

Verbandsgemeinde Wirges
Ortsgemeinde Ötzingen - Ortsteil Sainerholz

Bebauungsplan "Haide II"
1. Änderung

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG



Dr. Manns + Conrad GmbH
Südstraße 14 56422 Wirges

Inhaltsverzeichnis

Teil II Umweltbericht		Seite
1	Art und Umfang des Vorhabens	1
2	Übergeordnete Planungen und Vorgaben	2
3	Beschreibung und Bewertung des Naturhaushaltes	3
3.1	Schutzgüter	3
3.11	Tiere und Pflanzen	3
4	Erhebliche Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	
4.1	Schutzgüter	10
4.1.1	Boden und Wasserhaushalt	11
4.1.2	Tiere und Pflanzen	14

1 Art und Umfang des Vorhabens

Die Ortsgemeinde Ötzingen beabsichtigt im Ortsteil Sainerholz eine Änderung des Bebauungsplanes „Haide II“ durchzuführen. Anlass dazu ist in erster Linie der dringende Bedarf der im Gebiet ansässigen Fa. CONTEC GmbH an weiteren Betriebsflächen. Dazu sollen die im derzeitigen B-Plan nördlich der K 80 (Oberahrer Straße) dargestellten Mischgebietsflächen des Betriebsgeländes in Gewerbeflächen geändert und der Planbereich um weitere Flächen nordwestlich und südöstlich erweitert werden. Die Änderungsbereiche sind im Einzelnen wie folgt geplant:

Die im bisherigen Bebauungsplan dargestellte Mischgebietsfläche soll mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 64, 65, 66, Flur 25, Gemarkung Sainerholz in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Dies betrifft eine Teilfläche von ca. 1,00 ha. Darin enthalten ist eine zur Straße gelegene 5,00 m breite private Grünfläche in einem Umfang von 395 qm (derzeitige Koniferenhecke).

Die südöstlich gelegene Wiesenparzelle Nr. 69 sowie die angrenzende Wegeparzelle Nr. 68 werden als Erweiterung in die Gewerbegebietsfläche mit einbezogen (2.971 qm). Davon erfolgt randlich die Festsetzung einer 5,00 m breiten privaten Grünfläche (385 qm).

Weiterhin werden nordwestlich die bereits bebauten Grundstücksflächen als Erweiterung in den Bebauungsplan einbezogen. Die unmittelbar an die Oberahrer Straße angrenzende Fläche (Hausnummer 5) mit dem Bürogebäude wird dazu als Mischgebiet festgesetzt (3.262 qm) und die rückwärtige Fläche mit dem Betriebsgebäude als Gewerbegebiet (3.128 qm). Randlich erfolgt auch hier die Festsetzung einer privaten Grünfläche (780 qm).

Der nachfolgende landespflegerische Planungsbeitrag bezieht sich nur auf die für die 1. Änderung relevanten Belange. Ansonsten wird auf den landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen, der für die Urfassung erstellt wurde (Büro A. Brüll, Dezember 1994).

3 Beschreibung und Bewertung des Naturhaushaltes

Die natürlichen Gegebenheiten (Naturhaushalt), die in der Ursprungsfassung des LPB beschrieben und bewertet wurden (s. dort Kap. 2.1, 2.2) haben sich in Bezug auf die abiotischen Landschaftsfaktoren wie Relief, Geologie/Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie Naturraum, Landschaftsbild und Erholungsfunktion nicht planungsrelevant verändert. Sie werden daher hier nicht weiter betrachtet. Demgegenüber sind die biotischen Landschaftsfaktoren Vegetation und Tierwelt aufgrund der baulichen Veränderung sowie der Erweiterungsflächen bezüglich Bestand und Bewertung zu aktualisieren bzw. neu aufzunehmen.

3.1 Schutzgüter

3.1.1 Tiere und Pflanzen

Zustand

Biotoptypen und Flächennutzungen

Zur Erfassung und Bewertung der realen Vegetation wurde im Mai 2013 eine Biotoptypenkartierung für den Änderungsbereich und relevante angrenzende Flächen durchgeführt. Die Klassifizierung der Biotoptypen richtet sich nach dem Biotoptypenschlüssel von Rheinland-Pfalz. Die Biotoptypen sind auf dem Bestandslageplan Biotoptypen dargestellt (s. Anlage 1) und werden nachfolgend kurz beschrieben.

B Kleingehölze

BA1 Feldgehölz aus einheimischen Baumarten

Im südöstlichen Erweiterungsbereich findet sich auf der Pferdeweide ein Feldgehölz, das maßgeblich aus einer alten Kirsche (Stammdurchmesser ca. 80 cm) und 4 älteren Stieleichen (Stammdurchmesser 30-50 cm) zusammengesetzt ist. Randlich hat sich aus Kirschsämlingen ein fast geschlossener

Gehölmantel gebildet. Im Unterwuchs kommt neben jungen Buchen, Hasel, Brombeere und Holunder eine Krautschicht aus folgenden Waldarten vor:

Anemone nemorosa	Buschwindröschen
Arum maculatum	Gefleckter Aronstab
Ranunculus ficaria	Scharbockskraut
Galium odoratum	Waldmeister
Milium effusum	Flattergras
Polygonatum multiflorum	Vielblütige Weißwurz

Die Zugänglichkeit durch die Weidetiere (Pferde) führt zu einer Ruderalisierung, was durch das Aufkommen folgender Ruderalarten angezeigt wird:

Aegopodium podagraria	Giersch
Glechoma hederacea	Gundermann
Galium aparine	Klebkraut
Galeopsis tetrahit	Gemeiner Hohlzahn
Urtica dioica	Große Brennnessel

Ein weiteres Feldgehölz befindet sich unmittelbar angrenzend an der nördlichen Plangebietsgrenze. Auch hier bilden ältere Eschen, Stieleichen und Vogelkirschen einen durch das Altholz geprägten waldartigen Bestand, in dessen Krautschicht die o.g. Waldarten dominieren.

Dagegen ist das Feldgehölz um die Feldscheune eher von jüngeren Kirschen sowie von Haselnusssträuchern geprägt.

BD3 Gehölzstreifen

Als Gehölzstreifen wurden die eher schmal ausgebildeten Gehölzbestände auf der Wegeparzelle am nördlichen Plangebietsrand kartiert. Da der Weg nicht mehr genutzt wird, sind die Gehölze hier durch Sukzession aufgekommen. Kleinere Baumarten und größere Straucharten wie Hainbuche, Eberesche, Hasel, Strauch- und Salweiden bilden einen heterogenen und strukturreichen Gehölzbestand und zugleich eine landschaftsgereiche Eingrünung des vorhandenen Gewerbebetriebes.

- BD4 Böschungshecke
- BD5 Schnitthecke
- BJ0 Siedlungsgehölz

Diese Gehölzstrukturen bestehen im Plangebiet überwiegend aus Nadelgehölzen. So sind die den südlichen Parkplatz umgebenden Böschungen des Erdwalles vollständig mit z.T. formierten Lebensbäumen bepflanzt. Sie bilden in ihrem bereits fortgeschrittenen Alter eine dichte wandartige Struktur, die für die heimischen Tierarten kaum eine Lebensraumfunktion beinhaltet. Ähnlich sind die geschnittenen Thujahecken entlang der Erschließungsstraße um das vorhandenen Mischgebiet zu beurteilen. Als Siedlungsgehölze wurden die im Bereich der privaten Grundstücksflächen angepflanzten Gehölze kartiert, die überwiegend aus Ziergehölzen bestehen. Dabei handelt es sich ebenfalls überwiegend um Koniferen wie Fichten, Kiefern und Lebensbäume sowie um Ziersträucher.

BF2 Baumgruppe

BF3 Einzelbaum

Baumgruppen und Einzelbäume wurden ab dem geringen Baumholzalter einzeln erfasst. Sie sind einerseits in dem parkartigen Umfeld des Bürogebäudes im nördlichen Plangebietsbereich zu finden. Hier kommen neben den bereits bei den Siedlungsgehölzen aufgeführten Nadelbaumarten auch einige heimische Laubgehölze wie Birke, Hainbuche und Vogelkirsche vor. Besonders hervorzuheben ist eine ältere Linde. Die Laubholzarten stellen im Gegensatz zu den Koniferen insbesondere für die heimischen Insekten und damit auch für die Insektenfresser wie z.B. einige Vogelarten einen Lebens- oder Teillebensraum dar. Weitere Einzelbäume finden sich im südlichen unbebauten Plangebietsteil insbesondere als Stieleichen. Auch diese Baumart ist mit ihrer grobborkigen Rinde und ihrem Laub für viele heimische Wirbellose ein interessantes Nahungshabitat

EA1 Fettwiese

EB0 Fettweide

Die im Änderungsbereich befindliche Fettweide wird mäßig intensiv von Pferden beweidet. Dabei handelt es sich um eine Weidelgras-Weißklee-Weide (*Lolio-Cynosuretum*) mit einem durchschnittlichen Arteninventar in einer frischen Ausbildung:

Achillea millefolium	Schafgarbe
Alchemilla vulgaris agg.	Frauenmantel
Anthoxantum odoratum	Ruchgras
Cardamine pratensis	Wiesenschaumkraut
Centaurea jacea	Wiesenflockenblume
Cerastium holosteoides	Hornkraut
Crepis biennis	Wiesenpippau
Cynosurus cristatus	Kammgras
Dactylis glomerata	Knautgras
Festuca pratensis	Wiesenschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Lolium perenne	Weidelgras
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Plantago major	Breitwegerich
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rumex acetosa	Sauerampfer
Rumex obtusifolius	Stumpfbältriger Ampfer
Taraxacum officinale	Löwenzahn
Trifolium pratense	Wiesenklee
Trifolium repens	Weißklee
Veronica serpyllifolia	Quendelblättriger Ehrenpreis

Die angrenzende bereits außerhalb liegende Fettwiese wird nicht beweidet sondern gemäht. Bei vergleichbaren Standortverhältnissen dominieren hier neben den oben genannte Arten die höher wüchsigen Obergräser wie Glatthafer, Knautgras und Wiesenschwingel.

EC1 Nass- und Feuchtwiese

EC2 Nass- und Feuchtweide

Unmittelbar nordöstlich des Änderungsbereiches grenzt die Talmulde des Aubachs an das Plangebiet an. Aufgrund der feuchten bzw nassen Bodenverhältnisse haben sich hier größerflächige Feuchtwiesen entwickelt, die mäßig

intensiv genutzt werden. Es kommen charakteristische Feuchte- und Nässezeiger verbreitet vor, wonach man die die Wiesen den Sumpfdotterblumenwiesen (Calthion) zuordnen kann:

Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Myosotis palustris	Sumpfergüßmeinde
Ranunculus flammula	Flammender Hahnenfuß
Juncus div. Spec.	Binsen
Carex div. Spec.	Seggen
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Polygonum bistorta	Schlangenknotterich
Sanguisorba major	Großer Wiesenknopf
Ajuga reptans	Günsel
Colchicum autumnale	Herbstzeitlose

Die Talmulde wird im südöstlichen Bereich von Pferden beweidet. Zum Zeitpunkt der Bestanderhebung waren die Flächen stark abgeweidet und zertreten, so dass nur noch Reste der Feuchtvegetation vorhanden waren. Die Fläche wurde daher als intensiv genutzte Feuchtweide kartiert.

Das Feuchtgrünland hat nicht nur eine besondere Bedeutung als Lebensraum für spezialisierte und teils gefährdete Pflanzen- und Tierarten (z.B. Tagfalter) sondern durchzieht entlang des Bachsystems netzartig die Landschaft, so dass den Feuchtwiesen auch eine besondere Bedeutung in der Biotopvernetzung zukommt.

HM4 Parkrasen

Rasenflächen finden sich im Plangebiet lediglich im Umfeld des Bürogebäudes im nordwestlichen Plangebietsgereich. Dabei handelt es sich um eher extensiv gepflegte Rasenflächen die aus Arten der eingesäten einschlägigen Rasenmischungen bestehen. Hinzu kommen verbreitete Rasenwildkräuter wie Gänseblümchen, Löwenzahn, Persischer Ehrenpreis u.s.w.. Ihre ökologische Bedeutung liegt im Zusammenhang auch mit den Gehölzen in der Grünflächengliederung des ansonsten sehr stark befestigten Plangebietes.

HT1 Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad

HT2 Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad

HT3 Lagerplatz, unversiegelt

HV3a Parkplatz, versiegelt

HV3b Parkplatz, teilversiegelt

Die Hof-, Park- und Lagerflächen wurden entsprechend ihrer Versiegelungsintensität kartiert. Auf den mit Asphalt oder Pflaster vollständig versiegelten Flächen ist kein Pflanzenwuchs mehr möglich, so dass diese Flächen keine Lebensraumfunktion mehr aufweisen. Die als teilversiegelt, unversiegelt oder mit geringem Versiegelungsgrad kartierten Flächen bestehen meist aus einer Schotterfläche, die je nach Nutzungsintensität ebenfalls frei von Pflanzenbewuchs oder randlich mit einer mehr oder weniger lichten Pionier- oder Trittpflanzenvegetation aus verbreiteten Arten bestanden ist.

KB1 Ruderalsaum, linienförmige Hochstaudenflur

Auf der ungenutzten Wegeparzelle am nordöstlichen Plangebietsrand haben sich zwischen den Gehölzen Ruderalsäume entwickelt, die aufgrund der frischen und nährstoffreichen Bodenverhältnisse den ausdauernden nitrophytischen Ruderalgesellschaften (*Aegopodion*) zuzuordnen sind. Dementsprechend sind hier zahlreiche verbreitete Hochstauden wie Brennessel, Wiesenkerbel, Wiesenbärenklau, Klebkraut und Giersch zu finden. Die Säume dienen insbesondere zahlreichen verbreiteten Insekten als Nahrungs- oder Lebensraum.

Fauna

Für die Erfassung der Fauna wurden keine gesonderten Untersuchungen durchgeführt. Daher wird die Bedeutung der Biotoptypen für die Fauna aus den bisherigen Unterlagen zum B-Plan, aus Zufallsfunden während der Biotopkartierung und als potentieller Tierlebensraum dargestellt:

Die Fettweide im südöstlichen Plangebietsbereich ist Lebensraum verbreiteter Tierarten. Für die Leitartengruppe der Heuschrecken und Tagfalter sind hier verbreitete mesophile Arten zu erwarten. Hinsichtlich der Vogelarten dient sie als Teilnahrungshabitat. Es konnten hier Bachstelze, Amsel und Star als Nahrungsgäste beobachtet werden. Typische Wiesenbrüter wie Wiesenpieper sind hier aufgrund des nahen Kulisseneffektes der Gehölze jedoch nicht zu erwarten.

Die angrenzenden Feuchtwiesen stellen potenzielle Lebensräume für spezialisierte, eng an das Biotop gebundene Arten dar, insbesondere für hygrophile Tagfalter- und Heuschreckenarten. Für die Leitartengruppe der Wiesenvögel ist der Bereich zwischen Siedlungs- und Waldrand vermutlich zu schmal ausgebildet.

Die Gehölze stellen Lebensraumstrukturen insbesondere für Vögel z.B. als Nist-, Nahrungshabitat, Sing- oder Ansitzwarte dar. Ältere Bäume weisen z.B. durch Rindenritzen, Baumhöhlen, Spalten und Totholz mehr Habitatstrukturen auf als jüngere Bäume. Dementsprechend sind die Feldgehölze aus heimischen Baumarten im und am südlichen Plangebietsbereich als die bedeutendsten Gehölzstrukturen für die Fauna im Untersuchungsgebiet zu bewerten, zudem sie insbesondere für flugfähige Waldarten mit dem nördlich angrenzenden Waldbereich vernetzt sind. Während der Bestandskartierung konnten hier Ringeltaube, Amsel, Kohlmeise und Buchfink beobachtet werden.

Demgegenüber weisen die Siedlungsgehölze und Koniferen im Plangebiet deutlich geringere Lebensraumfunktionen für die Tierwelt auf. Sie eignen sich lediglich für verbreitete Arten z.B. als Ansitzwarte oder Bruthabitat (z.B. Amsel).

Die eigentlichen Siedlungsstrukturen mit Gebäuden, Rasen und teilversiegelten Flächen sind noch Lebensraumstrukturen von typischen Siedlungsarten. So konnten hier Haussperling, Hausrotschwanz und Bachstelze bei der Nahrungssuche beobachtet werden.

Hinsichtlich des das Plangebiet umgebenden Vogelschutzgebietes „Westerwald“ sind in der Karte der Zielarten im Umfeld des Änderungsbereiches keine konkreten Vogelarten und deren Vorkommen dargestellt.

Bewertung

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen im Änderungsbereich erfolgt im Hinblick auf ihre Lebensraumfunktionen für die Tier- und Pflanzenwelt. Sie wird in einer 5-stufigen Skala unter Verwendung folgenden Kriterien vorgenommen:

- Seltenheit/Gefährdung
- Diversität
- Natürlichkeit
- Empfindlichkeit
- Synökologische Bedeutung

Biotoptyp	Seltenheit/ Gefährdung	Diver- sität	Natür- lichkeit	Empfind- lichkeit	Synökol. Bedeu- tung	Bewer- tung
Gehölze/Krautbestände						
Feldgehölz, starkes Baumholz	•	+	+	+	+	hoch
Feldgehölz, geringes Baumholz	•	•	•	•	+	mittel
Laubbaum, heimisch	-	•	•	•	•	mittel
Schnitthecke, Siedlungsgehölz, Koniferen	--	-	--	-	-	gering bis mäßig
Ruderalflur	•	•	•	•	•	mittel
Grünland						
Fettweide, mäßig intensiv	•	•	•	•	•	mittel
Anthropogene Biotope						
Parkrasen	-	-	-	-	-	mäßig
Teilversiegelte Flächen	--	-	-	--	-	gering bis mäßig
Vollversiegelte Flächen	--	--	--	--	--	gering

Wertstufen: ++ sehr hoch
 + hoch
 • mittel
 - mäßig
 -- gering

4 Erhebliche Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

4.1 Schutzgüter

Nachfolgend werden die durch die Änderung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz und §§ 1 und 1a BauGB bezogen auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter beurteilt. Hierbei geht es darum, mögliche Eingriffe zu vermeiden und zu mindern, und falls dies nicht möglich ist, entsprechend durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Das Maß und der Umfang der landespflegerischen Maßnahmen richten sich nach der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit der durch die Eingriffe hervorgerufenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

4.1.1 Boden und Wasserhaushalt

Für das Schutzgut Boden stellt die Versiegelung von biotisch- und versickerungsaktiven Böden eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar. Auf versiegelten Flächen wird die Bodenstruktur zerstört, und es gehen dauerhaft und nachhaltig alle Bodenfunktionen verloren. Im Hinblick auf den Wasserhaushalt wird durch die Versiegelung die Versickerung des Oberflächenwassers und somit die Grundwasserneubildung unterbunden. Weiterhin wird die Abflussregulationsfunktion erheblich gemindert, was eine erhöhte Belastung des anschließenden Gewässers zur Folge hat.

Für den Änderungsbereich stellt sich die Versiegelung wie folgt dar:

Die im bisherigen Bebauungsplan dargestellte Verkehrsfläche sowie die Mischgebietsfläche der Flurstücke Nr. 64, 65, 66 werden unverändert in den Änderungsbereich übernommen. Daher ergibt sich für diese Flächen keine zusätzliche zulässige Bodenversiegelung.

Die nordwestlich gelegenen bereits bebauten Grundstücksflächen des Flurstücks Nr. 67/1 sowie das Flurstück Nr. 61 werden als Erweiterung in den Bebauungsplan einbezogen. Die unmittelbar an die Oberahrer Straße angrenzende Fläche (Hausnummer 5) mit dem Bürogebäude wird dazu als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und die rückwärtige Fläche mit dem Betriebsgebäude als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Randlich erfolgt hier die Festsetzung einer privaten Grünfläche. Da die vorhandene Bebauung bereits planungsrechtlich genehmigt ist, setzt der Bebauungsplan hier den Bestand fest. Daher ergibt sich auch für diese Teilflächen planungsrechtlich keine zusätzlich Bodenversiegelung.

Die zentrale Fläche des Flurstückes 67/1, die im bisherigen Bebauungsplan als Mischgebietsfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt war, wird in der Planänderung in zwei Teilbereichen als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von jeweils 0,8 festgesetzt. Daraus ergibt sich planungsrechtlich eine Mehrversiegelung von 0,4.

Die südöstlich gelegene Wiesenparzelle Nr. 69 sowie die angrenzende Wegeparzelle Nr. 68 werden als Plangebietserweiterung neu in die Gewerbegebietsfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,8 mit einbezogen. Planungsrechtlich ist hier daher eine bauliche Versiegelung von 80% der Fläche möglich.

Daraus ergibt sich für die Bodenversiegelung folgende Eingriffsbilanz:

Flächenkategorie	Fläche	Eingriffsfaktor GRZ	Eingriffsfläche Bodenversiegelung
1. Änderung MI in GE			
Teilfläche Flurstück Nr. 67/1:	10.298 qm	Differenz GRZ MI/GE: 0,4	3.961 qm
Abzgl. Grünfläche	<u>395 qm</u>		
Teilflächen GE	9.903 qm		
2. Erweiterung GE neu			
Flurstück Nr. 68	653 qm	0,8	2.069 qm
Flurstück Nr. 69	<u>2.318 qm</u>		
	2.971 qm		
Abzgl. Grünfläche	<u>385 qm</u>		
Teilflächen GE neu	2.586 qm		
Summe Bodenversiegelung			6.030 qm

Da innerhalb des Plangebietes keine entsprechenden Kompensationsmaßnahmen für die Bodenversiegelung zur Verfügung stehen, müssen sie extern durchgeführt werden. Dazu wird das Flurstück Nr. 37, Flur 26 von der Ortsgemeinde Ötzingen gegen Zahlung eines finanziellen Ausgleichs der

Fa. CONTEC als Kompensationsfläche zur Verfügung gestellt. Da die Fläche sich im Eigentum der Ortsgemeinde befindet, muss sie nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden. Aufgrund der Lage des Flurstückes unmittelbar im Anschluss an die bisher festgesetzten externen Kompensationsflächen können hier die Kompensationsmaßnahmen sinnvoll fortgesetzt werden. Die Gesamtfläche dieses Flurstücks beträgt **8.437 qm**. Es besteht größtenteils aus landwirtschaftlich genutztem Grünland und kann somit in gleicher Weise wie die bisherige Ausgleichsmaßnahme durch Grünlandextensivierung und Obstbaumanpflanzung entsprechend aufgewertet werden. Randlich ragen einerseits der angrenzende Waldbestand (674 qm) und andererseits ein Gehölzrand der ehemaligen angrenzenden Wegeparzelle (174 qm) hinein. Diese Flächen sind nicht mehr aufwertbar, so dass sich eine anrechenbare Kompensationsfläche von $(8.437 \text{ qm} - 174 \text{ qm} - 674 \text{ qm} =)$ **7.589 qm** ergibt.

Aus dem Schreiben des Westerwaldkreises vom 29.07.2013 (AZ.: 2/20-610-13/10.188.4) wird weiterhin ein Kompensationsdefizit aus dem Ursprungsplan in einer Größenordnung von **1.428 qm** berechnet, das im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung zu kompensieren ist. Daraus ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf für die Flächenversiegelung von $(6.030 \text{ qm} + 1.428 \text{ qm} =)$ 7.458 qm, der auf dem Flurstück 37 kompensiert werden kann.

Die Maßnahme wird insgesamt folgendermaßen festgesetzt und ist in Anlage 2 dargestellt:

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Abs. 6 BauGB)

Das Flurstück 37 der Gemarkung Sainerholz, Flur 26 wird als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Entwicklungsziel: Herstellen eines extensiv genutzten Streuobstwiesenbestandes in Verbindung mit einem Wald- und Gehölzrandkomplex.

Maßnahmen:

1. Erhaltung des vorhandenen Wald- und Gehölzrandes durch freie Vegetationsentwicklung.
2. Auf den verbleibenden Flächen ist gemäß Anlage 2 ein Streuobstbestand aus regionaltypischen Obstbaumsorten (vgl. Obstbaumliste des Naturparks Nassau) oder aus Wildobst (Vogelkirsche, Eberesche, Walnuss)

zu pflanzen (Pflanzabstand 10-20 m). Es sind mindestens 3 Obstsorten zu verwenden.

3. Die Flächen sind als extensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften d.h. keine Düngung, 1 Mahd im Jahr, das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann die Fläche extensiv beweidet werden. Bei Beweidung ist nicht mehr als 1,0 GVE (Großvieheinheit) pro ha im Jahresdurchschnitt zu halten. In der Zeit vom 15. November bis 1. Juni ist die Fläche nicht zu beweiden.
4. Entlang des Wald und Gehölzrandes bleibt ein 3,00 m breiter Streifen der Entwicklung einer Saumvegetation überlassen. Diese ist im Abstand von 3 Jahren einmal zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

4.1.2 Tiere und Pflanzen

Bei der Eingriffsbilanzierung der Biotoptypen werden die Biotopstrukturen der Flurstücke 68 und 69 des Änderungsbereiches zugrunde gelegt, da diese bisher noch nicht bebaut sind. Daraus ergibt sich folgende Eingriffsbilanz:

Gehölzverlust

Verlust von Feldgehölzen im Baumholz- Alter (hohe Lebensraumfunktion)	500 qm
Verlust von sonstigen Feldgehölzen, Gehölzstreifen, Baumgruppen und Einzelbäumen (mittlere Lebensraumfunktion)	<u>480 qm</u>
Summe Gehölzverlust	980 qm

Zur Kompensation des Gehölzverlustes können innerhalb des Änderungsbereiches festgesetzten Privaten Grünflächen herangezogen werden, die mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden sollen:

Die im B-Plan (Planurkunde) festgesetzten privaten Grünflächen sind vollständig mit standortgerechten Gehölzpflanzungen zu begrünen (Anpflanzungen gem. Pflanzliste). Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Pflanzliste:

Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Feldbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer platanoides	Spitzahorn

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

In der Ausgleichsbilanz anrechenbar sind die neu ausgewiesenen privaten Grünflächen im Bereich des Flurstücks 69 sowie die bisher als Koniferenhecke (Böschungshecke) angelegte Fläche an der K 80 mit einer Flächengröße von insgesamt **780 qm**.

Weiterhin sind die Obstbaumpflanzungen im Bereich der o.g. externen Ausgleichsmaßnahme im Zuordnungsbereich für die B-Plan-Änderung in die Ausgleichsbilanz einzustellen. Dies sind gemäß Anlage 2 15 Stck. Obstbäume. Bei einer anrechenbaren Fläche von 30 qm je Baum ergibt dies eine Ausgleichsfläche von **450 qm**.

Somit ergibt sich eine Ausgleichsfläche für den Gehölzverlust von insgesamt **1.230 qm**. Darin berücksichtigt ist der erhöhte Ausgleichsbedarf des alten Feldgehölzes mit einem Kompensationsfaktor von 1,5.

Verlust von Weidegrünland und Ruderalflur

Verlust von mäßig intensiv genutzter Fettweide (mittlere Lebensraumfunktion)	1.330 qm
Verlust von Ruderalflur (mittlere Lebensraumfunktion)	<u>50 qm</u>
Gesamtverlust Offenland	1.380 qm

Zur Kompensation des Offenlandes kann die bereits für die Bodenversiegelung angesetzte Grünlandextensivierung als multifunktionale Maßnahme in Ansatz gebracht werden (s. Kap. 4.1.1) Dazu stehen von den festgesetzten 6.030 qm abzüglich der berechneten Obstbäume (450 qm) insgesamt **5.580 qm** zur Verfügung, womit der Eingriff vollständig ausgeglichen ist.

4.1.3 Orts- und Landschaftsbild

Durch die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen insbesondere zur offenen Landschaft nach Südosten hin ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Die großvolumigen Gewerbebauten stehen im Kontrast zu dem eher ländlich geprägten kleinstrukurierten Landschafts- und Ortsrandbild. Daher ist eine randliche Eingrünung zur offenen Feldflur unbedingt erforderlich.

Weiterhin wird durch die teilweise Umwandlung von Mischgebiet in Gewerbegebiet eine weitere bauliche Verdichtung insbesondere mit größeren Gebäuden möglich, die die Eigenart der kleinstrukturierten Bebauung des ländlichen Ortsbildes überprägt. Daher ist eine innere Durchgrünung sowie eine randliche Eingrünung insbesondere der Gewerbeflächen erforderlich.

Zur inneren und äußeren Durchgrünung des Änderungsbereiches werden daher folgende Begrünungsmaßnahmen festgesetzt:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Die im B-Plan (Planurkunde) festgesetzten privaten Grünflächen sind vollständig mit standortgerechten Gehölzpflanzungen zu begrünen

(Anpflanzungen gem. Pflanzliste). Der Flächenanteil der Bäume beträgt mindestens 60 %. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Begrünung von privaten Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Unbefestigte Nebenflächen sind landschaftsgärtnerisch zu begrünen. Im Bereich der festgesetzten Mischgebiete sind auf 20% der Grundstücksflächen Bäume und Sträucher zu pflanzen (Anpflanzungen gem. Pflanzliste). Vorhandene Laubgehölzflächen können angerechnet werden, wenn deren Breite mindestens 2,00 m beträgt. Auf bereits bebauten Grundstücken ist diese Festsetzung nur bei erheblichen baulichen Änderungen anzuwenden.

Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf die Gehölzpflanzungen ist mit den Bauunterlagen ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan einzureichen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.

Bearbeitet:

Wirges, im Oktober 2013

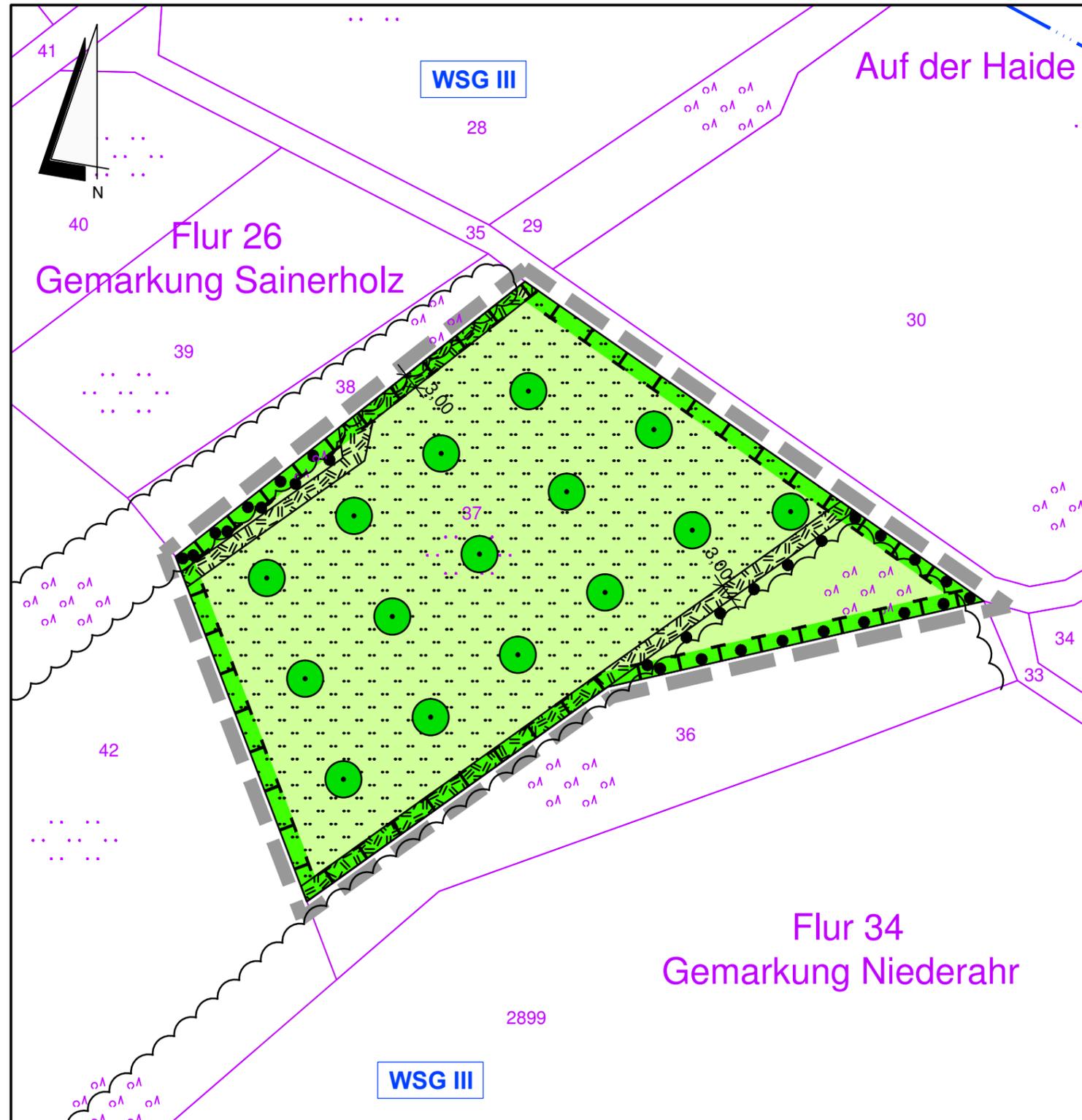


.....
Dipl.-Ing. (FH) Edmund Müller

Bebauungsplan "Haide II" OG Ötzingen - OT Sainerholz 1. Änderung

Planausschnitt Ausgleichsflächen

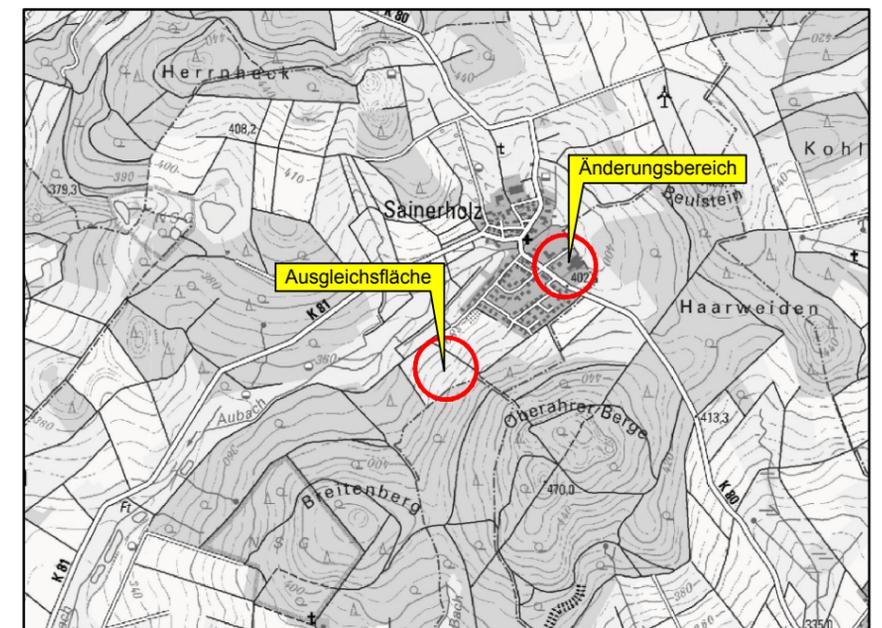
M 1:1000



Legende

- Umgrenzung Zuordnung Ausgleichsflächen für B-Plan Änderung 2013
- Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Extensive Grünlandpflege
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Entwicklung Krautsaum
- Anpflanzung von Obstbäumen / Wildobst
- Erhaltung von vorhandenen Gehölzen
- Wasserschutzgebiet

Übersichtskarte -unmaßstäblich-



<small>MANNs INGENIEURE Dr. Manns + Conrad GmbH Südstraße 14 • 56422 Wirges Tel: 02602/9363-0 • Fax 02602/9363-30 E-Mail: info@manns-ingenieure.de</small>		Unterlage: Anlage 2		Blatt:	
		748	A3	Datum	Zeichen
Bebauungsplan "Haide II" OG Ötzingen - OT Sainerholz 1. Änderung		bearbeitet	Sept. 2013	Müller	
		gezeichnet	Sept. 2013	Pauls	
		geprüft	Sept. 2013	Müller	
		Lageplan Ausgleichsflächen			
Datei: 01-lp_bp-130607pa-748.dwg	Stand: 30.09.2013	Maßstab: 1 : 1.000			