

-----  
Landespflegerischer  
Planungsbeitrag zur  
Bauleitplanung  
-----

Bebauungsplan "Gewerbegebiet"

Ortsgemeinde : Ötzingen  
Verbandsgemeinde : Wirges

Ausgefertigt:  
Ötzingen, 30.04.1992



*[Signature]*  
Ortsbürgermeister

Auftraggeber:

Verbandsgemeinde  
Wirges

Bearbeitet:

Alexander Brüll  
Landschaftsarchitekt BDLA/AKR  
Eschelbacher Str. 33, 5430 Montabaur

Montabaur, Oktober 1990

Die Ausfertigung ist am 06.05.1992  
gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht  
worden.

Der Bebauungsplan erlangt mit der  
Bekanntmachung Rechtskraft.

Ötzingen, den 08.05.1992

*[Signature]*  
Ortsbürgermeister



# I. STELLUNGNAHME ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

## 1.0 Aufgabenstellung

## 2.0 Lage

## 3.0 Beschreibung des Naturhaushaltes und der vorhandenen Nutzung

## 4.0 Erfassung der Auswirkungen des Projekts

### 4.1 Gesetzliche Grundlagen

### 4.2 Bau- und anlagenbedingte Wirkungen

### 4.3 Betriebsbedingte Wirkungen

## 5.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs

### 5.1 Gesetzliche Grundlagen

### 5.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

### 5.3 Ausgleichsmaßnahmen

## 6.0 Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlungen aus landespflegerischer Sicht

# II. MASSNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG

Textfestsetzungen zur Grünordnung

# III. ANLAGE:

Pflanzenliste

Literaturverzeichnis

Bestandsplan

1: 5.000

Maßnahmenplan

1: 1.000

# I. STELLUNGNAHME ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

## 1.0 Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Ötzingen beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand ein Gewerbegebiet (GE) auszuweisen.

Zur Vorlage bei der Kreisverwaltung Montabaur, im Rahmen des behördlichen Genehmigungsverfahrens soll, gemäß Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz §§ 4-6 und 17-17a im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages der Eingriff beschrieben, dessen Zulässigkeit und Folgen ermittelt, sowie Ausgleichsmöglichkeiten festgelegt werden.

## 2.0 Lage

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Nordwesten der Ortsgemeinde Ötzingen (Verbandsgemeinde Wirges) und ist über die K 81 und die L 267 an überregionale Verkehrsverbindungen angeschlossen; die geplante Erschließungsstraße wird an die K 81 angebunden.

An seinen westlichen und südwestlichen Grenzen ist das Gelände von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben, im Südosten schließt der örtliche Friedhof an das Gelände an. Im Norden und Osten bilden die beiden klassifizierten Straßen die Grenze des Plangebietes; teilweise wird vorhandene gewerbliche Bebauung in den Bebauungsplan eingeschlossen.

Das Gebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 4,8 ha und liegt auf einer Höhe von etwa 315 m ü.NN.

### 3.0 Beschreibung des Naturhaushaltes und der vorhandenen Nutzung

Naturräumlich gehört Ötzingen zur "Montabaurer Senke", im Bereich des Niederwesterwaldes. Die Senke ist vornehmlich mit Tonen erfüllt, die teilweise von Basaltkuppen überragt werden. Darüber haben sich basenhaltige bis basenarme Braunerden gebildet, auf denen sich als Endstufe einer Selbstentwicklung der relativ artenarme Hainsimsen-Buchenwald entwickeln würde.

Im Bearbeitungsgebiet befinden sich keine kartierten Flächen der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz 1987.

Das Gelände wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt; vereinzelt sind Obstbäume vorhanden. Der Graben im Osten entlang der K 81 wird im Zuge des Straßenausbaus an den West- bzw. Südrand des Geländes verlegt.

Der Gewerbebetrieb im Norden des zukünftigen Gewerbegebietes hat seine Zufahrt an der K 81 im Bereich der Kreuzung. Abgesehen von drei Nadelbäumen im Eingangsbereich sind Bäume und Sträucher zur Eingrünung des Geländes nicht vorhanden. Auf der Südseite der bestehenden Erschließungsstraße befindet sich ein weiterer Gewerbebetrieb; am Ende der Straße wurde das Gelände ausgekoffert und geschottert. In südost-nordwestlicher Richtung verläuft eine Freileitung (mit 2 Masten innerhalb des Plangebietes).

## 4.0 Erfassung der Auswirkung des Projekts

### 4.1 Gesetzliche Grundlagen

Rechtsgrundlage bilden das Bundesnaturschutzgesetz (20.03.87) und das Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (01.05.87) §§ 4 und 5.

Danach sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieser Gesetze Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Als Eingriff gilt im Zusammenhang mit dem vorliegenden Projekt insbesondere (siehe LpflG § 4 (1), Punkt 4):

- Die Errichtung von Gebäuden im Außenbereich im Sinne der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz.

### 4.2 Bau- und anlagebedingte Wirkungen

Die stärkste Auswirkung des Projektes auf Naturhaushalt und Landschaftsbild ist in der Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen Versiegelung zu sehen. Dadurch kommt es zu Veränderungen in folgenden Bereichen.

#### Lokalklima:

Landwirtschaftliche Flächen (Grünland und Ackerland) sind aufgrund ihrer geringeren Wärmespeicherungskapazität gegenüber versiegelten Flächen sog. "Kaltluftentstehungsgebiete": die Wärmeabstrahlung wird durch Flächenversiegelung und Hausbrand deutlich erhöht. Der Mangel an oberflächennahem Wasser für die Verdunstung (aufgrund der Versiegelung), bewirkt an sonnigen Tagen eine zusätzliche Erwärmung gegenüber dem freien Feld.

#### Boden:

Durch die Überbauung kommt es zum Verlust natürlich gewachsenen Bodens, zur Vermischung von Ober- und Unterboden und zu Verdichtungen (Veränderung der Bodenstruktur) im Zusammenhang mit der Bearbeitung durch Baumaschinen.

#### Lebensraum:

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind vertikale Elemente (z.B. Bäume) nur vereinzelt vorhanden, wodurch ein Mangel an potentiellen Standorten für z.B. Nester und Ansitzwarten für Vögel entsteht.

Auf ackerbaulich genutzten Flächen fehlen krautige Bestände (vgl. Wiesen), die z.B. Schmetterlinge, Bienen usw. Nahrung bieten.

Durch den baubedingten Oberbodenabtrag, die Flächenversiegelung und die Bodenverdichtung geht der Lebensraum für die Bodenfauna verloren.

#### Wasserhaushalt:

Durch die Flächenversiegelung wird der natürliche Abfluß von Oberflächenwasser verhindert, d.h. das Wasser muß gesammelt, kanalisiert und abgeführt werden. Dies führt zu Grundwasserdefiziten und zu einer zusätzlichen Belastung der Klärwerke.

#### Lärm/Luft:

Maschinen und Geräte, die zur Erstellung baulicher Anlagen eingesetzt werden, können zu Lärmbelastungen führen. Durch den Baustellenbetrieb kommt es zur Mehrbelastung der Luft durch An- und Abfahrt zur Baustelle und den Einsatz treibstoffgetriebener Maschinen und Geräte.

#### Landschaftsbild:

Durch die Bebauung werden bisher überwiegend naturgeprägte Landschaftselemente (z.B. Wiesen) in kulturgeprägte Elemente (Häuser, befestigte Wege) umgewandelt und damit das Landschaftsbild verändert.

### 4.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Als betriebsbedingte Auswirkungen sind (für die Ausweisung des Baugebietes) die Zunahme der Luft- und Lärmbelastungen aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens durch Ziel- und Quellverkehr zu vermuten. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen im Bereich des Gewerbegebietes sind abhängig von der endgültigen Nutzung, die durch entsprechende Rechtsvorschriften geregelt und von deren Einhaltung bei der Beurteilung ausgegangen wird.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bebauung sind nicht zu erwarten.

### 5.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs

#### 5.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 5 (1) Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz vom 01.05.1987 sind bei Eingriffen in die Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen.

Im nachfolgenden Abschnitt sind die Maßnahmen beschrieben, die im einzelnen erforderlich sind, um den Gesamteingriff angemessen auszugleichen.

#### 5.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Parkplatzflächen und private Verkehrsflächen, die nur zeitweise frequentiert werden, sollten mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster befestigt und durch Baumpflanzungen in den Landschaftsraum eingebunden werden.

- Nicht genutzte Flächen innerhalb der Betriebsgelände sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen oder extensive Grünflächen (Blumenwiese) anzulegen.
- Die vorhandenen Obstbäume sollten (sofern sie von der Bebauung nicht betroffen sind) erhalten und falls erforderlich in Pflege genommen werden.
- Der neuanzulegende Graben ist naturnah zu gestalten (unver-baut) und punktuell zu bepflanzen

### 5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme und die Versiegelung, sowie zur landschaftlichen Einbindung wird im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der K 81 und der L 267 (teilweise auch an der Westgrenze) eine 3-5 reihige Gehölzpflanzung vorgenommen. Zum Friedhof hin wird die Pflanzung auf mind. 10 Reihen erweitert.

Entlang des neuanzulegenden Grabens werden als Ergänzung der bachbegleitenden Bepflanzung (zu den Bauflächen hin) Einzelbäume gepflanzt. Zur inneren Durchgrünung werden entlang der Erschließungsstraße Einzelbäume gepflanzt.

Um die gestörten Funktionen des Naturhaushaltes (insbesondere des Arten- und Biotoppotentials) auszugleichen, werden außerdem an geeigneter Stelle in der Feldflur Feldgehölze (gemäß Empfehlungen des Landschaftsplanes) angelegt. Die Standorte werden zusammen mit dem Bauausschuß der Gemeinde und den Grundstückseigentümern festgelegt.

Die Feldgehölze gliedern die Feldflur und dienen der Vernetzung vorhandener Lebensräume (z.B. Malberg und Helferskirchner Wald; Tongruben bei Leuterod und Tongruben bei Ötziungen).

## 6.0 Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlungen aus landespflegerischer Sicht

Die aufgeführten Wirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stellen einen Eingriff dar, der jedoch bei Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen ausreichend gemindert werden kann.

Durch den Aufbau der Heckenstruktur im Randbereich der Bebauung kann das Gewerbegebiet in den Landschaftsraum eingebunden werden. Die Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes und die Feldgehölzpflanzungen in der Gemarkung können die Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopotentials ausgleichen und die Gemarkung insgesamt aufwerten. Die Pflanzung von Gehölzen wirkt gleichzeitig (durch Sauerstoffproduktion und Schattenwurf) klimaverbessernd. In gleicher Weise wirken die Pflanzungen entlang des Grabens; außerdem schützen die Wurzeln der Gehölze den Uferbereich vor Erosion.

Die Vermeidung von Versiegelungen im Bereich der Lager- und Stellplätze gewährleistet eine natürliche Versickerung von Oberflächenwasser im Gelände, trägt zur Verringerung des Grundwasserdefizites bei und die Kläranlagen.

Alle Maßnahmen sind in den weitergehenden Planungen und bei der Ausführung zu konkretisieren.

## II. MASSNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG

Die Maßnahmen zur Grünordnung wurden aus den Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Stellungnahme zur Umweltverträglichkeit abgeleitet und ausgearbeitet.

### Textfestsetzungen zum Bebauungsplan-Grünordnung

#### 1.0 Drei-bis fünfzeihige Gehölzpflanzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem Maßnahmenplan 3-5 reihige Gehölzpflanzungen mit heimischen Sträuchern sowie Bäumen I. und II. Ordnung anzulegen. Dabei werden Gehölze der gleichen Art in Gruppen von 3-7 Stück im Abstand von 1x1,25 m (gestaffelt nach ihren natürlichen Wuchshöhen) gepflanzt. Der Anteil an Bäumen I. Ordnung beträgt ca. 5 %, an Bäumen II. Ordnung ca. 15 % und an Sträucher ca. 80 %. Im Bereich der Freileitungen sind nur Sträucher zulässig.

#### 2.0 Durchgrünung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstrasse sind entsprechend dem Maßnahmenplan Baumreihen anzulegen. Die Abstände der zu pflanzenden Bäume sind zwischen 10 und 20 m zu wählen. Im Bereich von Toreinfahrten, Firmenschildern, Fahnen und sonstigen Werbeelementen sind die Abstände entsprechend zu variieren. Dabei sollten auf mind. 30 Meter Frontlänge mind. 1 Baum I. Ordnung gepflanzt werden. Alternativ kann auch der Abstand zur Straße variiert werden; die Bäume sollten jedoch nicht mehr als 3 m von der Hauptlinie abweichen.

### 3.0 Betriebliche Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugebiete (mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen), sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten. Rasenflächen sind als extensive Blumenwiesen anzulegen.

### 4.0 Grabenbepflanzung

Zur Begrünung des Bachufers werden beidseitig, im Bereich der Mittelwasserlinie, punktuell Gehölze gepflanzt. Als Anhaltspunkt für die Gruppierung der Pflanzen gilt die Darstellung im Maßnahmenplan.

### 5.0 Mehrreihige Gehölzpflanzung

Zwischen Gewerbegebiet und Friedhof ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine mindestens 10-reihige Gehölzpflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen I. und II. Ordnung anzulegen. Dabei werden Gehölze der gleichen Art in Gruppen von 5-10 Stück im Abstand von 1x1,25 m (gestaffelt nach ihren natürlichen Wuchshöhen) gepflanzt. Der Anteil an Bäumen I. Ordnung beträgt ca. 10 %, an Bäumen II. Ordnung ca. 20 % und an Sträucher ca. 70 %.

### 6.0 Erhalt vorhandener Gehölze

Die vorhandenen Laubgehölze innerhalb der Baugrenzen sollten (sofern sie von der geplanten Bebauung nicht betroffen sind) erhalten und vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Laubgehölze im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksgrenzen sind zu erhalten. Die vorhandenen Nadelgehölze sollten, sobald sie abgängig sind, durch Laubgehölze ersetzt werden.

## 7.0 Parkplatzflächen

Die Park- und Stellplätze im Bereich der Gewerbeflächen sind durch Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern; für jeweils 10 Stellplätze ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen.

Die Parkplätze sind mit wassergebundener Decke, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.

## 8.0 Einfriedungen

Eventuell notwendige Einfriedungen im Bereich des Gewerbegebietes sind innerhalb der Pflanzungen oder zum Betriebsgebäude hin anzubringen.

## 9.0 Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne

Für alle Bauvorhaben sind den Bauantragsunterlagen Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne beizulegen, die mit der Unteren Landespflegebehörde abzustimmen sind

## 10.0 Pflanzenauswahl

Die Gehölzauswahl für die beschriebenen Maßnahmen erfolgt entsprechend der beiliegenden Pflanzenliste.



## Literaturverzeichnis

Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz vom 01.05.1987  
Bundesnaturschutzgesetz vom 12.03.1987

"Geologische Übersichtskarte von  
Rheinland-Pfalz" 1: 500.000

"Übersichtskarte der Bodentypen-  
Gesellschaften von Rhld. -Pfalz" 1: 250.000

Institut für Landeskunde:  
Naturräuml. Gliederung Deutschlands  
"Die naturräumlichen Einheiten auf  
Blatt 124 Siegen" 1: 200.000

Josef Blab

"Grundlagen des Biotopschutzes für  
Tiere"; Bonn - Bad Godesberg 1984