise seitens einer anerkannten Naturschutzvereinigung müssen von der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis genommen werden und können in deren Stellungnahme Berücksichtigung finden.

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		<p>Wir schlagen die extensive Begrünung flachgeneigter Dächer mit einer Vegetationsschicht von mindestens 8 cm an. Zusätzlich zu der Ausgestaltung der Dächer als Gründach würde sich eine Kombination mit einer aufgeständerten Photovoltaikanlage auf den Dächern anbieten.</p> <p>Den Planungsprozess begleitend, soll die Ausarbeitung eines Umweltberichtes sowie eines dafür grundlegenden Fachbeitrag Naturschutz erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, werden diesbezüglich um Mitteilung des erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.</p> <p>Wir regen die Prüfung und Ermittlung einer voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkung des Ausbaus des Reiterhofes in Bezug auf ein möglich vorhandenes Fledermausvorkommen innerhalb des Planungsgebietes an.</p>	
51	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Obermoschel Eingang VG 10.11.2014	Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. hat keine Einwände oder Anregungen zu dem geplanten Vorhaben.	<p>Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Einwände, Anregungen oder Hinweise seitens einer anerkannten Naturschutzvereinigung müssen von der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis genommen werden und können in deren Stellungnahme Berücksichtigung finden.</p>

11-3 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Reiterhof“, Ortsgemeinde Seelen, wurde vom 23.03.2019 bis 23.04.2019 im Rathaus der Verbandsgemeinde Rockenhausen durchgeführt. Der Termin wurde ortsüblich bekannt gemacht. Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung der während der Beteiligungsfrist eingegangenen Stellungnahmen ist in der nachfolgenden Übersicht festgehalten.

Während der Beteiligungsfrist wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

11-4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Ortsgemeinde Seelen hat gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Reiterhof“, Ortsgemeinde Seelen, mit Schreiben vom 13.03.2019 beteiligt. Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung der während der Beteiligungsfrist eingegangenen Stellungnahmen ist in der nachfolgenden Übersicht festgehalten.

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
1	Verbandsgemeindeverwaltung Rockenhausen - Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung - Rockenhausen Eingang VG 19.03.2019	Dem Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung sind keine Gründe bekannt, die gegen eine Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass für Vorhaben, die sich im räumlichen Geltungsbereich der Satzung befinden, im Zusammenhang mit verkehrsrechtlichen Sicherungsmaßnahmen, Beschilderungen, etc. rechtzeitig mit dem Amt Kontakt aufgenommen werden muss.	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände und Anregungen, aber Hinweise enthält, zur Kenntnis. Der Hinweis zu verkehrsrechtlichen Sicherungsmaßnahmen wird an den Eigentümer zur Beachtung weiterzugeben.
2	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion - Außenstelle Schulaufsicht - Neustadt a. d. Weinstraße Eingang VG 21.03.2019	Keine Einwände	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, Anregungen oder Hinweise enthält, zur Kenntnis.
5	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte Frankfurt am Main Eingang VG 27.03.2019	Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Die in der Gemarkung Seelen verlaufende Bahnstromleitung verläuft in einem gesicherten Abstand (ca. 1.300 m).	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände und Anregungen, aber Hinweise enthält, zur Kenntnis.
7	Deutscher Wetterdienst - Abteilung Klima und Umweltberatung - Offenbach am Main Eingang VG 16.04.2019	Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Deutschen Wetterdienstes keine Einwände, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, Anregungen oder Hinweise enthält, zur Kenntnis.
8	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westpfalz Kaiserslautern Eingang VG 25.03.2019	Keine Einwände	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, Anregungen oder Hinweise enthält, zur Kenntnis.
9	Forstamt Donnersberg Kirchheimbolanden Eingang VG 20.03.2019	Keine Bedenken	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, Anregungen oder Hinweise enthält, zur Kenntnis.

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
10	Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie - Speyer Eingang VG 28.03.2019	<p>Die Festlegung der Belange der GDKE, wie sie unter Punkt 3.1.1 - 3.1.4 in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, entspricht nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Aktualisierung und Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 2. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Rein vorsorglich muss die GDKE darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu</p>	<p>Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände und Anregungen, aber Hinweise enthält, zur Kenntnis.</p> <p>Der Ortsgemeinderat beschließt, dass die Hinweise unter Punkt 3 der Textlichen Festsetzungen gemäß den Vorgaben der GDKE aktualisiert werden.</p>

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.	
13	Kabel Deutschland Betriebs- und Service GmbH & Co. KG Rheinland-Pfalz/Saarland, Trier Eingang VG 09.04.2019	Keine Einwände. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, Anregungen oder Hinweise enthält, zur Kenntnis.
15	Kreisverwaltung Donnersbergkreis - Gesundheitsamt - Kirchheimbolanden Eingang VG 23.04.2019	nach Prüfung der Planungsunterlagen bestehen zum heutigen Zeitpunkt gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes von Seiten des Referates Gesundheitswesen bei Einhaltung der einschlägigen Richtlinien keine Einwände. Die Flächen im Bebauungsplan werden als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ festgesetzt. Laut Umweltbericht verändert sich der bereits vorhandene Lärmpegel durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht. Es ist nicht damit zu rechnen, dass die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung überschritten werden. Das Gesundheitsamt weist darauf hin, dass eine Radonmessung in der Bodenluft empfohlen wird, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, da das Plangebiet gemäß der Radonpotentialkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz in einer Region liegt, in der ein erhöhtes mit lokal hohem Radonpotential festgestellt wurde. Wasserschutzgebiete nach WHG und LWG sind laut Umweltbericht von der Planung nicht betroffen. Die natürlichen Wasserverhältnisse im Planungsgebiet sind bereits durch die vorhandene Versiegelung sowie in Folge der intensiven Nutzungen verändert. Die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Veränderungen wird insgesamt als gering eingeschätzt.	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände und Anregungen, aber Hinweise enthält, zur Kenntnis. Zur Radonproblematik wird auf die Aussagen unter Nr. 24 verwiesen.

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
16	Kreisverwaltung Donnersbergkreis - Untere Landesplanungsbehörde - Kirchheimbolanden Eingang VG 24.04.2019	<p>Die Untere Landesplanungsbehörde erhebt keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p> <p>Sie gibt ergänzend folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bebauungsplan ist nicht aus dem aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rockenhausen entwickelt. Daher ist eine Genehmigung des Bebauungsplans durch die untere Landesplanungsbehörde erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern. <p>Aufgrund der anstehenden Fusion der beiden Verbandsgemeinden Rockenhausen und Alsenz-Obermoschel, nach der ein gemeinsamer neuer Flächennutzungsplan aufgestellt werden wird, soll folgendermaßen verfahren werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Ortsgemeinderat Seelen beschließt in seiner Sitzung, die Verbandsgemeinde Rockenhausen darauf hinzuweisen, dass sie bei der nächsten Fortschreibung / Neuaufstellung das betreffende Gebiet aufnehmen soll. 2. Der Verbandsgemeinderat Rockenhausen beschließt, das betreffende Gebiet in den neuen Flächennutzungsplan aufzunehmen. 3. Unmittelbar nach der Fusion ist das Verfahren für den neuen Flächennutzungsplan durch die neue Verbandsgemeinde einzuleiten. 4. Die Untere Landesplanungsbehörde bittet um Vorlage der entsprechenden Beschlüsse. <ul style="list-style-type: none"> • Die Rechtsgrundlagen auf der Planurkunde (PlanzV 90, GemO) sind zu aktualisieren. • Die maximal zulässige Traufhöhe sollte auch in der Planurkunde ersichtlich sein (bisher nur im Beiblatt mit den textlichen Festsetzungen) 	<p>Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, aber Anregungen und Hinweise enthält, zur Kenntnis.</p> <p>Der Ortsgemeinderat beschließt, die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land darauf hinzuweisen, dass sie bei der nächsten Fortschreibung / Neuaufstellung das betreffende Gebiet in den Flächennutzungsplan aufnehmen soll und dass die Rechtsgrundlagen aktualisiert und die Planurkunde, die Begründung und die textlichen Festsetzungen und Hinweise gemäß den Anregungen der KV ergänzt werden.</p> <p>Gemäß der Empfehlung der Unteren Landesplanungsbehörde werden die weiteren Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.</p>

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		<ul style="list-style-type: none"> Die maximale Zahl der Vollgeschosse (II) ist in den textlichen Festsetzungen auf Blatt 1 zu ergänzen. Falls das Kapitel zu den Rechtsgrundlagen (Punkt 3 auf Blatt 2 der Begründung) für erforderlich erachtet wird, so sollte die sehr umfassende Novellierung des BauGB aus dem Jahr 2017 erwähnt werden (Darstellung endet 2013). Die Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe (Direktion Landesarchäologie) sollten gem. des Beschlusses des Ortsgemeinderats als Hinweise unter A-3 übernommen werden - die Darstellung ist aber nicht vollständig. 	
17	Kreisverwaltung Donnersbergkreis - Untere Naturschutzbehörde - Kirchheimbolanden Eingang VG 06.05.2019	<p>Die Ortsgemeinde Seelen beabsichtigt die Ausweisung eines Bebauungsplans für eine bereits bebaute, zum Wohnen sowie zur Pferdezucht und Reitsport genutzte ehemalige landwirtschaftliche Aussiedlung. Den i.R. der frühzeitigen Beteiligung nach BauGB erhobenen Forderungen der UNB wurde in dem aktuell vorliegenden Entwurf entsprochen. Durch den Bebauungsplan wird eine zusätzliche Versiegelung auf max. 3.660 qm ermöglicht. Für den bestehenden und den zusätzlichen Eingriff sollen die folgenden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die bestehende Randbepflanzung aus hochwüchsigen Bäumen und Sträuchern entlang der Kreisstraße im östlichen Geltungsbereich verlängert (Gebietseingrünung) Vorhandene Gehölze außerhalb zukünftiger Gebäude- und Verkehrsflächen werden zur Erhaltung festgesetzt. Nicht überbaubare Grundstücksflächen werden landschaftspflegerisch gestaltet. <p>Aus Sicht der UNB kann der vorgelegten Planung zugestimmt werden, sofern die Neuanpflanzungen im Bereich der</p>	<p>Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, aber Anregungen und Hinweise enthält, zur Kenntnis.</p> <p>Zur Gewährleistung einer langfristigen Entwicklung der Gehölzpflanzungen im Bereich der Pferdekoppel beschließt der Ortsgemeinderat, die textl. Festsetzung 1.10.2 wie folgt zu ergänzen:</p> <p>„Die Bepflanzung im Bereich der Pferdekoppel muss zum Schutz gegen Verbiss und Trittschäden immer außerhalb des Weidezauns liegen“.</p>

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		Pferdekoppel gegen Verbiss- und Trittschäden gesichert werden, so dass eine langfristige Entwicklung der Eingrünung gewährleistet ist.	
24	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz Eingang VG 16.04.2019	<p>Bergbau / Altbergbau: Das LGB verweist auf seine Stellungnahme vom 18.1.2014, die auch für die Änderungen weiterhin wie folgt ihre Gültigkeit behält: Die Prüfung der im Landesamt vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Reiterhof" von dem auf Steinkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Albrechtszeche" überdeckt wird. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem Landesamt keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Das Landesamt weist ausdrücklich darauf hin, dass seine Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Speziell die Unterlagen über den Steinkohleabbau in der Pfalz liegen der Behörde nur sehr unvollständig vor. Da in der benachbarten Gemarkung "Hefersweiler" untertägiger Abbau von Steinkohle dokumentiert ist, wird aus diesem Grund empfohlen, spätestens, wenn bei Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen wird, einen Baugrundberater bzw. Geotechniker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einzubeziehen. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.</p> <p>Boden und Baugrund Nach den geologischen Informationen des Landesamtes stehen im Bereich des Planungsgeländes voraussichtlich oberflächennah Sedimentgesteine des Rotliegend an. Diese setzen sich hier</p>	<p>Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände und Anregungen, aber Hinweise enthält, zur Kenntnis.</p> <p>Die Hinweise werden im weiteren Verfahrensablauf sowie im Rahmen einer eventuellen weiteren Grundstückerschließung beachtet bzw. an die Eigentümer zur Beachtung weitergegeben. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		<p>vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton-, Silt- und Sandsteinen zusammen. Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt. Sofern noch Neubauten geplant sind, empfiehlt das LGB aufgrund der genannten Gegebenheiten dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität.</p> <p>Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.</p> <p>Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN. 1054) in den Textlichen Festsetzungen unter A-3.6 werden fachlich bestätigt.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen, wie es teilweise schon in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen angegeben ist.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Keine Einwände.</p> <p>Radonprognose In seiner letzten Stellungnahme zum Planvorhaben hat das LBG sich aufgrund fehlender Daten nicht zum Thema Radonprognose geäußert. Zwischenzeitlich liegen Erkenntnisse vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal, über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde. Sofern noch neue Wohnbauten geplant sind, werden Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes dringend, empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für der Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz</p>	<p>Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Radonprognose zur Kenntnis und beschließt, einen entsprechenden Hinweis in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes liegt das Plangebiet in einer Region, in der ein erhöhtes (40 - 100 kBq/cbm) bis hohes (>100 kBq/cbm) Radonpotenzial in der Bodenluft bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko</p>

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		<p>beitragen. Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 ~ 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen, sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien • radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes • fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter • Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit • Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma) • Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen. <p>Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz</p>	<p>einer Erkrankung an Lungenkrebs. Es wird daher eine Radonmessung in der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/cbm) festgestellt werden, wird geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 - Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 15 cm) - Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien - Abdichten von Kellertüren - Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen sowie - häufiges intensives Lüften. <p>Grundsätzlich sind zum Schutz gegen Radon in der Bodenluft eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte zu empfehlen. Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.</p>

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention kann man sich an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rip.de) wenden.	
25	Landesbetrieb Mobilität, Worms Eingang VG 03.11.2014	Der LBM nimmt Bezug auf seine Stellungnahme vom 29. Oktober 2014. Darüber hinaus bestehen seitens des Landesbetriebs keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist dazu seinerseits auf die vorgenommene Abwägung sowie die Kommentierung und den Beschluss in der Gemeinderatssitzung vom 14.02.2019.
27	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz - Dienststelle Kaiserslautern - Eingang VG 12.04.2019	Die Kammer weist nochmals darauf hin, dass der südwestlich angrenzende Wirtschaftsweg durch die Einzäunung in seiner Nutzbarkeit für die Landwirtschaft nicht nachteilig betroffen werden darf und die Grenzabstände gemäß des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz einzuhalten sind. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich speziell in diesem Bereich des südwestlich angrenzenden Weges in der Örtlichkeit Verlagerungen ergeben haben und hier sind im Rahmen des Bebauungsplanes die katastertechnischen Grenzen anzuwenden sind.	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände und Anregungen, aber Hinweise enthält, zur Kenntnis. Der südwestlich verlaufende Weg liegt nach wie vor im Wesentlichen innerhalb der Wegparzelle, so dass hier kein Handlungsbedarf gesehen wird. Der erforderliche Abstand wird bei Errichtung einer Einzäunung eingehalten. Die Hinweise sind ausschließlich nachrichtlicher Art, ein Beschluss ist nicht erforderlich.
29	Pfalz Gas GmbH, Frankenthal Eingang VG 22.03.2019	Keine Einwände	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, Anregungen oder Hinweise enthält, zur Kenntnis.
31	Planungsgemeinschaft Westpfalz, Kaiserslautern Eingang VG 10.04.2019	Aus Sicht der Regionalen Raumordnung Westpfalz werden zu dem Vorhaben keine Bedenken vorgetragen. Die Änderung ist zu gegebener Zeit in Raum+Monitor anzupassen.	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände oder Anregungen, sondern nur einen Hinweis enthält, zur Kenntnis. Die Verbandsgemeindeverwaltung wird die Aktualisierung in Raum+Monitor zu gegebener Zeit vornehmen.
35	SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kaiserslautern Eingang VG 17.04.2019	Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die SGD Süd folgende Stellungnahme abgegeben: Niederschlagswasserbewirtschaftung Als Niederschlagswasserbewirtschaftung wird in der Satzung die Rückhaltung in Zisternen mit einem Volumen von 5 cbm je 100 qm versiegelte Fläche bzw. Mulden von 2,5 cbm je 100 qm versiegelter Fläche festgesetzt. Die Brauchwassernutzung wird	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die Einwände, Anregungen und Hinweise enthält, zur Kenntnis, Beschlüsse sind nicht erforderlich.

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		<p>in den Hinweisen ohne Festsetzungscharakter empfohlen. Durch die Überplanung des Gebietes wird eine Mehrversiegelung von 3.660 qm zugelassen. Laut Begründung Pkt. 6-2-3-4 soll das Niederschlagswasser "weiterhin" im Gebiet gesammelt und genutzt werden.</p> <p>Bezüglich der geplanten Entwässerung bestehen Bedenken, da derzeit augenscheinlich eine Ableitung größerer Dachflächen aus dem Grundstück heraus nach Norden in den Seitengraben der Kreisstraße 84 erfolgt.</p> <p>Die Einleitung von nicht behandlungsbedürftigem Oberflächenwasser aus der Ortslage Seelen in namenlose Gewässer III. Ordnung wurde den Verbandsgemeindewerken Rockenhausen mit Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle WAB Kaiserslautern vom 08.07.2009 (Az. 32/2-15.15-220 26/07) erlaubt. Das Flurstück 1255/1 wird von dieser Erlaubnis mit einer abflusswirksamen Fläche von 0,024 ha erfasst. Die erlaubten angeschlossenen Flächen dürfen nicht überschritten werden.</p> <p>Es ist in einem Entwässerungskonzept darzustellen, wie und auf welchen Flächen der Rückhalt im Geltungsbereich erfolgen soll. Die SGD empfiehlt, das Konzept vorab mit ihr abzustimmen.</p> <p>Außengebietsentwässerung</p> <p>Von Süden grenzt ein Außeneinzugsgebiet an. Gemäß textlicher Festsetzungen soll das Außengebietswasser aufgenommen und ohne Schädigung Dritter breitflächig zur Versickerung gebracht werden.</p> <p>Ein Oberflächenabfluss bei Starkregen übersteigt das Versickerungsvermögen von Böden in der Regel deutlich. Es werden Maßnahmen zur Ableitung bzw. schadlosen Durchleitung durch das Plangebietes empfohlen.</p> <p>Laut Oberflächenabflussmodellierung von Palaterra/Areal, welche der Verbandsgemeinde vorliegt, kann es insbesondere im östlichen Geltungsbereich (Pferdekoppel) sowie im westlichen Bereich (Zufahrt zum Gelände sowie Wohngebäude) zu</p>	<p>Zwischenzeitlich ist ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der SGD Süd abgestimmt worden. Am 02.12.2019 hat die SGD Süd mitgeteilt, dass ihre Einwendungen gegen den Bebauungsplan bezüglich der Oberflächenentwässerung nicht mehr bestehen. Seitens der Grundstückseigentümer ist noch ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zu stellen.</p> <p>Ergänzende Aussagen zur Außengebietswasserproblematik und Empfehlungen an den Grundstückseigentümer wurden formuliert.</p>

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
		<p>Oberflächenabfluss kommen, welcher bei Sturzfluten zu einer Gefährdung des Gebäudebestands führen kann. U. a. wäre ggf. eine Anpassung des Einmündungsbereiches vom Wirtschaftsweg in das Grundstück sinnvoll.</p> <p>Schmutzwasser Das Schmutzwasser ist, wie in den Planunterlagen dargestellt, in das Kanalnetz der Ortsgemeinde Seelen einzuleiten. Einzelheiten sind mit den VG-Werken Rockenhausen zu klären.</p>	
36	Verbandsgemeindewerke Rockenhausen Eingang VG 29.03.2019	Keine Bedenken	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände, Anregungen oder Hinweise enthält, zur Kenntnis.
40	Zweckverband Wasserversorgung „Westpfalz“, Weilerbach Eingang VG 23.04.2019	Der Zweckverband weist erneut darauf hin, dass sich im Grundstück Plannr. 1255/1, Gemarkung Seelen, eine Leitung des Zweckverbandes Wasserversorgung "Westpfalz" befindet. Es wird darauf hingewiesen, dass im Abstand von 4 Metern zu den Einrichtungen des Verbandes, gemessen Mitte Rohr, keine Bäume angepflanzt, keine Bauwerke errichtet und auch sonst keine Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand oder die Unterhaltung der Verbandseinrichtungen gefährden oder behindern.	<p>Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme, die keine Einwände und Anregungen, aber Hinweise enthält, zur Kenntnis.</p> <p>Der Verlauf der Wasserversorgungsleitung ist im Bebauungsplan dargestellt.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
43	Landesaktionsgemeinschaft Natur- und Umwelt Rheinland- Pfalz e.V., Obermoschel Eingang VG 18.04.2019	Keine Einwände oder Anregungen	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Einwände, Anregungen oder Hinweise seitens einer anerkannten Naturschutzvereinigung müssen von der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis genommen werden und können in deren Stellungnahme Berücksichtigung finden.
48	Pfälzerwaldverein, Neustadt an der Weinstraße Eingang VG 12.04.2019	Nach Durchsicht der übersandten Unterlagen und Pläne hat der PWV gegen das Vorhaben keine Bedenken.	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Einwände, Anregungen oder Hinweise seitens einer anerkannten Naturschutzvereinigung müssen von der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis genommen werden und können in deren Stellungnahme Berücksichtigung finden.

Bebauungsplan "Reiterhof", Ortsgemeinde Seelen

Übersicht zu den im der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwänden, Anregungen und Hinweisen

Nr.	Behörde und sonstiger Träger öffentl. Belange	Einwände, Anregungen und Hinweise	Abwägung / Kommentierung und Beschluss
50	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V., Obermoschel Eingang VG 18.04.2019	Keine Einwände oder Anregungen	Der Ortsgemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Einwände, Anregungen oder Hinweise seitens einer anerkannten Naturschutzvereinigung müssen von der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis genommen werden und können in deren Stellungnahme Berücksichtigung finden.

Aufgestellt: Februar 2019

Ergänzt: Januar 2020



I.D.E.A.L. Brehm & Co. GmbH
67292 Kirchheimbolanden

Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom Januar 2020, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde angeordnet.

Seelen, den

.....
Ortsbürgermeister