

Begründung zum Bebauungsplan		Seite 1	
“In den jungen Birken” - SO Wohn- und Wochenendhausgebiet		Februar 2009	
Ortsgemeinde:	Mittelhof	Gemarkung:	Mittelhof
Verbandsgemeinde	Wissen	Flur:	7

Inhaltsverzeichnis

- 1. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung**
- 1.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze**
 - 1.1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis
 - 1.1.2 Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze
 - 1.1.3 Planungs- und Standortalternativen
- 1.2 Übergeordnete Fachplanungen**
 - 1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
 - 1.2.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen
 - 1.2.3 Straßenplanungen, klassifizierter Straßen, Gemeindestraßennetz außerhalb des Plangebietes
 - 1.2.4 Entwässerungsvorgaben außerhalb des Plangebietes; Kläranlagenbau
 - 1.2.5 Sonstige Vorgaben zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes
 - 1.2.6 Vorgaben aus Gewässerschutz; Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete
 - 1.2.7 Vorbelastung durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen; Bodenschätze
- 1.3 Vorhandene örtliche Gebietsprägung und Bestandsanalyse**
 - 1.3.1 Vorrägung des Gebietes aus der überwiegenden Art der Bebauung im Umkreis von 300 m um das Plangebiet
 - 1.3.2 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis von 300 m um das Plangebiet
 - 1.3.3 Integration des Plangebietes in vorhandene Infrastruktur
 - 1.3.4 Integration des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild
 - 1.3.5 Topographie und Baubestand im Plangebiet
 - 1.3.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet
- 1.4 Darlegung der Planinhalte und Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)**
 - 1.4.1 Besondere Begründung zu Art und Maß der geplanten Nutzung im Baugebiet
 - 1.4.2 Besondere Begründung zum geplanten Verkehrs- und Erschließungskonzept im Baugebiet
 - 1.4.3 Besondere Darlegungen zu den vorgenommenen Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 1.4.4 Belange der Landschaftsplanung
 - 1.4.4.1 Grundzüge der landschaftsplanerischen Festsetzungen im Bebauungsplan
 - 1.4.4.2 Darlegung über Art und Umfang der Abweichungen vom landespf. Zielkonzept
 - 1.4.4.3 Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 1.4.4.4 Darlegung über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes
 - 1.4.4.5 Zuordnung
- 1.5 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**
 - 1.5.1 Flächenbilanz
 - 1.5.2 Kostenschätzung
 - 1.5.3 Darlegung der beabsichtigten Bodenordnung, formelle Umlegung nach § 45 BauGB

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

- 2.1.1 Rechtliche Grundlagen und allgemeine Rahmenbedingungen
- 2.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
 - 2.1.2.1 Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang der Festlegung
 - 2.1.2.2 Bedarf an Grund und Boden
- 2.1.3 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie des inhaltlichen Umfangs
- 2.1.4 Darstellung der für die konkrete Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung
- 2.1.5 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

2.2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

- 2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
 - 2.2.2.1 Bei Durchführung der Planung
 - 2.2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.2.2.3 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern
- 2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 2.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs

2.3 Zusätzliche Angaben

- 2.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen
- 2.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen
- 2.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

3.0 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

- Anhang**
- Landschaftsplan zum Bebauungsplan
 - FFH-Verträglichkeitsprognose zum FFH-Gebiet „Sieg“, April 2008
 - FFH-Verträglichkeitsprognose zum Vogelschutzgebiet „Westerwald“ (5312-401), April 2008
 - Maßnahmenblatt

Stand: Februar 2009

Gehört zum Satzungsexemplar

1**Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung****1.1****Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze****1.1.1****Planungsanlass,
Planungserfordernis**

Am 26.01.1977 hatte der damalige Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Blickhauserhöhe die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mobilheimpark“ - In den jungen Birken - beschlossen. Durch Verfügung der Kreisverwaltung Altenkirchen vom 10.01.1980 wurde der Bebauungsplan genehmigt und nach § 12 BBauG am 25.01.1980 bekannt gemacht. Aufgrund danach ergangener neuer Rechtsprechung waren die Kommunen verpflichtet, die Planurkunden zusätzlich mit einem Ausfertigungsvermerk zu versehen. Dies ist mit einer erneuten öffentlichen Bekanntmachung am 23.11.1998 geschehen.

Das Plangebiet liegt östlich des Ortsteiles Mittelhof in 400 m Entfernung am Ende der Kreisstraße K 126.

Der ursprüngliche Bebauungsplan gliederte sich in zwei Teilgebiete:

Teil 1 mit der Ordnungsziffer 1:

Hier sollten neben dem Zentralgebäude mit Aufenthaltsräumen Freizeiteinrichtungen geschaffen werden, die einer intensiveren Überwachung durch den Platzwart bedürfen.

Teil 2 mit der Ordnungsziffer 2:

Im Teilgebiet mit der Ordnungsziffer 2 waren nur Mobilheime und im erforderlichen Umfang Nebenanlagen wie Gerätebehälter und zweiseitig offene Unterstellplätze für Pkw (Carport) zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,15 bei nur eingeschossiger Bauweise und Festsetzung der Mindeststandplatzgröße = 185 m² geregelt. Die Grundfläche durfte 40 m² nicht überschreiten. Auf den derzeit noch rechtsgültigen Bebauungsplan treffen zudem die Vorschriften der Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung) vom 18.09.1994 zu.

Nach dieser Verordnung ist eine Einzelgenehmigung von Gebäuden im bauordnungsrechtlichen Sinne nicht erforderlich. Eine Platzgenehmigung hätte allerdings erteilt werden müssen. Warum eine solche nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes vor 30 Jahren weder vom Eigentümer beantragt, noch erteilt wurde, lässt sich heute nicht mehr feststellen.

Anlass der vorliegenden Planung:

Im Jahre 2006 wurde die Verbandsgemeindeverwaltung Wissen als untere Bauaufsichtsbehörde erstmals mit Beschwerden und Eingaben seitens einzelner Pächter sowie des Pächtervereins des Mobilheimparks konfrontiert. Auslöser war hierzu zunächst ein monetärer und rein privatrechtlicher Hintergrund, da der Verpächter die Pachtbeträge für die Mobilheimplätze angehoben hatte.

In den Eingaben und Beschwerden wurden allerdings auch Fragen zur Einhaltung/ Nichteinhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt, so dass sich die Verbandsgemeindeverwaltung Wissen als Untere Bauaufsichtsbehörde in der Folgezeit gezwungen sah, eine örtliche Überprüfung vorzunehmen.

Anlässlich dieser Sitzung wurde darauf hingewiesen, dass es seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes, also vor nunmehr rd. 26 Jahren, nie und zu keiner Zeit solcher Art Beschwerden oder Eingaben gegeben hatte, die ein Tätigwerden der Bauaufsichtsbehörde nach sich gezogen hätte.

Grundsätzlich wurden primär zwei wesentliche Punkte beanstandet:

1. Das dauerhafte Wohnen im Mobilheimpark
2. Die Größe der Mobilheime

Zu 1) Das dauerhafte Wohnen im Mobilheimpark

Nach Baurecht können Mobilheime zu den Wochenendhäusern gerechnet werden. Das Wochenendhausgebiet ist **kein Gebiet zum dauerhaften Wohnen**. Das Bewohnen eines Wochenendhauses auf Dauer stellt eine baugebietswidrige Nutzung dar. Der Hinweis in einschlägigen Kommentaren zum Baugesetzbuch, dass die Bauaufsichtsbehörde gegen ein ungenehmigtes Dauerwohnen einschreiten kann, trifft zwar theoretisch zu, ist aber in der Praxis schwer bis gar nicht umsetzbar. Da der Aufenthalt in einem Wochenendhausgebiet nicht zwingend auf das Wochenende begrenzt sein muss, ist der Nachweis des „Dauerwohnens“, welchen die Bauaufsichtsbehörde dann gegenüber dem Nutzer des Gebäudes erbringen müsste, fast unmöglich.

Nach Melderecht ist die tatsächliche Nutzung einer Wohnung maßgeblich. Soweit diese Voraussetzung vorliegt, erfolgt die Anmeldung unabhängig von der Feststellung ob ein Gebäude nach baurechtlichen Aspekten überhaupt zu dauerhaftem Wohnen bestimmt ist. Eine Hauptwohnung kann gemäß § 12 Abs. 1 Melderechtsrahmengesetz nur dort angemeldet werden, wo sich der Einwohner am häufigsten aufhält. Sie ist und bleibt daher nur ein Indiz für ein dauerhaftes Wohnen. Der Eigentümer könnte beispielsweise auch für einige Monate mit seinem Wohnmobil unterwegs sein oder seine Kinder besuchen o. ä., d. h. er wohnt nach Baurecht nicht dauerhaft dort, obwohl er nach Melderecht mit seinem ersten Wohnsitz dort gemeldet ist.

Zu 2) Die Größe der Mobilheime

Zuerst wurde durch Vertreter der Unteren Bauaufsichtsbehörde eine stichprobenartige Bestandserhebung an den im Mobilheimpark errichteten Gebäuden durchgeführt, um festzustellen, ob die lt. Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche von 40 m² eingehalten wurde. Die Erhebung erbrachte den Nachweis, dass an 29 von 30 aufgemessenen Gebäuden die lt. Bebauungsplan zulässige Gesamtgrundfläche von 40 m² überschritten wurde.

Das Ergebnis dieser stichprobenartigen Bestanderhebung wurde dokumentiert und der SGD Nord zur Verfügung gestellt. Die SGD Nord führte daraufhin am 19.06.2007 einen Ortstermin durch und forderte von dem Eigentümer den gesamten Bestand amtlich aufmessen zu lassen.

Der Eigentümer ließ daraufhin die Vermessung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, Büro Volk, Betzdorf, durchführen und stellte das Vermessungsergebnis bei einem Gespräch im Oktober vor.

Bei dieser Besprechung wurde den anwesenden Vertretern des Eigentümers die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten für eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes vorgestellt. Außerdem wurden bauordnungsrechtliche Aspekte mit Hinblick auf die Einhaltung von brandschutzrechtlichen Vorschriften angesprochen.

Einzelne Sofortmaßnahmen, wie z. B. der Einbau von Rauchmeldern in die Gebäude, das Vorhandensein von Feuerlöschern und das Beseitigen von brennbaren Materialien, die zwischen den einzelnen Gebäuden gelagert werden, wurden direkt veranlasst und umgesetzt. Außerdem sind die vorhandenen Koniferen in den frei zu haltenden „Feuerschutzstreifen“ bis Ende Februar 2008 zu entfernen. Die SGD Nord verlangt, dass die Gebäude, die aus brandschutzrechtlicher Sicht die erforderlichen Abstandsflächen nicht einhalten entweder verrückt oder entfernt werden.

Weiterhin forderte die SGD, dass Baugenehmigungen für jedes einzelne Gebäude eingeholt werden müssen. Die Bauanträge werden durch die Hatzfeldt-Wildenburg'sche Verwaltung aus einer Hand für alle Gebäude gestellt.

1.1.2

Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze

Neben den bauordnungsrechtlichen Kriterien sollen auch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in dem vorliegenden, neu aufzustellenden Bebauungsplan „**In den jungen Birken - SO Wohn- und Wochenendhausgebiet**“ geregelt werden.

Der neue Bebauungsplan sieht von der äußeren Gebietsabgrenzung der BP-Urfassung keine wesentlichen Änderungen vor. Die geplanten Straßen werden ebenfalls, wie auch die überbaubaren Grundstücksflächen, in den neuen Bebauungsplan übernommen. Die Größe der Grundflächen soll von 40 m² auf 100 m² erhöht werden. Die Gebietsart wird als Sondergebiet festgelegt mit einer Funktion von allgemeinem Wohngebiet und Wochenendhausgebiet.

Durch eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes, der u. a. die festgesetzte Grundfläche vergrößert, soll auch jeder Pächter selbst bestimmen, ob sein Gebäude eine Wochenendhausnutzung erhalten soll oder ob ein Dauerwohnen beabsichtigt ist. Sollte ein Dauerwohnen beantragt werden, müssen die Gebäude den Anforderungen der neuen Energieeinsparverordnung entsprechen.

Der Ortsgemeinderat nahm die Erläuterungen zur Kenntnis und beschloss, dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanvorentwurfs zuzustimmen, diesen jedoch um die gestalterische Festsetzung zu ergänzen, dass Gebäude im Bebauungsplangebiet nur in Holzblockbauweise oder mit Holzfassade errichtet werden dürfen.
Der förmliche Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2008 gefasst. Die erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 15.03.2008 im Zuge einer Informationsveranstaltung statt (s. erg. Pkt. 3 dieser Begründung).

1.1.3
Planungs- und Standortalternativen

Aus der bestehenden städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation sowie aus den vorangegangenen Ausführungen ergibt sich, dass zur vorliegenden Planung weder Planungs- noch Standortalternativen bestehen.

1.2

Vorgaben für die Planung

Übergeordnete Fachplanungen und sonstige Vorgaben aus überörtlicher Raumordnungsplanung

1.2.1
Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (**RRÖP**) weist dem Mittelzentrum Wissen die besonderen Funktionen gewerblicher Entwicklungsort und Erholungsgemeinde zu.
Der gesamte Bereich zwischen Wissen und Betzdorf – und somit auch die Ortsgemeinde Mittelhof – liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges. Der Mobilheimpark ist im RRÖP als solcher bezeichnet. Seine Gesamtareal ist entsprechend als „Siedlungsfläche für Wohnen“ dargestellt

1.2.2
Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen

Der Mobilheimpark ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen als „Sonderbaufläche“ dargestellt.
Die vorliegende Planung ist daher als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen.

**1.2.3
Straßenplanungen
klassifizierter Straßen,
Gemeindestraßennetz
außerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt östlich des Ortsteiles Mittelhof in 400 m Entfernung am Ende der Kreisstraße K 126.

Straßenplanung für die klassifizierte Straße K 126 oder das Gemeindestraßennetz außerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

**1.2.4
Entwässerungsvorgaben au-
ßerhalb des Plangebietes;
Kläranlagenbau**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser dem bestehenden Schmutzwasserkanal zugeleitet und ab der Grenze zum Baugebiet durch die Verbandsgemeindewerke leitungsgebunden entsorgt. Ein für die Schmutzwasserentsorgung erforderliches SW-Pumpwerk liegt südlich der Zufahrt zum Sondergebiet, außerhalb des Geltungsbereiches. Somit ist der Anschluss an die zentralen Wasserversorgungseinrichtungen sowie die Ableitung des Abwassers zur Kläranlage Hamm-Windeck-Wissen gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort in Mulden/ Gräben gesammelt und über die belebten Bodenzonen breitflächig versickert. Zur Teichbewässerung siehe ergänzend wasserrechtliche Genehmigung/ Abnahme vom 29.01.2007 durch die SGD-Nord gegenüber der Hatzfeldt-Wildenburg'schen Verwaltung.

**1.2.5
Sonstige Vorgaben zur
Ver- und Entsorgung des
Plangebietes**

Stromversorgung:

Die generelle Stromversorgung wird mittels Trafostation als Übergabestation in der Nähe des zentralen Stellplatzes sichergestellt. Das Zentralgebäude verfügt über eine eigene Trafostation (vgl. nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung). Da sich alle Flächen im Eigentum des privaten Betreibers des Mobilheimparks befinden, ist die Ausweisung von „Versorgungsflächen“ im Sinne des § 9 (1) Nr. 12 BauGB nicht erforderlich.

Telekommunikation:

Die Versorgung des Sondergebietes mit Einrichtungen der Telekommunikation wird durch das bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt.

Trink- und Löschwasserversorgung/Brandschutz:

Die Stadtwerke Wissen GmbH stellen Löschwasser in Höhe von 24cbm/h in der Betzdorfer Landstraße zur Verfügung.

Die Versorgung des Sondergebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch den Eigentümer des Bauungsplangebietes, der Hatzfeldt-Wildenburg'schen Verwaltung (Zwischenspeicher, Nutzhalt 52 cbm, mit Druckerhöhungsanlage).

Zur Erreichung des erforderlichen Drucks stehen 3 vertikale Hochdruckglieder Kreiselpumpen zur Verfügung. Diese Pumpen sind so ausgelegt, dass im Normalfall jeweils eine Pumpe die Versorgung des Gesamtgebietes gewährleistet. Im Brandfall wird die zweite Pumpe automatisch zugeschaltet und somit die erforderliche Wassermenge von 13,33 l/s erreicht.

1.2.6
Vorgaben aus Gewässer-
schutz; Trinkwasser- und
Heilquellenschutzgebiete

Die dritte Pumpe ist als Reserveaggregat sowohl für die Betriebswasserversorgung als auch für den Brandschutz vorgesehen.

Es befinden sich auf dem Mobilheimpark 13 Unterflur- und drei Überflurhydranten. Der größte Abstand zwischen zwei Hydranten beträgt 105 Meter. Die Unterflurhydranten befinden sich jeweils in der Fahrbahndecke der Straßen. Auf allen Straßen des Mobilheimparks besteht Parkverbot, s.d. alle Hydranten jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Die Überflurhydranten sind so an den Straßenrändern postiert, dass ebenfalls jederzeit Zugang gewährleistet ist. Alle Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern DIN 4066 gekennzeichnet.

Die Vorgaben des Referates 31 (Brandschutz) der Kreisverwaltung Altenkirchen mit Schreiben vom 18. Juni 2008 sind somit allesamt als erfüllt anzusehen.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Wasserschutzgebiete berührt.
Auch verlaufen innerhalb des Sondergebietes keine Fließgewässer.

Am nördlichen Rand des Sondergebietes befindet sich ein kleines stehendes Gewässer (Teich / Tümpel), das im Zuge der Baugebieterschließung künstlich angelegt worden war.
Das Stillgewässer wird durch zugeleitetes Niederschlagswasser gespeist und weist lediglich einen geringen Wasserstand auf; vermutlich ist es temporär trockenfallend. Das Gewässer weist einen dichten Bewuchs auf. Die Uferböschungen sind stark geneigt. Zur Regelung des Wasserstands ist ein Mönch installiert.
Wasserrechtliche Konsequenzen für die vorliegende Bauleitplanung resultieren hieraus nicht.

1.2.7
Vorbelastung durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen; Bodenschätze

Innerhalb des Plangebietes sind keine Vorbelastungen durch Altablagerungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen bekannt.
Gleiches gilt für Bodenschätze, bzw. oberflächennahe Rohstofflagerflächen.

Hinweis: Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

1.3

Vorhandene örtliche Gebietsprägung und Bestandsanalyse

1.3.1

Vorprägung des Gebietes aus der überwiegenden Art der Bebauung im Umkreis von 300m um das Plangebiet

Das Sondergebiet befindet sich rd. 1,0 km östlich des Ortskerns von Mittelhof und ist vollständig von Waldflächen umgeben.

Eine Vorprägung, die sich aus der Struktur der gewachsenen Ortslage ableiten ließe, besteht insofern für das Sondergebiet nicht.

Das Sondergebiet selbst umfasst einen seit rd. 25 Jahren bestehenden Mobilheimpark. Die darin in Anlehnung an die Bebauungsplan-Urfassung „Hatzfeldt Wildenburg“scher Mobilheimpark“ entstandenen Gebäude werden als Wohn- und Wochenendhäuser genutzt.

1.3.2

Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis von 300m um das Plangebiet

Das Plangebiet wird durch keinerlei Emissionen beeinträchtigt.

Die im weiteren Umfeld des Sondergebietes bestehenden klassifizierten Straßen weisen keine nennenswerten Verkehrsstärken auf.

1.3.3

Integration des Plangebietes in vorhandene Infrastruktur

Da der Mobilheimpark, der die städtebauliche Grundlage für das „SO Wohn- und Wochenendhausgebiet“ darstellt, bereits seit den 80' er Jahren des letzten Jahrhunderts besteht und erfolgreich betrieben wird, ist der Standort als „vollständig in die vorhandenen Infrastruktur integriert“ anzusehen.

1.3.4

Integration des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gebäudegestaltung wurden zum einen die diesbezüglichen Vorgaben der BP-Urfassung aufgegriffen und andererseits die baulichen Gegebenheiten vor Orts als Maßstab für die weitere städtebauliche Entwicklung festgeschrieben.

Maßgeblich für die Integration des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sind auch weiterhin die Kleinteiligkeit der zulässigen Bebauung sowie die Erhaltung und Entwicklung der umgebenden Waldstrukturen.

1.3.5

Topographie und Baubestand im Plangebiet

Das Gelände des Plangebietes weist in Nord-West-Richtung eine mittlere Neigung von 10 % auf. Der Baugrund besteht aus gewachsenen Bodenformationen, teilweise schiefriger Fels.

Der derzeitige Gebäudebestand an Wohn- und Wochenendhäusern ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

1.3.6

Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Alle Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum des Betreibers des Mobilheimparks.

1.4

Darlegung der Planinhalte und Abwägung

gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

1.4.1

Besondere Begründung zu Art und Maß der geplanten Nutzung im Baugebiet

Das Plangebiet wird entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als „sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei zum einen an den bei der Entstehung des Mobilheimparks gültigen Festsetzungen der Bebauungsplan-Urfassung und zum anderen an den tatsächlich realisierten Gebäudemerkmalen.

An die vorhandene bauliche Situation wurden auf der Grundlage einer aktuellen Vermessung auch die „überbaubaren Grundstücksflächen“ im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Die Aufteilung des Sondergebietes in zwei Ordnungsbereiche wurde beibehalten. Auch die Nutzungsgliederung gilt unverändert: der Ordnungsbereich „1“ dient der Unterbringung von Einrichtungen für die Versorgung und die Verwaltung des „Wohn- und Wochenendhausgebietes“, der Ordnungsbereich „2“ dient nach wie vor der Errichtung privater Einzelunterkünfte.

Für den Ordnungsbereich 1 (SO 1) werden im Bebauungsplan konkret folgende planungsrechtliche Vorgaben formuliert:

- **Sondergebiet „Wohn- und Wochenendhausgebiet“** (gemäß § 11 BauNVO) mit der Ordnungsziffer „1“ (SO 1)

Innerhalb des überbaubaren Bereiches mit der Ordnungsziffer „1“ sind bauliche Anlagen zulässig, die dem Sondergebiet dienen, wie Wohnung für Betriebsangehörige, Verkaufsstand (KIOSK), Restaurationsbetrieb und Aufenthaltsraum für Platzbenutzer.

Außerhalb des überbaubaren Bereiches sind Sport- und Freizeiteinrichtungen und -anlagen zulässig.

Die Firsthöhe der Gebäude darf ein Maß von 7,50 m über dem höchstgelegenen Berührungspunkt des Gebäudes mit dem gewachsenen Gelände nicht überschreiten.

Um die Integration des „So 1“ in das Orts- und Landschaftsbild auch zukünftig sicherzustellen wurden ferner die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Gestaltung in den BP aufgenommen:

Die Dachneigung der Gebäude beträgt max. 38°.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, wovon eines im Dachraum liegen muss.

Für den Ordnungsbereich 2 (SO 2) werden im Bebauungsplan konkret folgende planungsrechtliche Vorgaben formuliert:

- **Sondergebiet „Wohn- und Wochenendhausgebiet“ (gemäß § 11 BauN-VO) mit der Ordnungsziffer „2“ (SO 2)**

Innerhalb des überbaubaren Bereiches mit der Ordnungsziffer „2“ sind Wohngebäude und Wochenendhäuser zulässig.

Wohngebäude dienen dem Dauerwohnen.

Wochenendhäuser dienen lediglich einem zeitlich begrenzten Aufenthalt zu Erholungszwecken.

Je Wohngebäude und Wochenendhaus ist nur 1 Wohneinheit zulässig. Beide Nutzungsvarianten sind im Sondergebiet grundsätzlich wahlweise zulässig. Eine nachträgliche Nutzungsänderung ist ebenfalls genehmigungspflichtig.

Die überbaute Grundfläche der Wohngebäude und Wochenendhäuser darf 100 qm nicht überschreiten.

Es dürfen nur 1-geschossige Gebäude errichtet werden, deren max. Gebäudehöhe 5,0 m nicht überschreitet.

Pro Wohngebäude oder Wochenendhaus sind Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 50 qm inner- und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Durch die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen soll zum einen die erforderliche Genehmigungsgrundlage für die bereits bestehenden Wohn- und Wochenendhäuser geschaffen werden und zum anderen auch für die weitere städtebauliche Entwicklung innerhalb des „SO 2“ eine kleinteilige, aufgelockerte Baustruktur sichergestellt werden.

**1.4.2
Besondere Begründung zu dem
geplanten Verkehrs- und Er-
schließungskonzept im Bauge-
biet**

Innerhalb beider Ordnungsbereiche ist zudem folgende Gestaltungsfestsetzung (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) zu beachten:

- **Fassadengestaltung** (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Die Haupt- und Nebengebäude sind in Holz-Blockhausbauweise bzw. Massiv mit Holzverschalung an allen Fassadenteilen zu errichten.

Ausnahme:

Wenn aus brandschutztechnischen Gründen eine Fassadenkonstruktion aus Holz unzulässig ist, ist eine abweichende Fassadengestaltung zulässig.

**1.4.3
Besondere Darlegungen
zu den vorgenommenen
Festsetzungen zu Ver- und Ent-
sorgungsanlagen**

Das Verkehrs- und Erschließungskonzept wird gegenüber der BP-Urfassung „Hatzfeldt Wildburg'scher Mobilheimpark“ unverändert beibehalten.

Alle in der Planzeichnung dargestellten privaten Erschließungsflächen / Straßen sowie der private Stellplatzbereich im Zufahrtbereich zum Sondergebiet sind Bestand und im Eigentum des Betreibers.

Auch die Ver- und Entsorgungsanlagen sind innerhalb des Sondergebietes vollständig vorhanden.

Da sich alle Flächen des Geltungsbereiches im Eigentum des Parkbetreibers befinden, ist die Ausweisung separater Versorgungsflächen zudem nicht erforderlich.

Auf die Ausführungen unter den Punkten 1.2.4 bis 1.3.4 und der wasserrechtlichen Genehmigung/Abnahme vom 29.01.2007 durch die SGD-Nord wird verwiesen.

**1.4.4
1.4.4.1
Grundzüge der landschaftspla-
nerischen Festsetzungen im
B-Plan**

Belange der Landschaftsplanung

Zum vorliegenden Bebauungsplan „In den jungen Birken – SO Wohn- und Wochenendhausgebiet“ wurde ein Landschaftsplanerischer Beitrag gemäß § 8 LNatSchG erstellt, der die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Potentialfunktion des Naturhaushaltes darstellt und landschaftsplanerische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in den Naturhaushalt vorschlägt (siehe Anhang zur Begründung).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans „Hatzfeldt Wildenburg'scher Mobilheimpark“.

Neben den vorgeschlagenen landschaftsplanerischen Maßnahmen, die nach Abwägung aller städtebaulichen Belange in den Bebauungsplan entsprechend integriert wurden, trifft der Landschaftsplanerische Beitrag auch Aussagen zu den im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchenden Umweltfaktoren.

Der Landschaftsplanerische Beitrag findet sich daher auch im dem Umweltbericht unter Punkt 2.0 dieser Begründung wieder.

Anhand einer Konfliktanalyse sind die mit der Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft für die einzelnen Schutzgüter und in ihren Wechselwirkungen erfasst worden.

Das landschaftsplanerische Zielkonzept berücksichtigt die grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde / des Investors als Konzept, nicht als reine Zielvorgabe. Darüber hinaus wurden auch pragmatische Gesichtspunkte wie z.B. Verhältnismäßigkeit von Eingriff und Ausgleich, Umsetzbarkeit, Trägerschaft und Finanzierbarkeit in den Grundzügen des Zielkonzeptes mit berücksichtigt. Das landschaftsplanerische Ziel stellt damit ein spezifisches Fachkonzept dar, das unter Berücksichtigung der realen Rahmenbedingungen und nach Abwägung aller konkurrierenden Belange aus landschaftsplanerischer Sicht für den Untersuchungsraum in die Bebauungsplanung übernommen werden kann.

Die in den Bebauungsplan integrierten landschaftsplanerischen Festsetzungen zielen in ihrer Gesamtheit auf eine Vermeidung, bzw. Verminderung der Eingriffsintensität sowie deren Ausgleich ab.

Ferner soll durch die landespflegerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Integration des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sowie eine ansprechende Durchgrünung des Gesamtgebietes unter Berücksichtigung siedlungsökologischer Aspekte sichergestellt werden.

1.4.4.2 Darlegung über Art und Umfang der Abweichungen vom landschaftsplanerischen Zielkonzept

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden alle Vorgaben und Empfehlungen des landespflegerischen Zielkonzeptes aufgegriffen, sofern sie im Rahmen der Bauleitplanung planungsrechtlich umsetzbar sind.

Eine Abweichung zum landespflegerischen Zielkonzept ergibt sich daher nicht.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes die Vorgaben und Empfehlungen des landschaftsplanerischen Zielkonzeptes umfassend aufgegriffen und planungsrechtlich umgesetzt wurden.

**1.4.4.3
 Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Gemäß Bilanzierung i.R.d. Landschaftsplanerischen Beitrag (siehe Anhang zur Begründung) sind zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Baugebietes zusätzliche Ausgleichsflächen im bewerteten Umfang von rd. 1,35 ha sicherzustellen.

**1.4.4.4
 Darlegung über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes**

Zu diesem Zweck hat die Ortsgemeinde Mittelhof beschlossen, die Ausgleichsmaßnahmen auf einer 1,35 ha großen Fläche in der Gemarkung Katzwinkel, Flur 12, Flurstück 31/2 (tlw.) im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB durchzuführen. Diese liegt etwa 3,5 km nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
 Es handelt sich um eine Teilfläche einer Ökokontofläche (Umfang gesamt: 2,54 ha) der Hatzfeldt-Wildenburg'schen Verwaltung; Beginn der Entwicklungsmaßnahme war im Jahr 1994.
 Auf der v.g. Fläche sind extensive Grünlandbiotope zu entwickeln und somit die biologische Vielfalt aufzuwerten und Habitatstrukturen für Fauna und Flora der offenen bis halboffenen Kulturlandschaft zu schaffen.

**1.4.4.5
 Zuordnung**

Die Ausgleichsmaßnahmen inner- und außerhalb des Baugebietes werden (gem. § 9 Abs. 1a BauGB) dem Eingriff aus privater Bautätigkeit im „Sondergebiet Wohn- und Wochenendhausgebiet“ zugeordnet.

1.5

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

**1.5.1
 Flächenbilanz**

Gesamtfläche:	90.220 m ²	100,0 %
priv. Verkehrsfläche:	7.790 m ²	8,6 %
priv. Stellplatzfläche:	890 m ²	1,0 %
private Grünflächen	15.060 m ²	16,7 %
Wasserflächen:	300 m ²	0,3 %
Wald:	13.780 m ²	15,3 %
Nettobauland:	52.400 m ²	58,1 %
- davon SO 1	1.720 m ²	1,9 %
- davon SO 2	50.680 m ²	56,2 %

1.5.2
Kostenschätzung

Der Gemeinde Mittelhof entstehen in Verbindung mit der vorliegenden Planung keine Kosten.

Bei dem „SO Wohn- und Wochenendhausgebiet“ handelt es sich um einen seit 1980 bestehenden, privat betriebenen Mobilheimpark. Alle erforderlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden und befinden sich im Eigentum des Betreibers, der auch für die Unterhaltung der Infrastruktur verantwortlich ist.

Eine Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist absehbar nicht erforderlich.

Anstelle eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB soll bis zum Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Unteren Bauaufsichtsbehörde und dem Park-Betreiber geschlossen werden, in dem festgelegt wird, dass die entstehenden Planungskosten vom Grundstückseigentümer getragen werden und der Ortsgemeinde Mittelhof somit keine Kosten durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entstehen.

1.5.3
Darlegung der beabsichtigten
Bodenordnung, Formelle Um-
legung nach § 45 BauGB

Zur Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine formelle Umlegung gemäß § 45 BauGB nicht erforderlich.

Alle im Geltungsbereich enthaltenen Flächen befinden sich im Eigentum eines einzelnen Investors, durch den sowohl der Zuschnitt als auch die Vermarktung der Flächen erfolgt.

2

Umweltbericht

2.1

Einleitung

2.1.1

**Rechtliche Grundlagen und
allgemeine Rahmenbedingun-
gen**

Nach den aktuellen Regelungen des § 2 (4) Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

UVP-pflichtige Vorhaben, wie vorliegend, unterliegen gemäß EAG Bau der integrierten UVP/ Umweltprüfung/ Umweltbericht.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping). Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Verfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

2.1.2

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Inhalt des Bebauungsplanes „In den jungen Birken“ ist die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) für Wohn- und Wochenendhäuser auf dem Areal des bestehenden Mobilheimparks.

Damit soll die bestehende städtebauliche Situation unter Würdigung der tatsächlichen Nutzungsstrukturen planungsrechtlich gesichert werden.

2.1.2.1

Beschreibung der Planfestset- zungen, Standort, Art und Umfang der Festlegung

Der Standort des Sondergebietes befindet sich rd. 1,0 km östlich der Ortslage von Mittelhof.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „In den jungen Birken“ orientieren sich sowohl bei Art- und Maß der baulichen Nutzung als auch bei den Festsetzungen zur Landschaftsplanung ganz überwiegend an dem Bestand bzw. an der aktuellen örtlichen Situation, die auf den ursprünglichen Bebauungsplan „Hatzfeldt Wildburg'scher Mobilheimpark“ zurückgehen.

Der neue Bebauungsplan sieht von der äußeren Gebietsabgrenzung der BP-Urfassung keine wesentlichen Änderungen vor. Die geplanten Straßen werden ebenfalls, wie auch die überbaubaren Grundstücksflächen, in den neuen Bebauungsplan übernommen. Die Größe der Grundflächen soll von 40 m² auf 100 m² erhöht werden. Die Gebietsart wird als Sondergebiet festgelegt mit einer Funktion von allgemeinem Wohngebiet und Wochenendhausgebiet.

Durch eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes, der u. a. die festgesetzte Grundfläche vergrößert, soll auch jeder Pächter selbst bestimmen, ob sein Gebäude eine Wochenendhausnutzung erhalten soll oder ob ein Dauerwohnen beabsichtigt ist. Sollte ein Dauerwohnen beantragt werden, müssen die Gebäude den Anforderungen der neuen Energieeinsparverordnung entsprechen.

2.1.2.2

Bedarf an Grund und Boden

Gesamtfläche: 90.220 m²

priv. Verkehrsfläche: 7.790 m²

Grünflächen und Wald 29.140 m²

Nettobauland (SO): 53.290 m²
(einschl. zentraler Stellplatzbereich)

2.1.3

Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung ist daher zunächst zu prüfen, für welchen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelang erhebliche Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterliche Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

1. Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan
2. Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der VG Wissen
3. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen
4. Rote Liste Bundesrepublik Deutschland
5. Rote Liste Rheinland-Pfalz
6. Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz
7. Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
8. Anlage 1 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, FFH-Gebiete) und Anlage 2 (Europäische Vogelschutzgebiete) zu § 22a Abs. 2 LPflG
9. BArtSchVO
10. Klima-Atlas Rheinland-Pfalz
11. Geologische Karten
12. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein
13. FFH-Verträglichkeitsprognose „FFH-Gebiet Sieg“ zum BP
14. FFH-Verträglichkeitsprognose „Vogelschutzgebiet Westerwald“ zum BP

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB aufgeführten Belange sowie den vorliegenden Sachinformationen seitens der Gemeinde wie folgt festgelegt:

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen eines Landschaftsplanerischen Planungsbeitrages unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplänen; Erstellung von FFH-Verträglichkeitsprognosen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein (aufgrund der Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsprognosen)	-
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	-
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	-
§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	-
§ 1 Abs. 6 Nr. 7i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix (s. Pkt. 2.2)
§ 1a Abs. 2	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1a Abs. 3	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

2.1.4
Darstellung der für die konkrete Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Plan-aufstellung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird dargestellt.

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können • Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen 	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung der Bodenfunktion sowie zur Vermeidung und Minderung, zum Ausgleich bzw. Ersatz von Beeinträchtigungen <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der überbaubaren Flächen • Erhalt und partielle Verbesserung der bodenökologischen Bedingungen durch Ausweisung eines relevanten Anteils an Grünfreiflächen innerhalb des Plangebiets • Erfordernis zur Ausweisung einer räumlich-funktionalen Ausgleichsfläche zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen durch Verbesserung der ökologischen Bodenverhältnisse, Minderung der Bodenbelastung
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. • Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser • Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zur Gewährleistung des Infiltrations- u. Wasserhaltevermögens (u.a. Ausweisung von Grünfreiflächen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Hofflächen, Zuwege, Begrenzung der überbaubaren Flächen) • Hinweise zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und Versickerung von überschüssigem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone • Erhalt der durch Niederschlagswasser gespeisten Wasserfläche (Teich)

Fortsetzung nächste Seite

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) • FFH-/ Vogelschutzrichtlinie Fachplanerische Grundlagen: • Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS), Kreis Altenkirchen	Sicherung der Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts • Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften • naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, • Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse. • Langfristiger Schutz aller wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume in Europa • Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotop-schutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds • Bestandskarte: Darstellung von „übrigen Wäldern und Forsten“ (umliegend) • Zielekarte: Erhalt von „übrigen Wäldern und Forsten“ (umliegend)	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Biotopfunktion sowie zum (Teil-) Ausgleich zu erwartender Beeinträchtigungen • Erhalt und Entwicklung von Flächen für Wald, Entwicklung standorttypischer Waldgesellschaften • Erhalt und Entwicklung der Waldrandzonen, Durchführung funktionsgerechter Maßnahmen zur Strukturaufwertung • Berücksichtigung von Maßnahmen zur funktionsgerechten inneren Durchgrünung des Gebiets: Berücksichtigung eines Gestaltungsrahmens für die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücks-/ Standplatzflächen, Erhalt und Entwicklung von Grünflächen, Sicherung von Laubgehölzbestand • Erfordernis zur Ausweisung einer räumlich-funktionalen Ausgleichsfläche zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen Natura 2000-Gebiete befinden sich im Anschluss (VS-Gebiet „Westerwald“) bzw. im Umfeld (FFH-Gebiet „Sieg“) des Plangebiets: gesonderte Erstellung entsprechender Verträglichkeitsprognosen • Erhalt und Entwicklung von Flächen für Wald, Entwicklung standorttypischer Waldgesellschaften • Erhalt und Entwicklung der Waldrandzonen, Durchführung funktionsgerechter Maßnahmen zur Strukturaufwertung

Fortsetzung nächste Seite

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Fachplanerische Grundlagen: <ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplanung VG Wissen 	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet • Darstellung „Sonderbaufläche Mobilheimpark/ Wochenendhausgebiet“ 	Planungsabsicht entspricht den Darstellungen
Landschaftsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch 	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Einpassung des Sondergebiets in die umgebende Landschaft: <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung von Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Sondergebiets: <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung eines Gestaltungsrahmens für die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücks-/ Standplatzflächen, Erhalt und Entwicklung von Grünflächen • Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen sowie der zulässigen Grundflächen von Hauptgebäuden und Nebenanlagen • Erhaltung gestalterisch wirksamer Strukturen (Sicherung von markantem Laubgehölzbestand, Einbindung in das Freiflächenkonzept) • Berücksichtigung von Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der Randzonen des Gebiets: <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Entwicklung von Flächen für Wald, Entwicklung standorttypischer Waldgesellschaften • Erhalt und Entwicklung der Waldrandzonen, Durchführung funktionsgerechter Maßnahmen zur Strukturaufwertung • Erfordernis zur Ausweisung einer räumlich-funktionalen Ausgleichsfläche zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen

Fortsetzung nächste Seite

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Luft, Klima	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas • Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten. • Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV)) 	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Veränderungen der örtlichen Klimaverhältnisse <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung eines Gestaltungsrahmens für die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücks-/ Standplatzflächen, Erhalt und Entwicklung von Grünflächen • Sicherung von Laubgehölzbestand • Erhalt und Entwicklung von Flächen für Wald sowie von gestuften Waldrandzonen nicht erforderlich
Mensch und Gesundheit	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV)) • Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen 	nicht erforderlich Berücksichtigung von Maßnahmen zur Einpassung des Sondergebiets in die umgebende Landschaft: siehe Pkt. „Landschaftsbild“

2.1.5

Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Bauleitplanung, des überschaubaren Umfangs sowie der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung, beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf das Plangebiet selbst, sowie die unmittelbar angrenzenden Siedlungs- und Freibereiche.

2.2

Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

2.2.1

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan finden sich weitergehende Aussagen zu den jeweiligen Schutzgütern.

Bei der Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands werden die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans berücksichtigt.

Schutzgut Boden

Bei dem natürlich anstehenden Bodentyp handelt es sich um Braunerden, stellenweise Pseudogley-Braunerden, welche regional verbreitet sind.

Der natürliche Bodenaufbau ist im Plangebiet durch Auf-/Abtrag u. a. teilweise anthropogen verändert.

Der räumliche Geltungsbereich weist einen mäßigen Anteil versiegelter bzw. überbauter Flächen auf. Die im Bereich der Grünfreiflächen anstehenden offenen Böden weisen keine besonderen Standortmerkmale auf. Es liegen keine Hinweise auf umweltrelevante Bodenbelastungen vor.

Schutzgut Wasser

Bis auf einen künstlich angelegten, kleinen Teich befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Zur Teichbewässerung siehe ergänzend wasserrechtliche Genehmigung/ Abnahme vom 29.01.2007 durch die SGD-Nord.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Die Grundwasserneubildung ist als mittel (125-150 mm/a) einzustufen. Die Grundwasserüberdeckung ist günstig.

Schutzgut Pflanzen/Tiere, Lebensräume

BIOTOP-/NUTZUNGSTYPEN

(unter Berücksichtigung der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans)

Offen bebauter Mobilheimpark
mit folgenden Untereinheiten:

Gebäude/ bauliche Anlagen

Im Bereich der Standplätze:

- Mobilheime, einzelstehend, Grundfläche bis 40 m², eingeschossig, Höhe jeweils maximal 3,2 m
- Nebenanlagen (Carports mit max. 30 m² Grundfläche, Gerätebehälter bis 1,5 m Höhe)

Hinweis: Die Grundflächen weichen in der Örtlichkeit z.T. von den Vorgaben ab; teilweise findet eine dauerhafte Wohnnutzung statt. Bei den Gebäuden handelt es sich offensichtlich nicht um mobile Einheiten.

Baufeld im Zufahrts-/Eingangsbereich:

- bauliche Anlagen, die dem Mobilheimen dienen (Wohnung für Betriebsangehörige, Restaurationsbetrieb, Empfangsgebäude,...), Firsthöhe jeweils max. 7,5 m
- Sport- und Freizeiteinrichtungen und -anlagen (Tennisplatz, befestigt, ca. 800 m² Fläche);

Hinweis: Der Tennisplatz ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden

Grünfreiflächen

- Strauchpflanzungen, durchsetzt mit Bäumen I. und II. Ordnung, unter Verwendung vorwiegend standorttypischer Laubgehölze, angeordnet zwischen den Mobilheimgruppen (teilweise innerhalb der Standplätze zwischen Mobilheimen und Fahrwegen), Entwicklungsalter: bis circa 30 Jahre
- geschlossene, lineare Gehölzpflanzungen aus vorwiegend standorttypischen Laubgehölzen, mindestens 3 m Breite und 2 m Höhe, angeordnet zwischen den Mobilheimzeilen (innerhalb der Standplätze im rückwärtigen Bereich), Entwicklungsalter: bis circa 30 Jahre
- Rasenflächen bzw. Pflanzflächen mit niedrigwüchsiger Vegetation (max. 1m Höhe) und Einzelbäumen/Baumgruppen (vgl. dazu), angeordnet außerhalb der Standplätze (z.B. Spielwiese, Sitzplätze, usw.)
- Rasenbereiche (mehrschnittig, artenarm) sowie sonstige gärtnerisch angelegte und gepflegte Grünfreiflächen bzw. Zierbeete mit Stauden, Blumen, (Zier)Gehölzen, im Bereich der Standplätze bzw. der verbleibenden Freiflächen

- Einzelbäume, Baumgruppen: Laub- und Nadelbäume im mittleren bis hohen Bestandsalter sowie angepflanzte Laubbäume (Entwicklungsalter bis ca. 30 Jahre), innerhalb des Geländes zerstreut. Zu den ältesten Laubbäumen im Gebiet zählen eine Gruppe aus Eichen (starkes Baumholz) im Einfahrtsbereich sowie vereinzelt im Gebiet auftretende Kirschen (mittleres bis starkes Baumholz).

Hinweis: Die Gehölzpflanzungen weichen in der Örtlichkeit hinsichtlich Ausdehnung, Charakter, Pflanzenauswahl im unterschiedlichen Maß von den Vorgaben des Bebauungsplans ab.

Wasserfläche

- Teich, künstlich angelegt

Hinweis: Das Stillgewässer wird durch zugeleitetes Niederschlagswasser gespeist und weist lediglich einen geringen Wasserstand auf; vermutlich ist es temporär trockenfallend. Das Gewässer weist einen dichten Bewuchs mit z.T. feuchtegeprägten Gras-/ Krautfluren sowie strauchartigen Weiden und anderen Gehölzen auf. Die Uferböschungen sind stark geneigt.

Straße, Wege, Plätze

- bituminös befestigte Fahrwege (abschnittsweise mit begleitenden Gehwegen)
- öffentlicher Parkplatz, befestigt, im Zufahrtsbereich
- Fußwege

Waldflächen

- Eichenmischwald (im Westen angrenzend), Hochwald; Hauptbaumarten: Stieleiche (mittleres bis starkes Baumholz), Rotbuche, durchmischt mit Fichten (Stangenholz, geringes Baumholz); Krautschicht weitgehend unterdrückt; Strauchschicht wenig ausgeprägt; Zusatzstrukturen: vereinzelt liegendes Tot-/Faulholz
- Nadelforste (ausgedehnte Bestände in den Randbereichen des Plangebiets und dessen Anschluss): von der HpnV stark abweichende Forsten mit Hauptbaumart Fichte, Lärche als weitere Baumart; weitgehend altershomogene Bestände (mittleres Baumholz); Krautschicht teilweise durch deckende, expansive Brombeer-Bestände unterdrückt, teilweise relativ gut ausgebildete Krautschicht mit Heide, Salbeigamander, Hainsimsen u.a.

Hinweise: Weite Teile der Nadelforste sind von Windwurf betroffen; sie stellen sich als Windwurfflächen mit bereits vorwaldartiger Vegetation, teilweise als Windwurfflächen mit beginnender Schlagflur dar.

Darüber hinaus wurden Nadelholzbestände aufgrund Borkenkäferbefall aus Verkehrssicherungsgründen eingeschlagen und weisen ebenfalls einen vorwaldartigen Charakter auf.

Waldrandbereiche

- Waldrandzonen im Übergangsbereich zwischen Bebauung und umgebenden Waldflächen, mehrstufig aufgebaut mit Sträuchern, Bäumen II. und I. Ordnung

Hinweis: Die Waldrandbereiche weichen in der Örtlichkeit teilweise von der Vorgabe eines mehrstufigen Waldrands mit Sträuchern, Bäumen II. und I. Ordnung ab; teilweise ist der Gehölzbestand lückenhaft, teilweise ist ein Gehölzsukzession mit einem hohen Anteil expansiver Arten zu verzeichnen.

TIERWELT

Kennzeichnend ist ein strukturierter, offen bebauter Siedlungsbereich mit vorwiegend temporärer Nutzung („Mobilheimpark“): Komplex aus gärtnerisch gepflegten, gehölzdurchsetzten Grünanlagen/ Gärten, umgeben von ausgedehnten Waldflächen (vorwiegend Nadelforste).

Das Gebiet hält Habitatangebote insbesondere für siedlungstolerante Arten mit geringen Fluchtdistanzen bereit: Brutmöglichkeiten (Baum-, Gebüschbrüter), Refugial- und Nahrungsangebote, insbesondere für Arten der Avifauna, ferner Ansitz-/Singwarten, Nahrungs-/ Refugialangebote für Kleinsäuger, Insekten, Spinnen.

Potentiell bietet es Zusatzhabitats für Arten der umliegenden Waldflächen.

Für das unmittelbar anschließende, großräumige Vogelschutzgebiet „Westerwald“ sind verschiedene geschützte Arten der Vogelfauna kennzeichnend (vgl. entsprechende FFH-Verträglichkeitsprognose).

Für das benachbarte FFH-Gebiet „Sieg“ sind ebenfalls verschiedene geschützte Arten der Fauna kennzeichnend (vgl. entsprechende FFH-Verträglichkeitsprognose).

Schutzgut Landschafts-/ Siedlungsbild

Bei dem etwa 9 Hektar umfassenden Plangebiet handelt es sich um einen „Mobilheimpark“, welcher sich 500 m nordöstlich des Dorfes Mittelhof im Außenbereich befindet.

Das bereits Ende der 1970er Jahre erschlossene Gelände in Oberhang-/ Kuppenlage ist von ausgedehnten Forstflächen umschlossen und kann lediglich durch einen stichartigen Zufahrtsweg angefahren werden.

Kennzeichnend für das örtliche Erscheinungsbild ist eine offene, weitgehend homogene Bebauung aus einzelstehenden, eingeschossigen Wochenend-/Ferienhäusern in Holz-Blockhausbauweise.

Zwischen den Baukörpern bzw. zwischen den Mobilheimgruppen und -zeilen erstrecken sich unterschiedlich strukturierte Grünfreiflächen mit Rasenbereichen, gärtnerisch angelegten und gepflegten Pflanzflächen, linear angeordneten Gehölzpflanzungen, Einzelbäumen und Baumgruppen usw.. Die natürliche Geländegestalt wurde abschnittsweise durch Aufschüttungen usw. verändert. Bei den das Gebiet umschließenden Waldflächen handelt es sich im Wesentlichen um ausgedehnte, weitgehend strukturarme Nadelforsten, darüber hinaus um einen Eichenmischwaldbestand.

Schutzgut Klima/Luft

Das Gebiet ist durch ein Netz aus asphaltierten Stichwegen für Pkws befahrbar. Für den öffentlichen Kfz- Verkehr ist das umzäunte Gelände gesperrt.

Anmerkung: Weite Teile der umgebenden Nadelforste sind von Windwurf betroffen.

- *Makroklima:* ozeanisches wintermildes feuchtes Hügellandklima
- *Meso-, Lokalklima:* Die gestuften Gehölzstrukturen im Gebiet sowie die umgebenden Waldflächen weisen klimatische Gunstwirkungen (Frischlufbildung, Luftreinhaltung u.a.) auf. Von einem relevanten Zusammenhang zwischen dem Plangebiet und siedlungsklimatischen Verhältnissen umliegender Ortslagen ist nicht auszugehen
- *Immissionsbelastung:* gering
- *thermische Belastung:* gering

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgütern verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit den Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

Immissionen

vgl. Punkt „Klima/Luft“

Bioklima

vgl. Punkt „Mesoklima/ Geländeklima“

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Als „Mobilheimpark“ hat das Gelände eine Bedeutung für Erholung und Freizeit. Vorhanden sind verschiedene zusätzliche Angebote wie Gaststätte und Kiosk. Das Gelände ist jedoch lediglich für Standplatznutzer und Besucher der Gaststätte zugänglich.

Der durch unterschiedlich ausgebaute Wirtschafts-/Forstwege und Wanderwege erschlossene Teillandschaftsraum ist insgesamt aufgrund der natürlichen Oberflächenformen und Reliefenergie sowie der geringen Intensität von Störeinflüssen für landschaftsgebundene Erholungsformen geeignet. Entlang des Südrands des Plangebiets verläuft der „Sieghöhenweg“, zudem verläuft im Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs ein örtlicher Wanderweg („Mittelhofener Rundwanderweg“).

2.2.2
 Prognose über die Entwicklung
 des Umweltzustandes

2.2.2.1
 Bei Durchführung der Planung

In der nachfolgenden Übersicht sind, den Schutzgütern zugeordnet, die voraussichtlichen potentiellen Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplans erläutert.

Schutzgut	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	Beeinträchtigungsintensität
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust der Bodenfunktionen im Zusammenhang mit der Zunahme der zulässigen überbaubaren bzw. zu versiegelnden Flächen (theoretisch mögliche Mehrversiegelung in Höhe von etwa 1,2 ha) 	±>
Wasserhaushalt	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswassers, Minderung der Versickerungsfähigkeit aufgrund der Zunahme der überbaubaren bzw. zu versiegelnden Flächen <p><i>Eine besondere Gefährdung für das Grundwasser oder für Oberflächengewässer besteht nicht.</i></p>	<±
Pflanzen/ Tiere, Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> Minderung des Flächenanteils von ausgewiesenen Grünflächen bzw. Grünstrukturen (Wegfall bzw. Minderung des Flächenanteils der ausgewiesenen Gehölzpflanzungen bzw. Grünflächen zwischen den Mobilheimzeilen und -gruppen), mögliche Inanspruchnahme gärtnerisch angelegter und gepflegter Flächen durch Erhöhung der überbaubaren Flächen Funktionsminderung als Teilhabitat für siedlungstolerante Tierarten <p><i>Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der separat erstellten FFH-Verträglichkeitsprognosen ist zu prognostizieren, dass im Zusammenhang mit der (Neu)Aufstellung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 42 BNatSchG tangiert werden.</i></p>	< <
Land-schafts-/ Siedlungs-bild	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der örtlichen Wahrnehmung aufgrund der Minderung des Flächenanteils von ausgewiesenen, vertikal strukturierten Grünflächen bzw. Grünstrukturen, welche der inneren Durchgrünung und Einbindung des Gebiets dienen, bei gleichzeitiger Erhöhung der überbaubaren Flächen (zulässige Grundflächen der Haupt- und Nebengebäude) sowie der zulässigen Gebäudehöhen 	<
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> Veränderungen von kleinklimatischen Parametern (Verringerung der Evapotranspirationsrate, Luftfeuchte und Taubildung, Erhöhung der Temperatur) durch die aufgrund der Bebauungsplan-Neuaufstellung theoretisch mögliche Überbauung und Versiegelung bislang offener, vegetationsbedeckter Böden Zunahme von Lärm- und Schadstoffbelastungen durch Kfz-Verkehr, Feuerungsanlagen oder sonstige Emissionsquellen 	<< <<
Mensch und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung der örtlichen Wahrnehmung aufgrund der Minderung des Flächenanteils von ausgewiesenen, vertikal strukturierten Grünflächen bzw. Grünstrukturen, welche der inneren Durchgrünung und Einbindung des Gebiets dienen, bei gleichzeitiger Erhöhung der überbaubaren Flächen (zulässige Grundflächen der Haupt- und Nebengebäude) sowie der zulässigen Gebäudehöhen Nachhaltige Veränderung des Gebietscharakters durch Wechsel der Nutzungsart <p><i>Im Übrigen wird für eine Betrachtung der Umweltauswirkungen auf den Menschen aufgrund der vielfältigen Wechselbeziehungen und der anthropozentrischen Betrachtungsweise auf die sonstigen Schutzgüter verwiesen.</i></p>	< (?) < (?)

Erläuterungen zur Tabelle:

>> = sehr hoch
 > = hoch
 ± = mittel

< = gering
 << = sehr gering

- = nicht betroffen
 ? = individuelle Betroffenheit unklar

2.2.2.2
Bei Nichtdurchführung der
Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (Neu-Aufstellung des Bebauungsplans) sind keine wesentlichen Veränderungen des derzeitigen Umweltzustands zu prognostizieren.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der örtlich anzutreffende Zustand teilweise von den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans abweicht.

Die noch vorhandenen Baulücken im Gebiet werden vermutlich mittelfristig geschlossen werden.

Langfristig wird sich aufgrund zunehmender Reife des Gehölzbestands sowie durch natürliche Sukzession im Bereich der randlichen Waldflächen (Windwurfflächen) die bioökologische Wertigkeit im gewissen Umfang verbessern.

Die folgende tabellarische Übersicht zeigt die voraussichtlichen Entwicklungstendenzen der betroffenen Schutzgüter bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung auf.

Schutzgut	Nichtdurchführung der Planung	Durchführung der Planung
Boden	±	<
Wasserhaushalt	±	<±
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	±>	<±
Klima/Luft	±	±
Landschafts- / Siedlungsbild	±	<±

Erläuterungen zur Tabelle:

Entwicklungstendenz:

- < = negativ
- > = positiv
- ± = unverändert
- ? = nicht eindeutig bestimmbar

2.2.2.3

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse – das Prozessgefüge – ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“¹

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu "Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP").

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

¹ Quelle: F+E-Vorhaben „Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP“; Ökologie-Zentrum der Christian-Albrechts-Universität Kiel im Auftrag des Umweltbundesamts

Tabelle: Wirkungsmatrix: Darstellung von Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern¹

Schutzgut	Wirkung auf	Boden	Wasser	Lebensräume	Klima	Landschaftsästhet.	Mensch	Kultur- u. sonstige Sachgüter	Wirkintensität
Wirkung von		Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität
Boden	Wirkung auf	Anreicherung, Deposition von Stoffen	Filterwirkung, Stoffeintrag	Lebensraum, Standortgrundlage	Mikro-/ Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur	Strukturelemente	Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcenträger	Archivfunktion	-
Wasser	Wirkung auf	Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition	Stoffeintrag, Wasserkreislauf	Limnische Lebensräume, Nahrungsgrundlagen	Lokalklima, Luftfeuchte, Nebel, Wolken	Struktur-/ Gestaltungselement	Trink- u. Brauchwassernutzung, Heilwasser	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Wirkung auf	Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze	Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer	Konkurrenz um Standort, Arterhaltung/Synergien	Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent	Elemente der Landschaft	Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-
Klima, Luft	Wirkung auf	Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen)	Temperaturverhältnisse, Transportmedium	(Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen	Beeinflussung regionaler/lokaler Klimaverhältnisse	Bioklima, bioklimatische Belastung	Lebensgrundlage, Atemluft, stadtklimatische Bedingungen	Beständigkeit/Zerfall von Kulturgütern	-
Landschaft inkl. Stadtlandschaft	Wirkung auf	Bodennutzung	Gewässerstruktur, Wasserhaushalt	Lebensraumstruktur	Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung	Natur-/Kulturlandschaft	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	Kultur-/ Stadt/ Industrie- landschaft als Kulturgut	-
Mensch	Wirkung auf	Inanspruchnahme von Boden, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge	Nutzung Trinkwasser, Abflussverhalten von Oberflächenwasser	Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Lebensräumen	Anthropogene Klimabelastungen, Stadtklima	Freizeit-/ Erholungs- nutzung, Gestaltung von Landschaft	Konkurrierende Raumansprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ...	Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter	-
Kultur- u. sonstige Sachgüter	Wirkung auf	Standörtl. Archivfunktion, natur- u. kulturgeschichtliche Urkunde	Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen	Ensemblewirkung	Verwitterung/Zerfall und Schädigung	Kulturhistorische Elemente der Landschaft	Kulturerbe, Kulturschichte	/	-

Wirkungszusammenhang besteht: < = Wirkungsintensität gering > = Wirkungsintensität hoch
 >> = Wirkungsintensität sehr hoch << = Wirkungsintensität sehr gering
 - = kein Wirkungszusammenhang

¹ Der Einstufung liegen die derzeitigen Standort- und Nutzungsbedingungen zugrunde.

2.2.3

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In der nachfolgenden Tabelle werden die vorgesehenen Maßnahmen aufgezeigt, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich etwaiger Beeinträchtigungen beitragen.

Im Rahmen der Zielfindung zur städtebaulichen Konzeption und der Abwägung im Prozess der verbindlichen Bauleitplanung finden sie Eingang in die Planung.

Dargestellt werden sowohl Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sowie solche, die als Hinweise aufgenommen werden sollen.

Es ist davon auszugehen, dass sich die zusätzlichen Eingriffe im Rahmen der Neu-Aufstellung des Bebauungsplans nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs für das Sondergebiet ausgleichen lassen.

Gemäß der bilanzierenden Gegenüberstellung im Landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan besteht ein Bedarf an externen Ausgleichsflächen von circa 1,35 ha.

Festsetzung im BP	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut					
		B	W	P/T, L	K	L	M
Fläche „A“, Tz. 3.1	Erhalt und Entwicklung der „Flächen für Wald“, nachhaltige Entwicklung standorttypischer Laubwaldgesellschaften, Berücksichtigung der Vorgaben des Managementkonzepts für das Vogelschutzgebiet „Westerwald“	x	x	x	x	x	x
Fläche „B“, Tz. 3.2	Erhalt und Entwicklung der Waldrandzonen, Durchführung funktionsgerechter Maßnahmen zur Strukturaufwertung durch initiale Ergänzungspflanzungen standorttypischer Gehölze	x		x	x	x	x
Fläche „F“, Tz. 3.6	Erhalt und Entwicklung von Grünflächen innerhalb des Gebiets, Erhalt des Laubgehölzbestands, Ergänzung durch Pflanzung standorttypischer Gehölze	x	x	x	x	x	x
Fläche „G“, Tz. 3.7	Erhalt der vorhandenen Wasserfläche (Teich), bioökologische Aufwertung durch teilweises Entfernen des Gehölzaufwuchses		x	x		x	x

Fläche „C“, Tz. 3.3	Berücksichtigung eines Gestaltungsrahmens für die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücks-/ Standplatzflächen; Vorgabe eines Mindestanteils standortgerechter Laubgehölzpflanzungen	x		x	x	x	x
Fläche „D“, „E“, Tz. 3.4, 3.5	Sicherung von markantem Laubgehölzbestand, Einbindung in das Freiflächenkonzept, Berücksichtigung von Gehölzschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920			x	x	x	x
Tz. 3.9	(Neu)Anlage von nicht überdachten Stellplätzen, Zuwegungen, Hofflächen usw. in wasserdurchlässiger Form	x	x				x
Tz. 1.1 und 1.2	Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen sowie der zulässigen Grundflächen von Hauptgebäuden und Nebenanlagen	x	x	x	x	x	x
Tz. 3.11	Hinweise zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und zur Versickerung von überschüssigem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone		x				x
Tz. 3.10.1	Durchführung einer funktionsgerechten Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs für das Sondergebiet	x	x	x	x	x	x

Erläuterungen:

- B = Boden
- W = Wasserhaushalt
- P, T, L = Pflanzen, Tiere, Lebensräume
- K = Klima
- L = Landschafts-/Siedlungsbild
- M = Mensch

2.2.4

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches

Das eingeleitete Bebauungsplanverfahren ist aufgrund eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. der vorhandenen Nutzung standortgebunden.

Hintergrund ist, dass örtlich vorhandene Abweichungen von den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1979 eine Neuaufstellung erfordern und die bauliche Ordnung des Geländes langfristig gesteuert werden soll.

Unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen (bestehende Gebäudeanordnung, Erschließung, Grünfreiflächen usw.) und der Planungsabsicht ergeben sich keine grundsätzlichen Planungsalternativen bzw. -varianten. Eine aus landschaftsplanerischer Sicht wünschenswerte Übernahme der im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen umfangreichen Gehölzflächen zwischen den Mobilheimzeilen bzw. Mobilheimgruppen ist aufgrund brandschutztechnischer Vorgaben nicht möglich.

2.3

2.3.1

Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Zusätzliche Angaben

Verwendete Untersuchungsmethoden (Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan):

- Bestandsaufnahme der Biotop-/Nutzungsstrukturen durch Auswertung der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans, durch örtliche Begehung, Auswertung einer tachymetrischen Geländeaufnahme und Luftbilddauswertung
- Erfassung sonstiger Schutzgüter durch Auswertung einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen sowie örtliche Begehung
- Bewertung der Schutzgüter nach fachlich gebräuchlichen Kriterien und Standards unter Zugrundelegung der fachgutachterlichen Erhebungen und Bewertungen
- Die Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgt unter Verwendung verbal-argumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien
- Die Ermittlung des quantitativen Bedarfs an externen Ausgleichsflächen erfolgt mit Hilfe einer bilanzierenden Gegenüberstellung der Nutzungsverteilungen gemäß den Vorgaben der rechtskräftigen Bauleitplanung und den Vorgaben im Rahmen der Neuaufstellung
- Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsprognose gemäß FFH-Richtlinie und §§ 34 f BNatSchG, der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) und FFH-Richtlinie; Verwendung der Datengrundlagen des vorläufigen Datenbogens zum VS-Gebiet „Westerwald“ (Gebietsnummer 5312-401)
- Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsprognose gemäß FFH-Richtlinie und §§ 34 f BNatSchG; Verwendung der Datengrundlagen des Standard-Datenbogens zum FFH-Gebiet „Sieg“ (Gebietsnummer 5212-302)

Technische Verfahren kamen bei der Bestandsaufnahme des Umweltzustands und der Abschätzung der Auswirkungen nicht zur Anwendung.

Technische Lücken und fehlende Kenntnisse sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht bekannt. Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als aussagekräftig und ausreichend zu betrachten.

2.3.2

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgesetzt.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen im Plangebiet sowie der externen Ausgleichsmaßnahme wird von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Ortsbesichtigung überprüft; erneute Überprüfungen finden im Turnus von drei bis fünf Jahren über einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren durch Ortsbesichtigung mit Dokumentation statt.

Bei den Ortsbesichtigungen ist auch zu überprüfen, ob nach Realisierung des Bebauungsplans erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind, die nicht prognostiziert wurden.

Zusätzliche Überwachungskontrollen sind beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/ der aus der Bevölkerung durchzuführen.

2.3.3

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Mittelhof beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „In den jungen Birken - Sondergebiet Wohn- und Wochenendhausgebiet“.

Das Plangebiet umfasst dabei den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Hatzfeldt Wildenburg'scher Mobilheimpark“ aus dem Jahr 1979.

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt beitragen.

Die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans werden bei der Erfassung und Bewertung des Bestands berücksichtigt.

Bei dem etwa 9 Hektar großen Plangebiet handelt es sich um einen „Mobilheimpark“, welcher sich 500 m vom Dorf Mittelhof entfernt im Außenbereich befindet.

Das Gelände wurde bereits Ende der 1970er Jahre erschlossen. Es ist von ausgedehnten Forstflächen umschlossen und kann durch einen stichartigen Zufahrtsweg angefahren werden.

Kennzeichnend für das Gebiet ist eine weitgehend einheitliche Bebauung aus einzelstehenden, eingeschossigen Häusern in Holz-Blockhausbauweise. Zwischen der Bebauung befinden sich Grünfreiflächen mit Rasenbereichen, gärtnerisch angelegten und gepflegten Pflanzflächen, Gehölzpflanzungen, Einzelbäumen und Baumgruppen usw. Bei den das Gebiet umschließenden Waldflächen handelt es sich im Wesentlichen um Nadelwälder. Weite Teile der umgebenden Nadelwälder sind jedoch von Windwurf betroffen bzw. wurden eingeschlagen.

Die Pflanzungen und die Bebauung im Gebiet weichen im unterschiedlichen Maß von den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans ab.

Die anstehenden Böden sind verbreitet. Das natürliche Gelände wurde teilweise durch Aufschüttungen usw. verändert.

Bis auf einen kleinen, weitgehend zugewachsenen Teich befinden sich keine Gewässer im Plangebiet.

Das Gelände hat eine Bedeutung für Erholung und Freizeit. Es ist jedoch nur für Standplatznutzer und Besucher der Gaststätte zugänglich. Im Umfeld verlaufen Wanderwege.

Im Plangebiet sind verschiedene Lebensraumangebote für Tiere vorhanden, vor allem für so genannte siedlungsangepasste Vogelarten. Das Vogelschutzgebiet „Westerwald“ schließt unmittelbar an das Plangebiet an. Im Rahmen einer eigens erstellten Verträglichkeitsprognose wurde festgestellt, dass eine Verträglichkeit des Bebauungsplans mit den Zielen des Schutzgebiets gegeben ist.

Bei der Prognose über die Auswirkungen bei Neu-Aufstellung des Bebauungsplans sind nur die Auswirkungen zu betrachten, die sich gegenüber den Vorgaben des bereits bestehenden Bebauungsplans ergeben.

Es handelt sich im wesentlichen um:

- Verlust der Bodenfunktionen aufgrund der Zunahme der zulässigen überbaubaren Flächen
- Minderung des Flächenanteils von ausgewiesenen Grünflächen bzw. Grünstrukturen, mögliche Inanspruchnahme von Gartenflächen durch Erhöhung der zulässigen überbaubaren Flächen
- Veränderung des Gebietscharakters, da die zulässige Nutzungsart von einem „Sondergebiet für Mobilheime“ zu einem Sondergebiet „Wohn- und Wochenendhausgebiet“, wechselt, in welchem sowohl ein Dauerwohnen als auch ein begrenzter Aufenthalt zu Erholungszwecken zulässig sind

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen ist u.a. vorgesehen:

- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen sowie der zulässigen Grundflächen von Hauptgebäuden und Nebenanlagen
- Berücksichtigung eines Gestaltungsrahmens für die nicht überbauten Grundstücksflächen
- Sicherung von markantem Laubgehölzbestand

- Erhalt und Entwicklung von Grünflächen innerhalb des Gebiets, Erhalt der vorhandenen Laubgehölze, Ergänzung durch Pflanzung standorttypischer Gehölze
- Erhalt und Entwicklung der Waldrandzonen am Rand des Gebiets, Durchführung von Ergänzungspflanzungen standorttypischer Gehölze
- Erhalt und Entwicklung der randlichen Flächen für Wald, Entwicklung standorttypischer Laubwälder

Die möglichen Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans lassen sich nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgleichen, so dass zusätzlich auf einer außerhalb liegenden Fläche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Es besteht ein Bedarf im Umfang von etwa 1,3 Hektar.

Zu diesem Zweck hat die Ortsgemeinde Mittelhof beschlossen, die Ausgleichsmaßnahmen auf einer 1,35 ha großen Fläche in der Gemarkung Kratzwinkel, Flur 12, Flurstück 3 1/2 (tlw.) im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB durchzuführen. Diese liegt etwa 3,5 km nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Es handelt sich um eine Teilfläche einer Ökokontofläche (Umfang gesamt: 2,54 ha) der Hatzfeldt-Wildenburg'schen Verwaltung; Beginn der Entwicklungsmaßnahme war im Jahr 1994.

Auf der v.g. Fläche sind extensive Grünlandbiotope zu entwickeln und somit die biologische Vielfalt aufzuwerten und Habitatstrukturen für Fauna und Flora der offenen bis halboffenen Kulturlandschaft zu schaffen.

Der Bebauungsplan ist aufgrund des bestehenden Bebauungsplans bzw. der vorhandenen Nutzung standortgebunden. Es ergeben sich keine grundsätzlich anderen Möglichkeiten zur Planung.

Als Untersuchungsmethoden wurden u.a. Auswertung der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans, örtliche Begehung und Luftbildauswertung angewandt.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde durch eine bilanzierende Gegenüberstellung ermittelt.

Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

3.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die **Umweltbelange** und die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden **anderweitigen Planungsmöglichkeiten** gewählt wurde.

Die von der vorliegenden Planung berührten **Umweltbelange** wurden im Rahmen der Umweltprüfung und eines eigenen Landschaftsplanerischen Beitrages ermittelt und fachlich bewertet.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft, den es nach den Maßgaben der gesetzlichen Bestimmungen auszugleichen gilt, wurden durch den Landschaftsplanerischen Beitrag Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der prognostizierten Umweltauswirkungen erarbeitet und nach Abwägung aller Belange in die Planung integriert. Der Bedarf an Ausgleichsflächen wurde durch eine bilanzierende Gegenüberstellung ermittelt. Zu diesem Zweck hat die Ortsgemeinde Mittelhof beschlossen, die Ausgleichsmaßnahmen auf einer 1,35 ha großen Fläche in der Gemarkung Katzwinkel, Flur 12, Flurstück 31/2 (tlw.) im Sinne des § 1a (3) Satz 4 BauGB durchzuführen. Diese liegt etwa 3,5 km nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es handelt sich um eine Teilfläche einer Ökokontofläche (Umfang gesamt: 2,54 ha) der Hatzfeldt-Wildenburg'schen Verwaltung; Beginn der Entwicklungsmaßnahme war im Jahr 1994.

Auf der v.g. Fläche sind extensive Grünlandbiotope zu entwickeln und somit die biologische Vielfalt aufzuwerten und Habitatstrukturen für Fauna und Flora der offenen bis halboffenen Kulturlandschaft zu schaffen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten landschaftsplanerischen Ausgleichsmaßnahmen ist der ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft somit insgesamt als vollständig ausgeglichen zu betrachten und eine für die Umwelt verträgliche Realisierung der Planung sichergestellt.

Um etwaige Auswirkungen auf das rd. 150 m von der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes gelegene FFH-Gebiet „Sieg“ (Gebietsnummer 5212-302) sowie auf das, das Plangebiet umschließende Vogelschutzgebiet „Westerwald“ (Gebietsnummer 5312-401) ausreichend zu berücksichtigen, wurden jeweils „FFH-Verträglichkeitsprognosen“ durchgeführt.

Zusammenfassend wurde konstatiert, dass das Vorhaben nicht geeignet ist, das FFH-Gebiet oder das Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in Bezug auf die untersuchten Umweltbelange die Realisierung der vorliegenden Bebauungsplanung möglich ist.

In Bezug auf die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen** ergeben sich folgende Sachverhalte:

Der Ortsgemeinderat Mittelhof hat am 21.02.2008 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „In den jungen Birken“ beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Abdruck in der Heimat- und Bürgerzeitung der Verbandsgemeinde Wissen und in der Rhein-Zeitung am 06.03.2008 erfolgt.

Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 15.03.2008 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet worden. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am 29.04.2008 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung - auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2.(4) BauGB - aufgefordert.

Konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden nicht mitgeteilt.

Die eingegangenen Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 03.09.2008 behandelt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Text und Begründung (mit Umweltbericht) gebilligt und anschließend die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Für die Offenlage wurden

- in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Altenkirchen, Sachgebiet Naturschutz, Ausgleichsmaßnahmen auf einer 1,35 ha großen Fläche in der Gemarkung Katzwinkel, Flur 12, Flurstück 31/2 (tlw.) fixiert
- und redaktionelle Hinweise diverser Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange in die Textlichen Festsetzung und in die Begründung eingearbeitet.

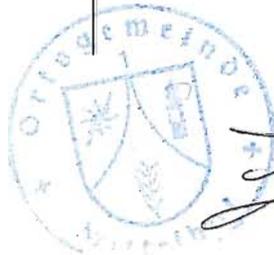
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den Textfestsetzungen sowie der Begründung (mit Umweltbericht), hat gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.10.2008 bis einschließlich 05.11.2008 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.09.2008 in der Rhein-Zeitung und in der Heimat - und Bürgerzeitung der Verbandsgemeinde Wissen mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Im Rahmen des durchgeführten Auslegungsverfahrens wurden von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen, die nicht schon nach dem Vorverfahren redaktionell in die vorliegende Planung eingearbeitet worden waren. Seitens der Öffentlichkeit wurden erneut keine Anregungen vorgebracht.

Der Ortsgemeinderat Mittelhof hat die eingegangenen Anregungen in seiner Sitzung am 18.02.2009 eingehend behandelt und da sich aus den Einzelbeschlüssen keine materiellen Änderungen der Planung ergeben haben, den **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 BauGB gefasst.

Da die vorliegende Planung darauf beruht, am konkreten Standort im Rahmen einer Bebauungsplanneuaufstellung neben den bauordnungsrechtlichen auch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu sichern, kommen **keine anderweitigen Planungs- oder Standortalternativen** in Betracht.



Mittelhof, 26.03.2009

Franz Cordes
Ortsbürgermeister

Wissen, im Februar 2009

- Anhang**
- Landschaftsplan zum Bebauungsplan
 - FFH-Verträglichkeitsprognose zum FFH-Gebiet „Sieg“, April 2008
 - FFH-Verträglichkeitsprognose zum Vogelschutzgebiet „Westerwald“ (5312-401), April 2008
 - Maßnahmenblatt

Maßnahmenblatt

Bebauungsplan „In den jungen Birken“, Sondergebiet "Wohn- u. Wochenendhausgebiet",
OG Mittelhof

- Ausgleichsfläche außerhalb des Sondergebiets

Teil: Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

- Hinweise für die Textlichen Festsetzungen und Begründung

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 1a BauGB

Gemarkung: Katzwinkel

Flur, Flurstücke: Flur 12, Flurstück 31/2 (tlw.)

Eigentümer: Hatzfeldt-Wildenburg'sche Verwaltung

Lage: vgl. Lageplan M. 1: 1.000

Umfang:

der Ausgleichsfläche: 13.500 m²

Eingriff/ Konflikt

Mit der Realisierung des Bebauungsplans „In den jungen Birken“, Sondergebiet "Wohn- und Wochenendhausgebiet" sind nachhaltige Eingriffe vor allem in die Boden- und Biotopfunktion verbunden, die im räumlichen Geltungsbereich für das Sondergebiet nicht vollständig kompensiert werden können.

Daher bedarf es planexterner Ausgleichsflächen zum Ausgleich verbleibender nachhaltiger Beeinträchtigungen. Der Bedarf an externen Ausgleichsflächen beträgt circa 1,35 ha bei mittlerer Eignung (vgl. Pkt. 8, Flächenbilanz im Landschaftsplanerischen Beitrag).

Zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen steht eine Teilfläche des Flurstück 31/2 in der Flur 12 in der Gemarkung Katzwinkel zur Verfügung. Die Fläche befindet sich etwa 3,5 km nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Es handelt sich um eine Teilfläche einer Ökokontofläche (Umfang gesamt: 2,54 ha) der Hatzfeldt-Wildenburg'schen Verwaltung; Beginn der Entwicklungsmaßnahme war im Jahr 1994.

Ausgangszustand¹

- Wiese mittlerer Standorte, Nutzung intensiv
 - Pioniergehölz, beweidet
-

Sonstige Standortvoraussetzungen:

Naturraum: südlicher Rand des „Morsbacher Berglands“

Relief: nordwest- bis nordostexponierte Hangzone

Höhenlage: ca. 280 m ü. NN

Schutzgebietsausweisung

Landschaftsschutzgebiet „Holpebachtal und Landschaft um Birken-Honigsessen“

Aussagen in landespflegerischen Planungen²

Planung Vernetzter Biotopsysteme (VBS,) Landkreis Altenkirchen:

- „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“
-

Entwicklungsziel³

- Wiese/Weide mittlerer Standorte
 - Entwicklung von Gehölzbestand
-

Entwicklungsmaßnahme⁴

- Nutzungsextensivierung
 - Beginn der Entwicklungsmaßnahme: 1994
-

Pflegemaßnahme⁵

- Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr
 - Extensive Beweidung
-

¹ gemäß Formblatt „Einzahlung auf dem Ökokonto“

² dito

³ dito

⁴ dito

⁵ dito

Foto der Fläche

Begründung

Entwicklung extensiver Grünlandbiotope, Aufwertung der biologischen Vielfalt und Schaffung von Habitatstrukturen für Fauna und Flora der offenen bis halboffenen Kulturlandschaft

Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung, Schutz vor Bodenerosion

Aufwertung des Landschaftsbilds durch Entwicklung kulturlandschaftlich typischer Nutzungstypen
