SATZUNG
der
Ortsgemeinde Gemünden
über die
Aufstellung des Bebauungsplanes
„Unter dem Kahlen Berg II“

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Gemünden hat in seiner Sitzung am 05. Dezember 2003 auf der Grundlage der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung den Bebauungsplan „Unter dem Kahlen Berg II“ als Satzung beschlossen:

§ 1

Bestandteil dieser Satzung sind

1. die Bebauungsplanurkunde mit den textlichen Festsetzungen bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Art,
2. die Begründung sowie
3. der landespflegerische Planungsbeitrag

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird in der Bebauungsplanurkunde durch eine gestrichelte schwarze Linie gekennzeichnet.

§ 3

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuches am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Ausfertigungsvermerk:

Gemünden, den 25. Nov. 2004

Ortsgemeinde Gemünden

(Siegel)

Gemeinde Gemünden Verbandsgemeinde Westerburg

Dietmar Wolf
Ortsbürgermeister

Kreisverwaltung Westerwaldkreis 29

genehmigt:
gehört zum Bescheid
vom 18. Nov. 2004

Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann + Jakob mbH

Siekmann + Partner
Siekmann + Jakob

Neubaugebiet "Unter dem kahlen Berg II"

Ortsgemeinde Gemünden

Bebauungsplan

Auftraggeber	:	Ortsgemeinde Gemünden
Datum	:	Dezember 2003
Projekt-Nr.	:	03 316

56457 Westerburg An der Hofwiese 13 Telefon : 02663 / 94 22 0

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

"Unter dem kahlen Berg II" in Gemünden

Stand: Dezember 2003

Siekmann – Partner
Siekmann – Jakob

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB + BauNVO)

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) i. V. m. den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) i. d. F. vom 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466) wird folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe des Firstes bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe, darf max. 9,5 m betragen (s. auch Punkt 10).

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Es gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzelhäuser zugelassen (§ 22 Abs.2 BauNVO).

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 12 BauNVO)

4.1 Garagen und Carports sind nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

4.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten WA sind in Wohngebäuden max. 2 Wohneinheiten zulässig

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen des Plangebietes sind als Mischverkehrsflächen (ohne separate Fahrstraße u. Bürgersteige) auszubilden.

7. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Oberflächenwasser das aus Gründen der Bodenbeschaffenheit/ Sickerfähigkeit des Bodens nicht versickert werden kann, wird über das zu etablierende Trennsystem den im Bebauungsplan gekennzeichneten Rückhalteflächen zentral zugeleitet und zur Versickerung gebracht.

8. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Tiefe von 2,0 m zu dulden.

9. MIT GEH-, FAHR- u. LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Unterirdische Leitungsrechte einschl. Betretungsrecht zur Pflege der Leitungen sowie das Recht der Gemeinde Oberflächenwasser von anderen Grundstücken unter diese Flächen zu leiten und die Flächen zum Zweck der Überprüfung zu betreten.

HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude darf im Mittel höchstens 1.0 m über der Straßenhöhe liegen, gemessen in der Gebäudeflucht am höchsten Punkt der Straße (Fertigausbau). Ausnahmen können gem. § 31 BauGB zugelassen werden, wenn das natürliche Gelände mehr als 1 m unter Straßenniveau (Fertigausbau) liegt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Aufgrund von § 88 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz i. d. F. vom 12.11.1998 (GVBl. S. 365) werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN FÜR HAUPTGEBÄUDE (§ 88 Abs. 1 und 2 LBauO)

DACHFORM IM WA

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur geneigte Dächer zulässig.

DACHNEIGUNG IM WA

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 28° -40° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen und Carports.

DACHEINDECKUNG IM WA

~~Ziegel- und Betondachsteine sowie Schiefer in anthrazit und schwarzen Farbtönen.~~ Forderung nicht zul.

GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht bebauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

HUTZ UND VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1 Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915, Blatt 2. Eventuell notwendige Zwischenlagerung in flachen Mieten, nach Beendigung der Baumaßnahme soweit möglich Wiedereinbringen des Oberbodens auf den anzulegenden Vegetationsflächen; überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen (z.B. Verwendung bei anderen Baumaßnahmen).

2 Die im Plan dargestellten, zu erhaltenden Gehölze an der K 52 sind fachgerecht zu unterhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 mit einer Umzäunung vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
Bei Abgang oder Ausfall sind die zu erhaltenden Gehölze in Art und Qualität gleichwertig durch einheimische Laubbäume und Sträucher entsprechend der im Anhang genannten Pflanzenlisten zu ersetzen und zu unterhalten.
Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Dies gilt auch für die zwei Obstbäume östlich des Baugebietes.

3 Für Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (weitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.).

4 Empfehlung zum Bau von Regenwassersammelanlagen (z.B. zur Brauchwassernutzung) auf den Baugrundstücken (mind. 1m^3 je 25 m^2 Dachfläche).

GESTALTUNGSMASSNAHMEN

G 1 Entlang der Planstraßen sind auf den Grundstücken, deren Gebäude traufseitig an die Planstraße angrenzen, je angefangenen 20 m Straßenfrontlänge ein mittelkroniger Laubbaum der Pflanzenliste mit Stammumfang (StU) von mind. 16-18 cm in einem Abstand von 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie in den Vorgarten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

G 2 Pro angefangene 150 m^2 nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mit Stammumfang 16-18 cm bzw. vergleichbaren Qualitäten als Solitär oder Stammbusch oder ein hochstämmiger Obstbaum mit Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

PFLANZMASSNAHME (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

G 3 Entlang der Kreisstraße sind südlich der Einmündung in das geplante Wohngebiet in Ergänzung der vorh. Anpflanzung 4 Stck. hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

G 4 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche und entlang der Fußwegeverbindungen am östlichen Rand des Plangebietes sind 10 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

E 1 Die Oberflächenentwässerung erfolgt über offene, naturnah gestaltete Mulden/ Speicherkaskaden. Die Begrünung der Grabenparzellen erfolgt mit bodenständigen Gräsern, Kräutern und Gehölzen. Um das Rückhaltebecken sind 10 Stck. hochstämmige Eschen (Fraxinus excelsior) zu pflanzen. Diese Pflanzung dient auch der Einbindung des Wohngebietes und der Abgrenzung gegenüber den geschotterten Stellplatzflächen.
Am westlichen Rand des südlich gelegenen Grabenabschnitts sind im Abstand von 10 m hochstämmige Erlen (Alnus glutinosa) pflanzen. Diese Pflanzung dient der Einbindung des neuen Wohngebiets gegenüber dem vorhandenen Bestand und der Betonung und naturnahen Gestaltung des Gewässerverlaufs.

E 2 Extensivierung der heutigen Grünlandnutzung zu mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte sowie Anpflanzung von 15 Stck. standortgerechten, regionaltypischen Obsthochstämmen in Gruppen. Die Flächen sind 1x jährlich ab dem 15.6. zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig, es dürfen auch keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden.
Pflanzenvorschlagsliste:

- Apfel "Jakob Lebel" Hst., 2xv o. B. 10/12
- Apfel "Kaiser Wilhelm" Hst., 2xv o. B. 10/12
- Apfel "Prinz Albrecht von Preußen" Hst., 2xv o. B. 10/12
- Apfel "Luxemburger Renette" Hst., 2xv o. B. 10/12
- Apfel "Rheinischer Winterrambour" Hst., 2xv o. B. 10/12

Die Maßnahmenfläche schließt direkt an die ausgewiesene Kompensationsfläche aus dem B-Plan "Unter dem Butterstück" mit der geplanten Anpflanzung von Obstbäumen an.

E 3 Die dem Waldrand vorgelagerten Wiesenflächen sind zu erhalten oder über Ansaat mit standortgerechtem, kräuterreichem Saatgut wiederherzustellen und durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, nicht vor dem 15.06., dauerhaft zu unterhalten.
Die Ausbringung von Kunstdüngern oder Herbiziden ist nicht zulässig. Während der Bauphase ist ein Bauzaun aufzustellen.
Zusätzlich sind vor den zu erhaltenden Waldsaum 12 Stck. hochstämmige, regionaltypische Obsthochstämme zu pflanzen.
Pflanzenvorschlagsliste:

- Apfel "Jakob Lebel" Hst., 2xv o. B. 10/12
- Apfel "Kaiser Wilhelm" Hst., 2xv o. B. 10/12
- Apfel "Prinz Albrecht von Preußen" Hst., 2xv o. B. 10/12
- Apfel "Luxemburger Renette" Hst., 2xv o. B. 10/12
- Apfel "Rheinischer Winterrambour" Hst., 2xv o. B. 10/12

ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

E1 Bau von Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen
E2 Anlage einer extensiv zu nutzenden Streuobstwiese

E3 Erhalt und Entwicklung eines Waldsaumbereiches
G3 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen an der K 52

werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 BnatschG den neu herzustellenden Verkehrsanlagen mit 32%, den Wohnbauflächen mit 68% zugeordnet.

C. HINWEISE

VERSICKERUNGSFLÄCHEN

Gräben und Mulden sind mit sandigem Oberboden auszukleiden und mit einer Dauergrünlandmischung anzusäen, so das das Wasser beim Versickern eine belebte Oberbodenschicht durchläuft und gefiltert wird.
Für den Bau einer Versickerungs- bzw. Rückhalteeinrichtung ist die Genehmigung der unteren Wasserbehörde notwendig.

DENKMALSCHUTZ

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Funde und Befunde (wie Erdverfärbungen, Knochen, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. archäologische Denkmalpflege, Koblenz, zu melden (Tel. 0261/ 173626).

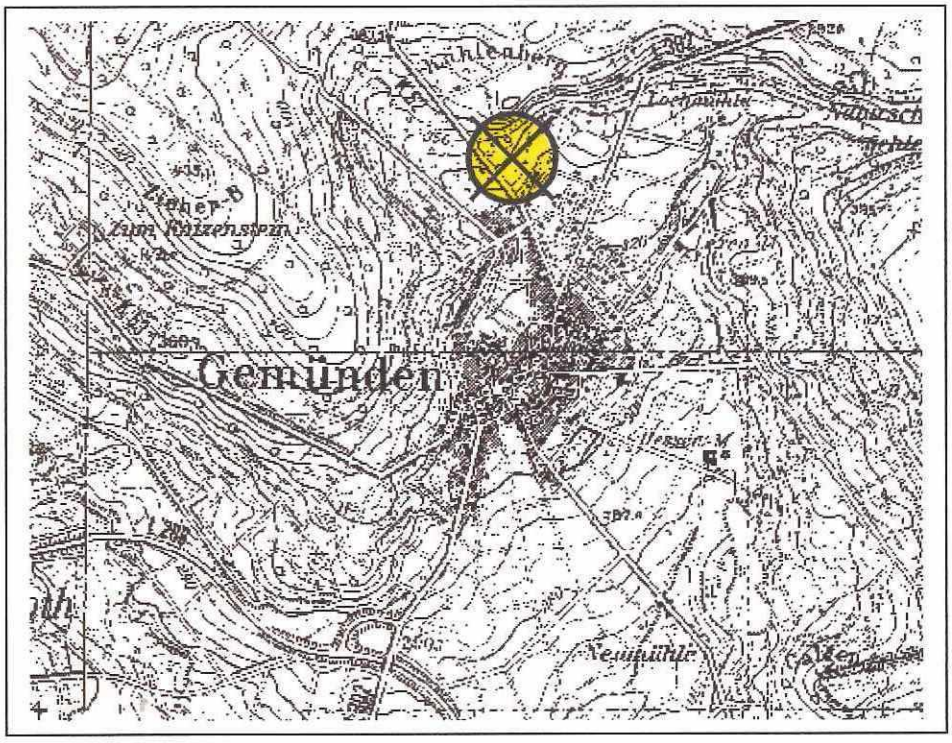
SCHUTZ DES WASSERHAUSHALTES

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass nach § 10 LBauO grundsätzlich alle real nicht überbauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, soweit sie nicht nachweislich für andere Nutzungen erforderlich sind.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

"Unter dem Kahlen Berg II" in der Ortsgemeinde Gemünden



Siekmann – Partner
Siekmann – Jakob

Stand 28.08.03

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss 3

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4

3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung 5

4. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung 5

5. UVP-Pflicht 6

6. Städtebauliche Konzeption 6

6.1 Erschließung 6

6.2 Bauliche und sonstige Nutzung 7

6.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 8

7. Ver- und Entsorgung 8

7.1 Stromversorgung 8

7.2 Fernmeldeanlagen 8

7.3 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser 9

8. Bodenordnung 9

9. Flächenaufteilung 10

10. Kostenschätzung 10

1. Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Um der Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden, plant die Ortsgemeinde Gemünden die Ausweisung eines Wohngebiets als Siedlungserweiterung im Norden der bestehenden Ortslage.

Hierdurch sollen Baumöglichkeiten zur Deckung der Eigenentwicklung des Dorfes geschaffen werden, da in den letzten Jahren aufgrund des mangelnden Angebots an Bauflächen ein nicht unerheblicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen ist.

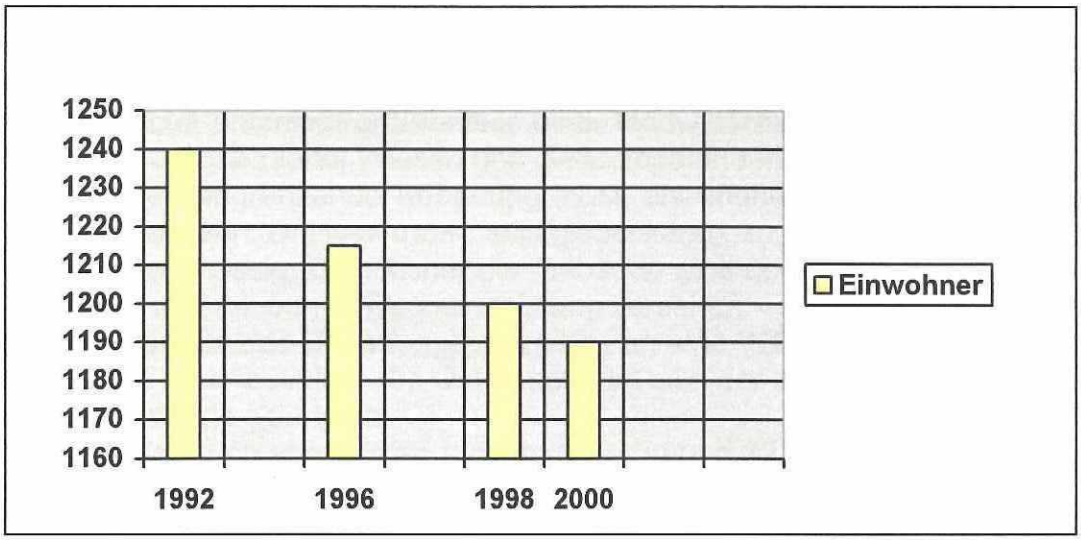


Abb.1: Bevölkerungsentwicklung 1992 - 2000

Im Zuge einer vorausschauenden Siedlungsentwicklung ist daher die Bereitstellung von Wohnbauland unerlässlich.

Zur *Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung* gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Rat der Gemeinde Gemünden daher **am 08.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Kahlen Berg II" beschlossen**. Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung sind insofern aufeinander abgestimmt, dass in der 7. umfassenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die geplante Ausweisung des Baugebiets als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt wird.

Den Auftrag für die Bearbeitung des Bebauungsplanes sowie des landespflegerischen Planungsbeitrages erhielt die Ingenieurges. Dr.-Ing. K. Siekmann + Jakob mbH aus Westerburg.

Bedingt durch die bestehende Lärmschutzproblematik im Bereich der Sportanlagen, wurde der Geltungsbereich im Laufe der Planung erheblich verkleinert und die Erschließung des Plangebietes nicht mehr wie ursprünglich beabsichtigt über die Gemeindestraße „Fronwiese", sondern über die K 52 geführt.
Hierfür liegt eine Genehmigung des ehemaligen Straßenverkehrsamtes Diez vor.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplans beträgt 1 : 500.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Gemünden ist im Nordosten der Verbandsgemeinde Westerburg gelegen.
Der ca. 1,3 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter dem kahlen Berg II“ befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage.
Das Plangebiet unterliegt größtenteils einer landwirtschaftlichen Nutzung. Das Gelände wird von Brachland, Wiesen und Gehölzbeständen eingenommen.
Die im Süden angrenzende Bebauung muss als offene Einfamilienhausbebauung bezeichnet werden. Die teils trauf-, teils giebelständigen Gebäude sind in der Regel ein - zweigeschossig. Die Dächer der Gebäude sind überwiegend als Satteldächer ausgebildet und mit bunter Dacheindeckung versehen.
Im Norden grenzt das Bebauungsplangebiet an eine Waldfläche an, im Westen bildet die K 52 den Abschluss. Im Osten befindet sich der ausschließlich zu Trainingszwecken genutzte Sportplatz.
Die Geländehöhen schwanken zwischen 344 m und 331 m über NN, das gesamte Plangebiet befindet sich in hängiger Lage und fällt von Westen nach Osten.
Um die Wohnqualität im Gebiet zu sichern, werden die Belange des Lärmschutzes besonders berücksichtigt, indem ein entsprechender Abstand zu den bestehenden Sportanlagen eingehalten wird.

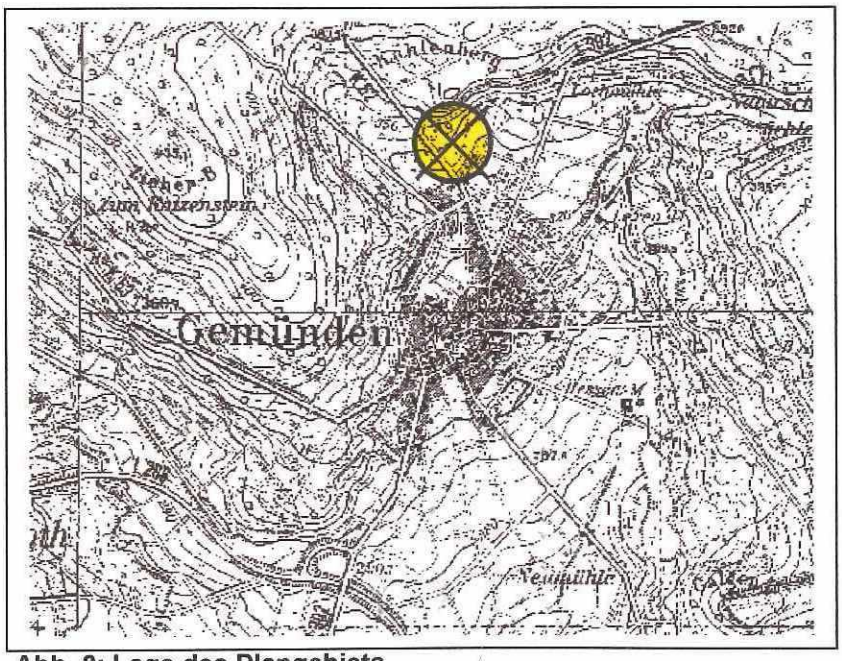


Abb. 2: Lage des Plangebiets

Flächen für notwendige Ausgleichsmaßnahmen, die nicht im Plangebiet selbst nachgewiesen werden können, befinden sich innerhalb der Gemarkung Gemünden. Eine Zusammenstellung dieser Flächen sowie der getroffenen Maßnahmen sind dem Landespflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

In der zur Zeit durchgeführten 7ten Änderung des Flächennutzungsplan der VG Westerburg ist das Bebauungsplangebiet als Siedlungserweiterungsfläche (Wohnbebauung) dargestellt. Der Bebauungsplan "Unter dem kahlen Berg II" wird also gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

4. Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Abs. 1 Landespflegegesetz geschaffen.

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Landesgesetzgeber in § 17 Landespflegegesetz vor, im Rahmen, der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen. Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen.
Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein gesonderter Erläuterungsbericht sowie ein Plan der Biotoptypen und Nutzungen sowie die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen erstellt.
Da den landespflegerischen Zielvorstellungen in der Bauleitplanung der Gemeinde Gemünden nach Abwägung nicht der Vorrang eingeräumt wurde, sind adäquate Ausgleichsmaßnahmen nach Überprüfung der realisierbaren Vermeidungsmaßnahmen untersucht und festgesetzt worden.
Als erhebliche und nachhaltige Eingriffe sind in erster Linie die flächenhafte Neuversiegelung mit ihren negativen Auswirkungen sowie die Lebensraum- und Strukturverluste anzusehen.
Da die Durchführung der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen allein nicht ausreicht um einen angemessenen Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung zu gewährleisten, stellt die Ortsgemeinde Gemünden insgesamt rund 2.150 m² gemeindeeigene Fläche zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB bzw. der Ökokontoregelung zur Verfügung. Es handelt sich um einen Teil der Parzelle 108/1. Die Bilanzierung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Der Textteil des Landespflegerischen Planungsbeitrags ist der Begründung beigefügt.

5. UVP-Pflicht

Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht aufgrund von Art, Größe und Leistung des Vorhabens keine UVP-Pflicht.
Eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles entfällt aufgrund des Fehlens der hierfür erforderlichen Merkmale ebenfalls (§§ 3b - 3f).

6. Städtebauliche Konzeption

6.1 Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt über eine Anbindung an die K 52. Abzweigend hiervon wird die innere Erschließung als Wohnstraße mit einer Wendemöglichkeit ausgebildet. Die Straßenbreite beträgt 6,0 m, Fußwege verfügen über eine Breite von 2,5 m.
Die Kurvenbereiche, Einmündungen und Wendeanlagen werden so gestaltet, dass gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstrassen (EAE 85/ 95) die Durchfahrt eines 3-achsigen Müllfahrzeuges gewährleistet ist.

Um die Kraftfahrer zu langsamerem und rücksichtsvollerem Fahrverhalten zu veranlassen, wird auf die Anlage von Gehwegen im Straßenraum generell verzichtet und die Flächen als Mischverkehrsflächen ausgebildet. Aus diesem Grund werden auch Straßenabschnitte, die länger als 70 m sind vermieden.

Neben der Erschließungsfunktion ist die gestalterische Qualität des Straßenraums von vorrangiger Bedeutung für die Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse in der ländlich strukturierten Gemeinde Gemünden. Dabei kommt der Pflanzung von Einzelbäumen eine wichtige raumgestalterische Funktion zu. Für die Pflanzung kommen nur standortgerechte Baumarten in Frage, wie sie in den landespflegerischen Festsetzungen benannt werden.
Die Grünflächen reichen bis an den Fahrbahnrand heran und verstärken so den dörflichen Charakter.

Die gewählte Erschließung ist in ihrer Dimensionierung und Systematik auf einen sparsamen Umgang mit der vorhandenen Fläche ausgelegt. Der Anteil der Verkehrsflächen am Bruttobauland ist daher recht gering (ca. 9,9 %), die Straßen werden dennoch in einer den Erfordernissen eines Wohngebiets dieser Größe angemessenen Breite angelegt.
Doppelerschließungen von Grundstücken werden weitestgehend vermieden.

Um die Kraftfahrer zu langsamerem und rücksichtsvollerem Fahrverhalten zu veranlassen, wird auf die Anlage von Gehwegen im Straßenraum generell verzichtet und die Flächen als Mischverkehrsflächen ausgebildet.

6.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Der Charakter des Plangebiets soll hauptsächlich durch das Wohnen geprägt sein. Andere, das Wohnen ergänzende, nicht beeinträchtigende Nutzungen sind dennoch zulässig.

Aus diesem Grund wird für den gesamten Geltungsbereich das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO).
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Tankstellen sind nicht zugelassen. Hierfür besteht kein Bedarf des weiteren wären erhebliche Immissionskonflikte bezüglich der Wohn- und Erholungsfunktion zu erwarten.
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im wesentlichen der benachbarten Bebauung der Ortslage angepasst.

Durch die gewählten Grundstückszuschnitte und die damit korrespondierende Bebauungsdichte soll gewährleistet werden, dass die Grundstücke auch für junge Familien mit geringem Einkommen vor allem auch aus der Ortsgemeinde Gemünden bezahlbar bleiben.

Festgesetzt wird die Errichtung von Einzelhäusern mit einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m (inkl. Sockel), um bei einer maximalen Ausnutzung der Gebäude starke Höhenunterschiede zwischen den Gebäuden zu vermeiden, die das ausgewogene Ortsbild stören würden.
Ebenfalls im Sinne der gewünschten Bauhöhenbegrenzung wird festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude im Mittel höchstens 1,00 m über der Straßenhöhe, gemessen in der Gebäudeflucht am höchsten Punkt der Straße, liegen darf.

Gemäß § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und gewährleistet, das die Bebauung der einzelnen Grundstücke nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse auf den Nachbargrundstücken führt. Die Firstrichtung der Hauptgebäude sollte überwiegend parallel zu den geplanten Erschließungsstrassen verlaufen.

Zur Wahrung des Wohnfriedens und der Reduzierung von Verkehrsbelastungen im Plangebiet werden pro Wohnebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zugelassen. Dies entspricht auch dem Charakter der Ortslage Gemünden.

Die Bebauungstiefe wird im gesamten Gebiet auf max. 15,0 m begrenzt. Dadurch wird bewirkt, dass sich räumlich klar definierte Straßenräume abzeichnen und größere zusammenhängende Freiflächen entstehen.
Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass in Anwendung des § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

6.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, die Ortsgemeinde Gemünden weiter zu entwickeln, ohne den bestehenden Charakter zu stören.

Daher sind zum Schutz und zur Entwicklung des Landschaftsbildes die wesentlichen gestalterischen Elemente der vorhandenen angrenzenden Bebauung auch auf das Neubaugebiet zu übertragen.

Zur Anpassung an die benachbarte Baustruktur werden im Bebauungsplanbereich daher die Dachform und die Dachneigung abgestimmt. Es sind geneigte Dächer und eine Dachneigung von 28° – 40° Grad zulässig.

Die benachbarten, in den 90er Jahren entstanden Neubaugebiete sind überwiegend durch eine bunte „Dachlandschaft" geprägt. Die neue „Dachlandschaft" im Plangebiet soll mit einer dunklen Dacheindeckung versehen werden, um diese mit dem Bestand im Ortskern abzustimmen und der sensiblen Lage am Waldrand gerecht zu werden.
Der Ausschluss von Kunststoff und Baustoffimitationen zur Fassadengestaltung ist sinnvoll, damit eine übergroße Materialvielfalt an den Gebäuden vermieden werden kann.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets soll über den Anschluss an das Ortsnetz von Gemünden erfolgen.
Das Stromnetz wird von der KEVAG unterhalten. Erforderliche Neuverlegungen werden im Zuge der Erschließungsplanung abgestimmt.

7.2 Fernmeldeanlagen

Fernmeldekabel der Deutschen Telekom befinden sich im Bereich der angrenzenden Gemeindestraßen.
Die erforderlich werdende Neuerrichtung und –verlegung von Telekommunikationsanlagen wird im Rahmen der Erschließung abgestimmt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,20 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Im Falle der unterirdischen Versorgung des Neubaugebietes muss sichergestellt sein:

- dass eine ungehinderte, unentgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweiligen Grundstückseigentümer die Grundstückseigentümererklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

7.3 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des häuslichen Schmutzwassers sind sichergestellt.
Die Ortsgemeinde Gemünden ist an die Kläranlage Gemünden angeschlossen. Für das Plangebiet ist die getrennte Abführung von Regen- und Schmutzwasser vorgesehen. Entsprechende Anschlusskanäle sind vorhanden.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Oberflächenwasser das aus Gründen der Bodenbeschaffenheit/ Sickerfähigkeit des Bodens nicht versickert werden kann, wird über das zu etablierende Trennsystem den im Bebauungsplan gekennzeichneten Rückhalteflächen zentral zugeleitet und zur Versickerung gebracht.

Den Bauherren wird darüber hinaus eine auf den Grundstücken gelegene Regenwassersammelanlage vorgeschlagen, deren Fassungsvermögen mindestens 1 m^3 pro 25 m^2 Dachfläche betragen soll. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen.
Die Dimensionierung und Lage von Rückhaltung und Mulden wird entsprechend den durchgeführten hydraulischen Berechnungen festgelegt.

Bei der an die Bebauungsplanung anschließende Ausbau- und Erschließungsplanung ist darauf zu achten, dass ausreichende Wassermengen für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung zu stellen sind.

8. Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung der Grundstückszuschnitte. Um entsprechend diesen Vorschlägen geschnittene Grundstücke zu erhalten, ist es notwendig, die Flächen neu aufzuteilen.

Daher ist zur Realisierung der Maßnahme ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung) vorgesehen. Der überwiegende Teil der Fläche befindet sich im Besitz der Ortsgemeinde Gemünden.

9. Flächenaufteilung

Grundstücksflächen (WA)	ca.	8.218 m^2
Verkehrsflächen (inkl. Fußwege u. Bestand)	ca.	1.636 m^2
Öffentliche Grünflächen	ca.	3.356 m^2
Gesamtfläche Plangebiet	ca.	13.210 m^2

10. Kostenschätzung

Die geplanten Maßnahmen zur Erschließung, Entwässerung sowie den landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen können dem Planungsstand entsprechend mit rund 250.000 € angegeben werden.

Gemünden, ...
(Der Bürgermeister)

KONFLIKTSITUATION				LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche / m²	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche / m²	Begründung der Maßnahme
1 **b / w**		**Flächenneuversiegelung** durch Bebauung und Erschließungsstraßenbau *Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen durch* - Bebauung - Verkehrsflächen	2.465 1.170 3.711	**V1**	Plangebiet	Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915, Blatt. 2. Eventuell notwendige Zwischenlagerung in flachen Mieten, nach Beendigung der Baumaßnahme soweit möglich Wiedereinbringen des Oberbodens auf den anzulegenden Vegetationsflächen; überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen (z.B. Verwendung bei anderen Baumaßnahmen)		Vermeidung des Verlustes von belebtem Oberboden (§ 202 BauGB)
				V3		Für Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (weitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.).		Vermeidung von Oberflächenabfluss. Stattdessen Versickerung und Anreicherung des Grundwassers.
				V4		Empfehlung zum Bau von Regenwassersammelanlagen (z. B. zur Brauchwassernutzung) auf den Baugrundstücken (mind. 1m³ je 25 m² Dachfläche).		

KONFLIKTSITUATION				LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche / m²	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche / m²	Begründung der Maßnahme
zu 1	Plan-gebiet	Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes. Erhöhter Oberflächenabfluss durch flächenhafte **Neuversiegelung** (Gebäude, Erschließungsstraßen) • Minderung der Grundwasserneubildung • Belastung von Vorfluter und Kläranlage • Stoffbelastung von Oberflächengewässern	3.711	**E1**	Plan-gebiet	Die Oberflächenentwässerung erfolgt über offene, naturnah gestaltete Mulden / Speicherkaskaden. Die Begrünung der Grabenparzellen erfolgt mit bodenständigen Gräsern, Kräutern und Gehölzen. Um das Rückhaltebecken sind 10 Stck. hochstämmige Eschen (Fraxinus excelsior) zu pflanzen. Diese Pflanzung dient auch der Einbindung des Wohngebietes und der Abgrenzung gegenüber den geschotterten Stellplatzflächen. Am westlichen Rand des südlich gelegenen Grabenabschnitts sind im Abstand von 10 m hochstämmige Erlen (Alnus glutinosa) zu pflanzen. Diese Pflanzung dient der Einbindung des neuen Wohngebietes gegenüber dem vorhanden Bestand und der Betonung und naturnahen Gestaltung des Gewässerverlaufs	1.548	Vermeidung von Oberflächenabfluss. Stattdessen Versickerung und Anreicherung des Grundwassers. Schaffung von naturnahen, amphibischen Lebensräumen.

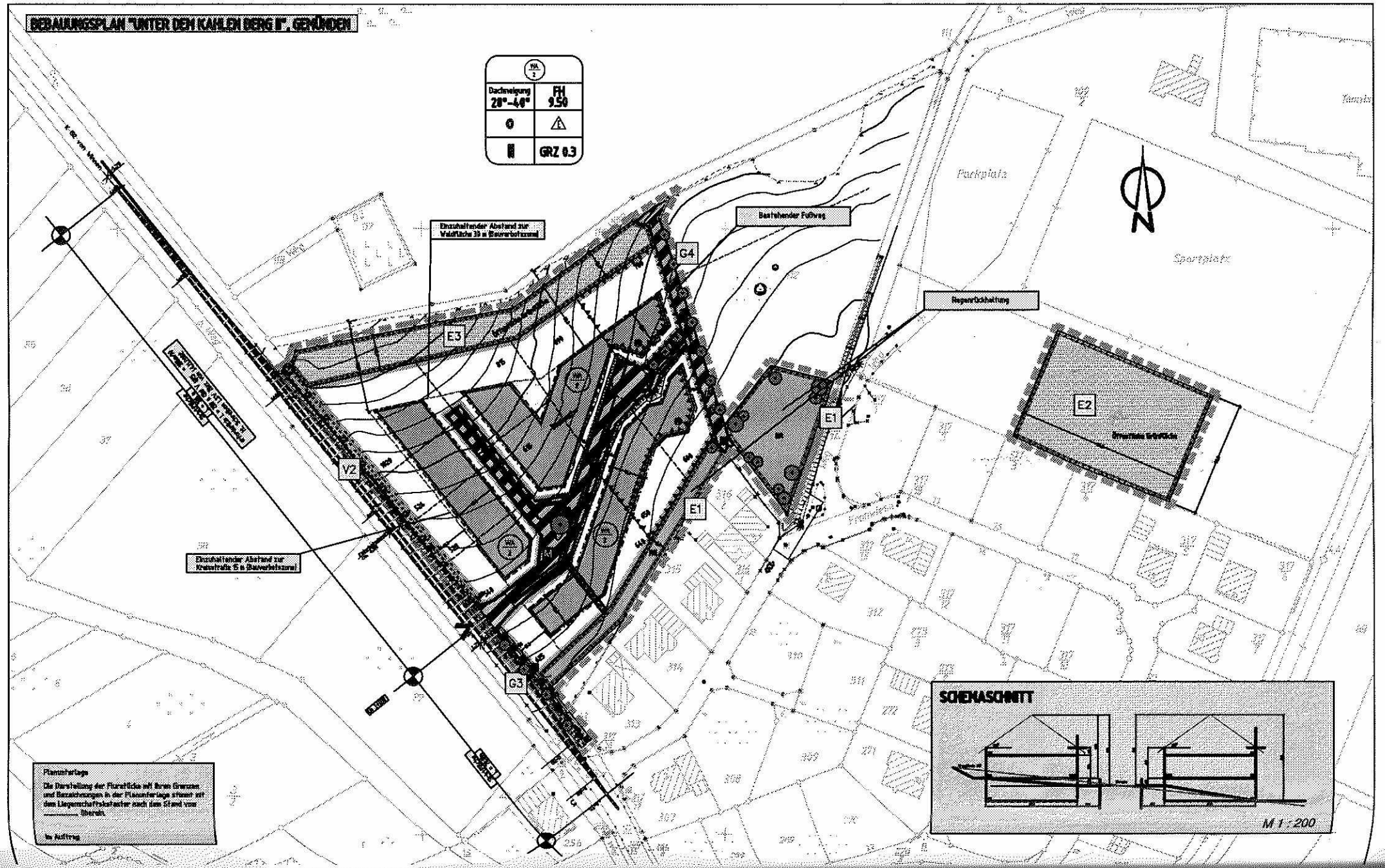
KONFLIKTSITUATION				LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche / m²	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche / m²	Begründung der Maßnahme
2 a	Plan-gebiet	**Vollständiger Biotopverlust** durch die geplante Wohnbaunutzung. Betroffen sind Wiesen mittlerer Standorte (O 5000).	8.218	**E2**	Gem. Gemünden, Flur 3 Nr. 108/1	Extensivierung der heutigen Grünlandnutzung zu mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte sowie Anpflanzung von 15 Stck. standortgerechten, regionaltypischen Obsthochstämmen in Gruppen. Die Flächen sind 1 x jährlich ab dem 15. 6. zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig, es dürfen auch keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. Pflanzenvorschlagsliste: Hochstämme, 2 x.v. o.B 10-12: • Apfel 'Jakob Lebel' • Apfel 'Prinz Albrecht von Preußen' • Apfel 'Kaiser Wilhelm' • Apfel 'Luxemburger Renette' • Apfel 'Rheinischer Winterrambour'. Die Maßnahmefläche schließt direkt an die ausgewiesene Kompensationsfläche aus dem B-Plan ‚Unter dem Butterstück' mit der geplanten Anpflanzung von Obstbäumen an.	2.200	Die Extensivierung der Wiesenflächen und die Anpflanzung der Obstbäume trägt mit zu einer Erhöhung der faunistischen und floristischen Artenvielfalt und zur langfristigen Sicherung dieses exponierten Offenlandbereiches bei. Ziel ist die Entwicklung einer mageren, artenreichen Streuobstwiese.

KONFLIKTSITUATION				LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche / m²	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche / m²	Begründung der Maßnahme
2 a	Plan-gebiet	**Vollständiger Biotopverlust** durch die geplante Wohnbaunutzung. Betroffen sind Wiesen mittlerer Standorte (O 5000).	8.218	**E3**	Im Plan-gebiet	Die dem Waldrand vorgelagerten Wiesenflächen sind zu erhalten oder über Ansaat mit standortgerechtem, kräuterreichem Saatgut wiederherzustellen und durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, nicht vor dem 15.06., dauerhaft zu unterhalten. Die Ausbringung von Kunstdüngern oder Herbiziden ist nicht zulässig. Während der Bauphase ist ein Bauzaun aufzustellen. Zusätzlich sind vor den zu erhaltenden Waldsaum 12 Stck. hochstämmige, regionaltypische Obsthochstämme zu pflanzen. Pflanzenvorschlagsliste: Hochstämme, 2 x.v. o.B 10-12: • Apfel 'Jakob Lebel' • Apfel 'Prinz Albrecht von Preußen' • Apfel 'Kaiser Wilhelm' • Apfel 'Luxemburger Renette' • Apfel 'Rheinischer Winterrambour'.	1.390	Die Extensivierung der Wiesenflächen und die Anpflanzung der Obstbäume trägt mit zu einer Erhöhung der faunistischen und floristischen Artenvielfalt und zur langfristigen Sicherung dieses exponierten Offenlandbereiches bei. Ziel ist die Entwicklung einer mageren, artenreichen Streuobstwiese vor einem gut ausgeprägten Waldsaum

KONFLIKTSITUATION				LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche / m²	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche / m²	Begründung der Maßnahme
3 **I /k**	Im Plan-gebiet	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch technische Überformung (Bebauung). Kleinklimatische Veränderungen durch vermehrte Rückstrahlung von den versiegelten Flächen und Emissionen (Hausbrand, Verkehr). Verlust prägender Gehölzstrukturen.		**V2**	Plan-gebiet	Die im Plan dargestellten, zu erhaltenden Gehölze an der K 52 sind fachgerecht zu unterhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 mit einer Umzäunung vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Bei Abgang oder Ausfall sind die zu erhaltenden Gehölze in Art und Qualität gleichwertig durch einheimische Laubbäume und Sträucher entsprechend der im Anhang genannten Pflanzenlisten zu ersetzen und zu unterhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Dies gilt auch für die zwei Obstbäume östlich des Baugebietes.		Erhalt von Landschaftsbild prägenden Einzelbäumen, Sträuchern und Baumgruppen während der Bauphase. Die Pflanzungen sind in Verbindung mit den vorhandenen Gehölzen geeignet, den gesamten Gewerbekomplex in die Landschaft einzubinden und die Beeinträchtigungen durch den Gehölzverlust innerhalb des Gebietes teilweise zu kompensieren.

KONFLIKTSITUATION				LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche / m²	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche / m²	Begründung der Maßnahme
zu 3 I /k	Im Plan-gebiet	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch technische Überformung (Bebauung). Kleinklimatische Veränderungen durch vermehrte Rückstrahlung von den versiegelten Flächen und Emissionen (Hausbrand, Verkehr). Verlust prägender Gehölzstrukturen.		**G1**	(priv. Grün-flächen)	Entlang der Planstraßen sind auf den Grundstücken, deren Gebäude traufseitig an die Planstraße angrenzen, je angefangenen 20 m Straßenfrontlänge ein mittelkroniger Laubbaum der Pflanzenliste mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 - 18 cm in einem Abstand von 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie in den Vorgarten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.		Die Pflanzungen auf den privaten Grünflächen sind in Verbindung mit den vorhandenen Gehölzen geeignet, das Wohngebiet in die Landschaft einzubinden.
				G2		Pro angefangenen 150m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 16 - 18cm bzw. vergleichbaren Qualitäten als Solitär oder Stammbusch oder ein hochstämmiger Obstbaum mit Stammumfang von mindestens 10 - 12cm zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.		

KONFLIKTSITUATION				LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche / m²	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche / m²	Begründung der Maßnahme
zu 3 I /k	Im Plan-gebiet	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch technische Überformung (Bebauung). Kleinklimatische Veränderungen durch vermehrte Rückstrahlung von den versiegelten Flächen und Emissionen (Hausbrand, Verkehr). Verlust prägender Gehölzstrukturen.		**G3**	(öff. Grünflächen)	Entlang der Kreisstraße sind südlich der Einmündung in das geplante Wohngebiet in Ergänzung der vorh. Anpflanzung 4 Stck. hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.	135	Die Pflanzungen sind geeignet, das Wohngebiet und den Verlauf der Straße in die Landschaft einzubinden.
				G4	(öff. Grünflächen)	Innerhalb der Straßenverkehrsfläche und entlang der Fußwegeverbindungen am östlichen Rand des Plangebietes sind 10 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.		Die Laubbaumpflanzungen betonen den Kreuzungsbereiche im Plangebiet, binden den östlichen Rand des Baugebietes in die Landschaft ein und zeichnen den Verlauf eines vorhandenen Fußweges nach.


BEBAUUNGSPLAN "UNTER DEM KAHLEN BERG II", GEMÜNDEN
WA 2
Dachneigung 28°-40°
FH 9.50
GRZ 0.3
Einzuhaltender Abstand zur Waldfläche 30 m (Bauverbotszone)
Bestehender Fußweg
Regenrückhaltung
Parkplatz
Sportplatz
E1
E2
E3
G3
G4
V2
Einzuhaltender Abstand zur Kreisstraße 15 m (Bauverbotszone)
SCHEMASCHNITT
M 1 : 200
Planunterlage
Die Darstellung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in der Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom _____ überein.
Im Auftrag

Projektnummer 950_L

Landespflege

Vermessung

Bauleitplanung

Landespflege

Verkehrswesen

Wasserwirtschaft

Wasserbau

Sportstätten

Projektsteuerung

Bauleitung

GIS

Innovationen

Ortsgemeinde Gemünden
Verbandsgemeinde Westerburg
Westerwaldkreis

Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Unter dem kahlen Berge II“

Juli 2003

IU-Plan GmbH
Barrwiese 3
57627 Hachenburg

Schmidt Freiraumplanung
Johann – August – Ring 2
57627 Hachenburg

Inhaltsverzeichnis

Seite

- GRUNDLAGENTEIL -

1. EINLEITUNG 3
1.1 Aufgabenstellung 3
1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 3
2. ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER PLANUNGSGRUNDLAGEN 3
2.1 Grundlagenermittlung 3
2.1.1 Natur und Landschaft 3
2.1.2 Planungsvorgaben 6
2.1.3 Aktuelle Raumnutzungen 6
2.2 Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft 7
2.2.1 Bodenpotential 7
2.2.2 Wasserhaushalt 7
2.2.3 Klima 7
2.2.4 Biotop- und Artenpotential 8
2.2.5 Landschaftsbild 9
2.2.6 Status Quo Prognose 9
3. LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN 9
3.1 Ableitung landespflegerischer Zielvorstellungen für die Bestandssituation 9
3.2 Landespflegerische Anforderungen an den Bebauungsplan 10

- INTEGRATIONSTEIL -

5. BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN VORHABENS UND DER WIRKFAKTOREN 11
5.1 Beschreibung des Vorhabens 11
5.2 Von der vorgesehenen Bebauung und der absehbaren Nutzung ausgehende Wirkungen auf Natur und Landschaft 11
5.3 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs 12
6. ERMITTLUNG DER EINGRIFFSWIRKUNGEN UND BESCHREIBUNG LANDESPFLEGERISCHER MASSNAHMEN 12
6.1 Ermittlung der Auswirkungen des Eingriffs 12
6.2 Tabellarische Darstellung 14
7. HINWEISE ZUR UMSETZUNG LANDESPFLEGERISCHER MASSNAHMEN 23
8. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG 23

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bestandsaufnahme / Zielvorstellungen M.: 1:1.000

Grundlagenteil

1. EINLEITUNG

1.1 Aufgabenstellung

Der Rat der Ortsgemeinde Gemünden hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem kahlen Berg II" beschlossen. Die Ausweisung dient der Deckung des mittelfristigen Wohnbauflächenbedarfs und stellt gleichzeitig eine Abrundung der Ortslage dar.
Gemäß § 1a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes in die Abwägung über den Bebauungsplan einzustellen.
Der landespflegerische Planungsbeitrag umfasst die Bestandserhebung und -bewertung, die Ermittlung der zu erwartenden Eingriffe und die Ableitung der landespflegerischen Maßnahmen als Grundlage für die Festsetzung im Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs. 1 und 1a BauGB.

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Plangebiet schließt nördlich an ein rechtskräftig ausgewiesenes Wohnbaugebiet an und umfaßt eine Fläche von rd. 1,32 ha.
Im Nordosten grenzt ein geschotterter Parkplatz (Sportgelände) an.
Die westliche Begrenzung des Plangebietes bildet der Verlauf der Kreisstraße 52. Im Norden stockt ein geschlossener Waldbestand.

2. ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER PLANUNGS-GRUNDLAGEN

2.1 Grundlagenermittlung

2.1.1 Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung
Oberwesterwald
Oberwesterwälder Kuppenland

Relief / Höhenlage
Hangneigung nach Südosten, um 15 % Neigungsgefälle.
Geländehochpunkt im Nordwesten mit ca. 345 m über NN.
Tiefpunkt im Osten mit ca. 320 m über NN.

Geologie
Devonischer Grundsockel mit Basalt- und Basalttuffdecken (basaltische Lockergesteine).

Boden
Gehängelehme aus Staub-, Lößlehm und Roterde (Basalt).
Bodentypengesellschaft: mäßig basenhaltige Braunerde.
Bodenarten: Schluff und Lehm. Darüber hinaus treten auch Blöcke, Steine und Grus auf.

Anhand der festgestellten Bodenvegetation können die Standortbedingungen im Hinblick auf den Wasserhaushalt als „frisch", den Stickstoffgehalt des Bodens als „mäßig bis reich" und der Bodenreaktion als „neutral" angegeben werden. Die Parameter Stickstoffgehalt und Bodenreaktion sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen verfremdet.

Hydrologie
Die tertiären Vulkanite des Westerwaldes gelten als Kluftgrundwasserleiter mittlerer bis starker Grundwasserführung (Gewässerkundliches Grundmeßnetz Rhld.-Pfalz 1989).
Am Ostrand des Plangebietes verläuft ein kleiner, grabenartig ausgebauter Bach, welcher in dem angrenzenden Waldgebiet entspringt. Im weiteren Verlauf durch das angrenzende Neubaugebiet ist das Gewässer verrohrt. Das Plangebiet entwässert in östliche Richtung in den Holzbach, welcher dem Elbbachsystem zugehört.

Klima
Im Naturraum herrschen wintertrocken-kalte, kontinentale Klimabewegungen.
Die Jahresniederschläge betragen rd. 920 mm (Station Westerburg), die durchschnittliche mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,0 ° C.

Heutige potentielle natürliche Vegetation
Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) bezeichnet die Pflanzengesellschaft, die sich auf einer Fläche unter derzeitigen Standortbedingungen ohne Einwirkung des Menschen entwickeln würde.
Das Planungsgebiet trägt als potentielle natürliche Vegetation einen Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum).

Biotoptypen/Reale Vegetation
In der Anlage werden die Biotoptypen und Nutzungen gemäß dem Biotoptypenkatalog des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (2002) dargestellt.
Der größte Teil des Plangebietes wird von Grünland mittlerer Standorte (05000) eingenommen. Es erfolgt eine mäßig intensive Nutzung als mehrschürige Mähwiese.

Bestandsbildende Pflanzenarten des mäßig frischen Standortes sind in nachstehender Tabelle angeführt:

Arten		Deckungsgrad
Weidelgras	(Lolium perenne)	1
Glatthafer	(Arrhenatherum elatius)	2 - 3
Rotklee	(Trifolium campestre)	2
Wiesenkümmel	(Carum carvi)	1 - 2
Wiesenrispengras	(Poa pratensis)	1
Gem. Löwenzahn	(Taraxacum officinale)	2
Großer Ampfer	(Rumex obtusifolius)	+
Wiesenkerbel	(Anthriscus sylvestris)	2
Spitzwegerich	(Plantago lanceolata)	1
Wiesenplatterbse	(Lathyrus pratensis)	+
Herbstlöwenzahn	(Leontodon autumnale	1
Wiesenbärenklau	(Heracleum sphondylum)	2

Auf dem brachliegenden Teil der Fläche dominieren hingegen Knäuelgras (Dactylis glomerata) und Brennessel (Urtica dioica).
Hier befinden sich auch zwei hochstämmige mittelalte Apfelbäume (X 1400).
Im Straßensaum entlang der K 52 steht eine Reihe mit jungen Obstaum-Hochstämmen (X 1400). Neben den bereits erwähnten Grünlandarten kommen in diesem Saumbereich auch Mädesüß (Filipendula ulmaria) und Rainfarn (Tanacetum vulgare) vor.
Am Nordrand des Plangebietes befindet sich ein artenreicher Waldrand mit einem ausgeprägten mesotrophem Saum (X 2300).
Bezeichnende Pflanzenarten dieses Mittelklee-Odermennig-Saumes sind:

Kleiner Odermennig	(Agrimona eupatoria)
Mittlerer Klee	(Trifolum medium)
Dost	(Origanum vulgare)
Johanniskraut	(Hypericum perforatum)

Im Zusammenhang mit dem Waldrand ist im Nordosten ein ausgeprägtes Schlehengebüsch (X 1220) entstanden.

Der naturferne Graben (G 5000) am Ostrand ist von einem Hochstaudensaum umgeben, welcher von Mädesüß (Filipendula ulmaria) und Kohldistel (Cirsum oleraceum) geprägt wird.

Tierwelt
Zur Tierwelt wurde keine gesonderte Erhebung vorgenommen.
Anläßlich einer Begehung konnten folgende Tierarten im Planungsbereich bei der Nahrungsaufnahme beobachtet werden:

Rabenkrähe
Star
Dompfaff
Mehlschwalbe
Rauchschwalbe
Amsel
Singdrossel

Die angrenzende Siedlung ist Lebensraum von Hausrotschwanz, Haussperling und Bachstelze.

2.1.2 Planungsvorgaben

Biotopkartierung
Im Untersuchungsgebiet sind keine Flächen in der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz erfaßt worden. Nach § 24 LPflG geschützte Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Planung vernetzter Biotopsysteme
Das Plangebiet wird als Bereich mit Wiesen und Weiden mittlerer Standorte dargestellt.

Landschaftsplan / Flächennutzungsplan
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VG Westerburg (7. Änderung und grundlegende Novellierung) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Schutzgebiete gemäß Richtlinie 79/409/EWG der Europäischen Union von 1979 (Vogelschutzgebiete)
Schutzgebiete gemäß Richtlinie 79/409/EWG der Europäischen Union von 1979 (Vogelschutzgebiete) sind innerhalb des Untersuchungsraumes von den Baumaßnahmen nicht betroffen.

Schutzgebiet gemäß Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH – Richtlinie).
Innerhalb des Untersuchungsraumes befindet sich kein Flora- Fauna- Habitat - Schutzgebiet.
Auch die zur Nachmeldung in der Suchkulisse (Mai 2003) an die EU vorgesehenen Flächen betreffen den Untersuchungsraum nicht.

2.1.3 Aktuelle Raumnutzungen

Das Plangebiet unterliegt derzeit annähernd vollflächig einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung.
Gemäß LEP III wird die Gemarkung Gemünden als Wassersicherungsraum dargestellt.

Versorgung / Entsorgung
Im Plangebiet befinden sich noch keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen oder -leitungen. Die Ver- und Entsorgung wird über die Einrichtungen des vorhandenen Wohngebietes mit angebunden.

2.2 Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft

2.2.1 Bodenpotential

Dem Boden kommt im Naturhaushalt aufgrund seiner Produktionsfunktion für pflanzliche Biomasse, seiner Regler-, Speicher- und Filterfunktion für Stoffe und Energien sowie als Lebensraum für eine unübersehbare Vielzahl von Kleinst- und Kleinlebewesen eine Schlüsselstellung zu.
Der anstehende Braunerdetypus ist typisch für den Naturraum. Sein Filter- und Sorptionsvermögen kann aufgrund der vorherrschenden Bodenarten und der Gründigkeit als mittel bis gut eingestuft werden.
Die Lebensraumfunktionen des Bodens sind in ihrer Bedeutung um so höher zu bewerten, je weniger intensiv die Bodennutzung erfolgt. Insofern ist für den größten Teil des Plangebietes die Lebensraumfunktion bedeutsam. Das Ertragspotential des Bodens ist aufgrund der Standortverhältnisse und der Geländeexposition als gering bis mittel einzustufen.

Der Status der Bodenfunktionen für die bau- und anlagebedingt betroffenen Bereiche kann aufgrund der bestehenden Nutzungen wie folgt angegeben werden:

Biotoptyp	Status der Bodenfunktionen	Bodenfunktionszahl
GRÜNLAND	weitgehend intakt	0,9

2.2.2 Wasserhaushalt

Grünland hat grundsätzlich positive Wirkungen auf einen ausgeglichenen Wasserhaushalt. Dies gilt insbesondere auf den vorherrschenden Standorten des Plangebietes. Die Humusauflage macht eine allmähliche Versickerung der Niederschlagswasser möglich. Das verzögerte Ablaufen des Niederschlagswassers von den Blättern zum Boden sowie die Rauhigkeit der Oberflächenstrukturen entlasten die Fließgewässer vor Abflußspitzen. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ins Grundwasser als gering einzustufen.
Der Wasserlauf am Ostrand führt permanent Wasser. Das Fließgewässer ist jedoch begradigt und auf Vorfluterfunktionen reduziert. Bezüglich der eingeschränkten Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen besteht ein gutes Aufwertungspotenzial.

2.2.3 Klima

Der Planbereich wird als siedlungsnahe Kaltluftproduktionsfläche wirksam.
Mikrokliatische Vorbelastungen (Emissionen) sind durch die K 52 und die angrenzenden Siedlungsfächen gegeben.

2.2.4 Biotop- und Artenpotential

Nachfolgende Tabelle gibt die Einstufung der verschiedenen Biotoptypen wieder und nennt zugleich die landespflegerisch positiven und negativen Merkmale der Biotoptypen, die ihrer Bewertung zugrunde liegen.

Biotoptyp	Ökologische Wertigkeit	Kriterien
Obstbäume (X1400) und Jungbaumreihen	mittel	Positiv: zukünftig bedeutsamer werdender Lebensraum und landschaftsprägendes Strukturelemente Negativ: --
Wiesen mittlerer Standorte (O 5000)	mittel	Positiv: dauerhafter Pflanzenbestand, Vorkommen ubiquitärer Tier- und Pflanzenarten, z. T. rel. ungestörte Brachestadien. Negativ: Nutzung (mehrschürig), nutzungsbedingte Arteninventarverschiebung zu Gunsten von wenigen Arten.
Säume (X2300)	mittel bis gering	Positiv: Gute Zonierung des Waldrandes, Lebensraum für Kleintiere, Vernetzungsstruktur. Negativ Beeinträchtigung durch Nachbarnutzungen (Landwirtschaft).
Schlehengebüsch (X 1220)	mittel bis hoch	Positiv: Waldrandstrukturverbesserung, phytophage Arten. Negativ: --

METHODIK DER BIOTOPTYPENBEWERTUNG

Die Bewertung der Biotoptypen als wesentlichste Parameter des Naturhaushaltes im Planungsgebiet erfolgt in einer 5-stufigen Skala. Die unterschiedenen Wertstufen werden in Anlehnung an BASTIAN & SCHREIBER („Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft", Gustav Fischer Verlag, Jena, 1994) nachfolgend definiert :

Wertstufe 1 (Ökologische Wertigkeit: sehr hoch)
stark gefährdete und im Bestand rückläufige Biotoptypen, hohe Empfindlichkeit, z.T. sehr lange Regenerationszeit, Lebensraum zahlreicher seltener und gefährdeter Arten, meist hoher Natürlichkeitsgrad, extensive oder keine Nutzung, kaum oder gar nicht ersetzbar, unbedingt erhaltenswürdig, vor allem Biotope nach § 24 LPflG Rhld.-Pfalz

Wertstufe 2 (Ökologische Wertigkeit: hoch)
mäßig gefährdete und zurückgehende Biotoptypen, mittlere Empfindlichkeit, lange bis mittlere Regenerationszeiten, Lebensraum zahlreicher, z.T. gefährdeter Arten, hoher bis mittlerer Natürlichkeitsgrad, mäßige bis geringe Nutzungsintensität, nur bedingt ersetzbar

Wertstufe 3 (Ökologische Wertigkeit: mittel)
weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen, geringe Empfindlichkeit, relativ rasch regenerierbar, als Lebensraum relativ geringe Bedeutung, kaum gefährdete Arten, mittlerer bis geringer Natürlichkeitsgrad, mäßige bis hohe Nutzungsintensität

Wertstufe 4 (Ökologische Wertigkeit: gering)
häufige, stark anthropogen beeinflußte Biotoptypen, als Lebensstätte nahezu bedeutungslos, geringer Natürlichkeitsgrad, hohe Nutzungsintensität, kurzfristige Neuentstehung

Wertstufe 5 (Ökologische Wertigkeit: sehr gering)
sehr stark belastete, devastierte bzw. versiegelte Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden siedlungsbedingten Nutzungen (Wohngebiet im Süden, K 52im Westen) tragen zur Vorbelastung und Störung der Biozönose des Plangebietes bei.

Die permanenten Störungen durch den Menschen tragen dazu bei, daß hier allenfalls ubiquitäre Tierarten ihren Lebens- oder Teillebensraum haben.

In der Gesamtheit ist das Plangebiet daher aus bioökologischer Sicht von geringer Bedeutung/Empfindlichkeit am Süd- und Westrand und hoher Bedeutung/Empfindlichkeit am Nordrand (ausgeprägter Waldrand mit Saum).

2.2.5 Landschaftsbild

Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft werden von Ausprägung und Zusammenwirken der abiotischen und biotischen Landschaftsfaktoren bestimmt.
Das Plangebiet hat landschaftsgestalterische Bedeutung als vermittelnder Offenlandbereich zwischen dem vorhandenen Siedlungsrand im Süden und dem Wald im Norden.

Den einzelnen großen Obstbäumen und auch den jungen Straßenbäumen an der K 52 kommt eine mittlere bis hohe landschaftsgestalterische Funktion zu.
Gegenüber einer weiteren Bebauung besteht insofern eine erhebliche Empfindlichkeit.

2.2.6 Status quo Prognose

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen ist im landwirtschaftlichen Bereich von einer Fortführung der bisherigen Nutzung auszugehen. Außer der landwirtschaftlichen Nutzung sind derzeit keine Konkurrenznutzungen zur geplanten Bebauung bekannt.

3. LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

3.1 Ableitung landespflegerischer Zielvorstellungen für die Bestandssituation

Nach § 17 LPflG ist aus den vorliegenden Erhebungen, Analysen und Bewertungen ein auf das Plangebiet bezogenes Entwicklungskonzept (landespflegerische Zielvorstellungen) für die Bestandssituation zu erstellen.

Die landespflegerischen Zielvorstellungen enthalten Aussagen darüber, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Vermeidung neuer und der Verminderung vorhandener Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, um einen Zustand zu erreichen, der den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 1 LPflG unter Beachtung der Grundsätze nach § 2 LPflG entspricht. Dabei sind die dafür erforderlichen Maßnahmen unter Beachtung der Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 2 LPflG zu bestimmen und darzustellen.

Die grundsätzlich anzustrebenden landespflegerischen Zielvorstellungen sind in den §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landespflegegesetzes (LPflG) manifestiert und darauf ausgerichtet, die natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen und seiner Erholung in Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich nachhaltig zu sichern.

Für das Plangebiet lassen sich hieraus konkrete Zielvorstellungen ableiten, die geeignet sind, die Entwicklung der örtlichen Naturraumpotentiale im Sinne der Landschaftsplanung zu gewährleisten. Im Detail werden diese Zielvorstellungen nachfolgend benannt und in Anlage 1 (Bestandsaufnahme / Zielvorstellungen) dargestellt:

EXTENSIVIERUNG DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN GRÜNDLANDNUTZUNG
- Ergänzende Obstbaumpflanzungen
- Nutzung analog FUL (Grünlandvarianten 2 und 3)
- Arten- und Biotopschutz, Bodenschutz, Wasserhaushalt

ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG DES NATURNAHEN WALDRANDES
- Arten- und Biotopschutz, Landschaftsbild

NATURHAFTE GRABENENTWICKLUNG
- Schaffung von Aufweitungen und Ausbuchtungen
- Uferschutzstreifen in freier Sukzession entwickeln
- Arten- und Biotopschutz, Wasserhaushalt, Landschaftsbild

BAUMREIHE ERHALTEN UND ENTWICKELN
- Landschaftsbild

3.2 Landespflegerische Anforderungen an den Bebauungsplan

Als landespflegerische bzw. grünordnerische Anforderungen an die Plankonzeption sind alle Maßnahmen zu nennen, die geeignet sind, die zu erwartenden Eingriffe zu vermeiden und zu minimieren, sofern der städtebaulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt wird:

1. Nach Möglichkeit Minimierung des Anteils versiegelter Flächen durch geeignete Festsetzungen (z.B. Stellflächen).
2. Schutz des Oberbodens (DIN 18915).
3. Erhaltung der Baumreihe entlang der K 52.
4. Begrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung auf ein Orts- und Landschaftsbild gerechtes Niveau.

Integrationsteil

5. BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN VORHABENS UND DER WIRKFAKTOREN

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit insgesamt 12 neuen Bauplätzen, einer Erschließung von der K 52 sowie einer offenen Regenwasserrückhaltung.

Städtebauliche Eckwerte:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Nur Einzelhausbebauung zulässig
- Traufhöhe max. 9,50 m
- Dachneigung 28 – 40°

5.2 Von der vorgesehenen Bebauung und der absehbaren Nutzung ausgehende Wirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der vorgesehenen Bebauung sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden.

Entscheidend für die Eingriffsermittlung und die Ableitung von landespflegerischen Maßnahmen sind die anlagebedingten Auswirkungen der Flächenversiegelung. Nachfolgend wird zunächst die Flächenversiegelung als Grundlage für die Eingriffsermittlung aufgeführt.

GEBÄUDE / NEBENANLAGEN	
Bebaubare Fläche (WA) gesamt 8.218 m² x GRZ 0,3 =	2.465 m²
ERSCHLIESSUNG	
Verkehrsflächen	1.306 m²
NEUVERSIEGELUNG	**3.771 m²**

Durch die Baumaßnahmen werden auf einer Fläche ca. 9.524 m² Wiesen und Weiden mittlerer Standorte beseitigt (**Biotopverlust**). Es entfallen keine Bäume oder sonstigen Gehölzbestände.

5.3 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft können folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. durchgeführt werden:

V1 Schutz des Oberbodens gem. DIN 18915 während der Bauphase

V2 Die im Plan dargestellten, zu erhaltenden Gehölze und Vegetationsbestände sind fachgerecht zu unterhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 mit einer Umzäunung vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Dies gilt auch für die Gehölze entlang der Kreisstraße. Bei Abgang oder Ausfall sind die zu erhaltenden Gehölze in Art und Qualität gleichwertig durch einheimische Laubbäume und Sträucher entsprechend der im Anhang genannten Pflanzenlisten zu ersetzen und zu unterhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für die zwei Obstbäume östlich des Baugebietes und für den Waldrandbereich im Norden. Dieser ist im Abstand von mindestens 5 m mit einem Bauzaun gegen Beeinträchtigungen zu schützen.

V3 Befestigungen der Grundstücksfreiflächen sind nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Folgende Flächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Decke):
- PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten
- Fußwege in öffentlichen Grünflächen und naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen

V4 Empfehlung zum Bau von Regenwassersammelanlagen (z. B. zur Brauchwassernutzung) auf den Baugrundstücken (mind. 1m³ je 25 m² Dachfläche).

6. ERMITTLUNG DER EINGRIFFSWIRKUNGEN UND BESCHREIBUNG LANDESPFLEGERISCHER MASSNAHMEN

6.1 Ermittlung der Auswirkungen des Eingriffs

Boden
Die Veränderungen der Oberflächengestalt (Bodenaus- und -abtrag) zerstören die gewachsenen Bodenhorizonte im bebaubaren Bereich des Gebietes.
Bodenwasserhaushalt und Sorptionseigenschaften der Böden werden durch Umschichtung und Überbauung erheblich und nachhaltig gestört.
Generell ist der nutzbare Oberboden daher bei Baubeginn zu sichern und für die örtliche Wiederverwendung zu sichern.

Wie in der Aufstellung unter 5.2 dargestellt, geht durch die Flächenversiegelung im Bebauungsplangebiet (Wohnbebauung, Nebenanlagen, Erschließungsstraßen) insgesamt 3.771 m² bisher biologisch aktiver Boden auf Dauer verloren, der im naturwissenschaftlichen Sinne für den Landschaftshaushalt in seinen Funktionen als Fil-

ter, Wasserschutz, Pflanzen- und Tierlebensstätte, Ertragspotential, Wasserversickerung und -verdunstung sowie Klimaregulierung nicht ersetzbar ist.

Die Anlage der Stellflächen in wassergebundener Bauweise im gesamten Plangebiet kann zur Eingriffsminimierung beitragen. Ein Teil der ökologischen Bodenfunktionen bleibt somit erhalten.

Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist die Flächenversiegelung nur durch die Entsiegelung bereits versiegelter Flächen (z.B. Straße, Plätze) ausgleichbar. Dies ist im Plangebiet nicht möglich.

Wasserhaushalt

Als Folge der Flächenversiegelung und -überbauung wird die Versickerungsleistung im Plangebiet weiter eingeschränkt und damit die Wasserbilanz des Raumes verändert. Gravierender für den Wasserhaushalt ist jedoch der Direktabfluß der Niederschläge durch Erhöhung des Abflussbeiwertes. Plötzlich auftretende Abflußspitzen und hydraulische Überbelastung der als Vorfluter dienenden Fließgewässer sind die Folge, ebenso die Minderung der Grundwasserneubildungsrate.

Zur Schonung der Trinkwasserressourcen sowie als zusätzliche Oberflächenwasserrückhaltung können Regenwassersammelanlagen (z. B. auch Brauchwasseranlagen) zur Erfassung abfließender Dachwässer installiert werden.

Durch die Einrichtung eines qualifizierten Trennsystems, wobei die Oberflächenwässer größtenteils über offene, naturnah gestaltete Mulden (z.B. Speicherkaskaden) geführt werden, können die negativen Wirkungen auf den Wasserhaushalt ausgeglichen werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist die gedrosselte und schadlose Übergabe über ein Rückhaltebecken in die freie Landschaft möglich.
Die Beeinträchtigung von Fließgewässern kann weitestgehend ausgeschlossen werden.

Das Rückhaltebecken selbst stellt insofern einen eigenständigen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da es sich um

- die Neuherstellung eines Gewässers und
- eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen handelt.

Insbesondere wird der technische Charakter eines Rückhaltebeckens dann deutlich, wenn aus Sicherheitsgründen eine hohe Einzäunung erforderlich wird.
Da die ankommenden Oberflächenwässer größtenteils über offene Mulden zugeführt werden, ist eine hohe Selbstreinigungskraft gewährleistet.
Als Eingriffskompensation ist insofern die naturnahe Gestaltung des Beckens und der offenen Mulden zu gewährleisten.

Landschaftsbild / Ortsbild / Wohnumfeld

Die geplante Wohnbebauung wird das Landschaftsbild durch die technische Überformung wesentlich verändern.
Diese Beeinträchtigungen können durch architektonische Gestaltungsvorgaben wie die Beschränkung der Firsthöhe auf max. 9,50 m abgemildert werden.
Bei der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist auf die Etablierung von Grünstrukturen zu achten. So ist auf jedem Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die nicht bebauten privaten und öffentlichen Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu entwickeln.

Klima

Die flächenhafte Versiegelung von Flächen hat eine erhöhte Strahlungsreflexion zur Folge. Der Temperaturgradient im Siedlungsbereich wird geringfügig steigen. Die bebauten Flächen fallen für die Kalt- und Frischluftproduktion aus.
Weiterhin belasten Siedlungsemissionen (Hausbrand und Autoabgase) die Frischluft.
Die vorgesehene Siedlungsbegrünung (vgl. Landschaftsbild / Ortsbild / Wohnumfeld) stellt auch hierfür eine ausreichende Kompensation dar.
Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern dient dem mikroklimatischen Ausgleich (Transpiration, Staubbindung, Beschattung) sowie der Durchgrünung und Gestaltung des Ortsbildes.

Arten- und Biotopschutz

Insgesamt geht eine rd. 1,32 ha große Wiesenfläche als Lebensraum für ubiquitäre Tiere und Pflanzen verloren.

Durch die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen östlich des Plangebietes (E2) und zugeordneten Flächen werden bisher intensiv genutzte Bereiche ökologisch aufgewertet. Im Plangebiet selbst wird die landespflegerische Vorgabe der Offenhaltung des Waldrandbereiches Rechnung getragen.
Insbesondere die Maßnahmen, welche zum Ausgleich der Flächenversiegelung vorgesehen sind, können funktional Ausgleichsfunktionen für den Arten- und Biotopschutz übernehmen.

6.2 Tabellarische Darstellung

In der nachfolgenden Tabelle sind die landespflegerischen Maßnahmen aufgelistet, die erforderlich sind, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.
Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die zu erwartenden Konfliktsituationen den geplanten Maßnahmen gegenübergestellt und kurz begründet.

Die Konfliktpotentiale in der nachfolgenden Tabelle sind wie folgt gekennzeichnet:

b = Boden
w = Wasserhaushalt
a = Arten- und Biotopschutz
k = Klima
l = Landschaftsbild / Ortsbild / Wohnumfeld

Die landespflegerischen Maßnahmen, die zur Kompensation der Eingriffe erforderlich sind, werden angeführt und folgendermaßen gekürzt:

V = Vermeidungssmaßnahme
S = Schutzmaßnahme
A = Ausgleichsmaßnahme
E = Ersatzmaßnahme
G = Gestaltungsmaßnahme

Größtenteils können mit einer Maßnahme verschiedene Eingriffe (z.B. Verlust von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt sowie Bodenversiegelung) kompensiert werden.

KONFLIKTSITUATION				LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche / m²	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche / m²	Begründung der Maßnahme
1 **b / w**		**Flächenneuversiegelung** durch Bebauung und Erschließungsstraßenbau *Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen durch* - Bebauung - Verkehrsflächen	2.465 1.170 3.711	**V1**	Plangebiet	Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915, Blatt. 2. Eventuell notwendige Zwischenlagerung in flachen Mieten, nach Beendigung der Baumaßnahme soweit möglich Wiedereinbringen des Oberbodens auf den anzulegenden Vegetationsflächen; überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen (z.B. Verwendung bei anderen Baumaßnahmen)		Vermeidung des Verlustes von belebtem Oberboden (§ 202 BauGB)
				V3		Für Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (weitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.).		Vermeidung von Oberflächenabfluss. Stattdessen Versickerung und Anreicherung des Grundwassers.
				V4		Empfehlung zum Bau von Regenwassersammelanlagen (z. B. zur Brauchwassernutzung) auf den Baugrundstücken (mind. 1m³ je 25 m² Dachfläche).		

KONFLIKTSITUATION				LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche / m²	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche / m²	Begründung der Maßnahme
zu 1	Plan-gebiet	Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes. Erhöhter Oberflächenabfluss durch flächenhafte **Neuversiegelung** (Gebäude, Erschließungsstraßen) • Minderung der Grundwasserneubildung • Belastung von Vorfluter und Kläranlage • Stoffbelastung von Oberflächengewässern	3.711	**E1**	Plan-gebiet	Die Oberflächenentwässerung erfolgt über offene, naturnah gestaltete Mulden / Speicherkaskaden. Die Begrünung der Grabenparzellen erfolgt mit bodenständigen Gräsern, Kräutern und Gehölzen. Um das Rückhaltebecken sind 10 Stck. hochstämmige Eschen (Fraxinus excelsior) zu pflanzen. Diese Pflanzung dient auch der Einbindung des Wohngebietes und der Abgrenzung gegenüber den geschotterten Stellplatzflächen. Am westlichen Rand des südlich gelegenen Grabenabschnitts sind im Abstand von 10 m hochstämmige Erlen (Alnus glutinosa) zu pflanzen. Diese Pflanzung dient der Einbindung des neuen Wohngebietes gegenüber dem vorhanden Bestand und der Betonung und naturnahen Gestaltung des Gewässerverlaufs	1.548	Vermeidung von Oberflächenabfluss. Stattdessen Versickerung und Anreicherung des Grundwassers. Schaffung von naturnahen, amphibischen Lebensräumen.

KONFLIKTSITUATION				LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche / m²	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche / m²	Begründung der Maßnahme
2 a	Plan-gebiet	**Vollständiger Biotopverlust** durch die geplante Wohnbaunutzung. Betroffen sind Wiesen mittlerer Standorte (O 5000).	8.218	**E2**	Gem. Gemünden, Flur 3 Nr. 108/1	Extensivierung der heutigen Grünlandnutzung zu mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte sowie Anpflanzung von 15 Stck. standortgerechten, regionaltypischen Obsthochstämmen in Gruppen. Die Flächen sind 1 x jährlich ab dem 15. 6. zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist nicht zulässig, es dürfen auch keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. Pflanzenvorschlagsliste: Hochstämme, 2 x.v. o.B 10-12: • Apfel 'Jakob Lebel' • Apfel 'Prinz Albrecht von Preußen' • Apfel 'Kaiser Wilhelm' • Apfel 'Luxemburger Renette' • Apfel 'Rheinischer Winterrambour'. Die Maßnahmefläche schließt direkt an die ausgewiesene Kompensationsfläche aus dem B-Plan ‚Unter dem Butterstück' mit der geplanten Anpflanzung von Obstbäumen an.	2.200	Die Extensivierung der Wiesenflächen und die Anpflanzung der Obstbäume trägt mit zu einer Erhöhung der faunistischen und floristischen Artenvielfalt und zur langfristigen Sicherung dieses exponierten Offenlandbereiches bei. Ziel ist die Entwicklung einer mageren, artenreichen Streuobstwiese.

KONFLIKTSITUATION				LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche / m²	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche / m²	Begründung der Maßnahme
2 a	Plan-gebiet	**Vollständiger Biotopver-lust** durch die geplante Wohnbaunutzung. Betroffen sind Wiesen mittlerer Standorte (O 5000).	8.218	**E3**	Im Plan-gebiet	Die dem Waldrand vorgelagerten Wiesenflächen sind zu erhalten oder über Ansaat mit standortgerechtem, kräuterreichem Saatgut wiederherzustellen und durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, nicht vor dem 15.06., dauerhaft zu unterhalten. Die Ausbringung von Kunstdüngern oder Herbiziden ist nicht zulässig. Während der Bauphase ist ein Bauzaun aufzustellen. Zusätzlich sind vor den zu erhaltenden Waldsaum 12 Stck. hochstämmige, regionaltypische Obsthochstämme zu pflanzen. Pflanzenvorschlagsliste: Hochstämme, 2 x.v. o.B 10-12: • Apfel 'Jakob Lebel' • Apfel 'Prinz Albrecht von Preußen' • Apfel 'Kaiser Wilhelm' • Apfel 'Luxemburger Renette' • Apfel 'Rheinischer Winterrambour'.	1.390	Die Extensivierung der Wiesenflächen und die Anpflanzung der Obstbäume trägt mit zu einer Erhöhung der faunistischen und floristischen Artenvielfalt und zur langfristigen Sicherung dieses exponierten Offenlandbereiches bei. Ziel ist die Entwicklung einer mageren, artenreichen Streuobstwiese vor einem gut ausgeprägten Waldsaum

KONFLIKTSITUATION				LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche / m²	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche / m²	Begründung der Maßnahme
3 I /k	Im Plan-gebiet	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch technische Überformung (Bebauung). Kleinklimatische Veränderungen durch vermehrte Rückstrahlung von den versiegelten Flächen und Emissionen (Hausbrand, Verkehr). Verlust prägender Gehölzstrukturen.		V2	Plan-gebiet	Die im Plan dargestellten, zu erhaltenden Gehölze an der K 52 sind fachgerecht zu unterhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 mit einer Umzäunung vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Bei Abgang oder Ausfall sind die zu erhaltenden Gehölze in Art und Qualität gleichwertig durch einheimische Laubbäume und Sträucher entsprechend der im Anhang genannten Pflanzenlisten zu ersetzen und zu unterhalten. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Dies gilt auch für die zwei Obstbäume östlich des Baugebietes.		Erhalt von Landschaftsbild prägenden Einzelbäumen, Sträuchern und Baumgruppen während der Bauphase. Die Pflanzungen sind in Verbindung mit den vorhandenen Gehölzen geeignet, den gesamten Gewerbekomplex in die Landschaft einzubinden und die Beeinträchtigungen durch den Gehölzverlust innerhalb des Gebietes teilweise zu kompensieren.

KONFLIKTSITUATION				LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche / m²	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche / m²	Begründung der Maßnahme
zu 3 I /k	Im Plan-gebiet	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch technische Überformung (Bebauung). Kleinklimatische Veränderungen durch vermehrte Rückstrahlung von den versiegelten Flächen und Emissionen (Hausbrand, Verkehr). Verlust prägender Gehölzstrukturen.		**G1**	(priv. Grün-flächen)	Entlang der Planstraßen sind auf den Grundstücken, deren Gebäude traufseitig an die Planstraße angrenzen, je angefangenen 20 m Straßenfrontlänge ein mittelkroniger Laubbaum der Pflanzenliste mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 - 18 cm in einem Abstand von 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie in den Vorgarten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.		Die Pflanzungen auf den privaten Grünflächen sind in Verbindung mit den vorhandenen Gehölzen geeignet, das Wohngebiet in die Landschaft einzubinden.
				G2		Pro angefangenen 150m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 16 - 18cm bzw. vergleichbaren Qualitäten als Solitär oder Stammbusch oder ein hochstämmiger Obstbaum mit Stammumfang von mindestens 10 - 12cm zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.		

KONFLIKTSITUATION				LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN				
lfd. Nr.	Lage	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche / m²	lfd. Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche / m²	Begründung der Maßnahme
zu 3 I /k	Im Plan-gebiet	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch technische Überformung (Bebauung). Kleinklimatische Veränderungen durch vermehrte Rückstrahlung von den versiegelten Flächen und Emissionen (Hausbrand, Verkehr). Verlust prägender Gehölzstrukturen.		**G3**	(öff. Grünflächen)	Entlang der Kreisstraße sind südlich der Einmündung in das geplante Wohngebiet in Ergänzung der vorh. Anpflanzung 4 Stck. hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.	135	Die Pflanzungen sind geeignet, das Wohngebiet und den Verlauf der Straße in die Landschaft einzubinden.
				G4	(öff. Grünflächen)	Innerhalb der Straßenverkehrsfläche und entlang der Fußwegeverbindungen am östlichen Rand des Plangebietes sind 10 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.		Die Laubbaumpflanzungen betonen den Kreuzungsbereiche im Plangebiet, binden den östlichen Rand des Baugebietes in die Landschaft ein und zeichnen den Verlauf eines vorhandenen Fußweges nach.

7. HINWEISE ZUR UMSETZUNG LANDESPFLEGERISCHER MASSNAHMEN

Für die Durchführung fast aller landespflegerischen Maßnahmen werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.
Lediglich die Anlage des Regenrückhaltebeckens und des Bau der zulaufenden Gräben sind genehmigungspflichtig nach § 31 WHG.
Die Festschreibung von Anlagen zur Regenwassersammlung auf den einzelnen Baugrundstücken trägt zur Regenwasserrückhaltung und zur Schonung der Trinkwasserressourcen bei. Auch hier greift der naturschutzrechtliche sowie der nach § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz geforderte Vermeidungsgrundsatz. Da diese Regelung z. Zt. noch rechtlich umstritten ist, empfehlen wir diesbezüglich keine Festsetzung, sondern eine Empfehlung an die Bauherrn bei Erteilung der Baugenehmigung.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge auf Stellflächen ist zur Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung und der Erhaltung bodenökologischer Funktionen erforderlich. Dieses Erfordernis ergibt sich aus den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG sowie des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG).
Im Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist es daher geboten, für Stellplätze entsprechende eingriffsmindernde Maßnahmen festzusetzen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Wasserschutzgebietsverordnung) eine Versiegelung vorgeschrieben ist.

Die Durchführung der festgesetzten Ersatzmaßnahmen E2 und E3 kann von einem landwirtschaftlichen Betrieb übernommen werden, da das anfallende Mähgut entsprechende Verwertung als Viehfutter oder Einstreu finden kann.

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sind integrativ im Bebauungsplan (Planurkunde) darzustellen und festzusetzen.

8. Zuordnungsfestsetzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

E1 Bau von Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen
E2 Anlage einer extensiv zu nutzenden Streuobstwiese
E3 Erhalt und Entwicklung eines Waldsaumbereiches
G3 Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen an der K 52

werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 BnatschG den neu herzustellenden Verkehrsanlagen mit 32 %, den Wohnbauflächen mit 68 % zugeordnet.

Aufgestellt:

Hachenburg, Juli 2003

Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. Stefan Schmidt
Johann-August-Ring 2
57627 Hachenburg

.....

Bearbeitet von:

Dipl.-Ing. (FH) Georg Weyer
Landschaftsarchitekt AKRP

Schmidt Freiraumplanung
Dipl. Ing. Stefan Schmidt

ANLAGE

PFLANZENVORSCHLAGSLISTE

Standortgerechte, regionaltypische Obsthochstämme

Äpfel:
Boikenapfel
Großer Rheinischer Bohnapfel
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht von Preußen
Schafsnase
Winterrambour

Birnen:
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Köstliche von Charneux

Kirschen:
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen

Zwetsche:
Hauszwetsche

Bepflanzung der Rückhaltebecken

Uferbereich:

Schmalblättriger Rohrkolben	Typha angustifolia
Breitblättriger Rohrkolben	Typha latifolia
Schilfrohr	Phragmites australis
Flechtsimse	Scirpus lacustris
Sumpfsimse	Eleocharis palustris

Ufernaher Bereich:

Roterle	Alnus glutinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Öhrchenweide	Salix aurita
Korbweide	Salix viminalis

Hochstämmige Laubbäume für öffentliche Grünflächen und Privatgrundstücke

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Roterle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos