S a t z u n g

der Ortsgemeinde Rothenbach über den Bebauungsplan "Borngarten"

Der Ortsgemeinderat von Rothenbach hat in seiner Sitzung am 13.03.1995 aufgrund der §§ 2 u. 10 des BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2.253) i. V. mit § 24 der GemO vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan "Borngarten" als Satzung beschlossen:

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die nachstehend aufgeführten Grundstücke in der Gemarkung Obersayn:

Flur 8, Flurstücke Nr.:
60/1, 60/2, 62/1, 62/2, 63/1, 63/2, 64, 65/1, 65/2, 65/3, 67/1, 66, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156/1, 160, 166, 167, 171/1, 175, 176, 177/1, 177/2, 178

Flur 19, Flurstücke Nr.:
4/1, 8/1, 10/3, 17/4, 17/5, 17/6, 90, 91/1, 91/2, 92/1, 92/2, 93/1, 93/2, 94/1, 94/2, 95/1, 95/2, 96, 125 (teilw.)

§ 2

Bestandteil dieser Satzung ist:

1. die Bebauungsplanurkunde (Lageplan mit Text),
2. die zur Bebauungsplanurkunde gehörenden Textfestsetzungen,
3. die Begründung sowie der landespflegerische Planungsbeitrag.

§ 3

Die Satzung wird gem. § 12 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gegen die Satzung werden keine Bedenken erhoben.
Montabaur, den 22 MAI 1995
Kreisverwaltung des Westerwaldkreises
Abt. 6/60 - 610-13

Rothenbach, den 18. Mai 95 Ortsgemeinde Rothenbach

Siegel

Ortsbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN Borngarten

ORTSGEMEINDE : Rothenbach

VERBANDSGEMEINDE: Westerburg

Begründung:

Für den Ortsteil Obersayn machte sich zur Abrundung des Ortsbildes im inneren Dorbereich eine Regelung der Baulandverhältnisse notwendig.
Aus diesem Grunde beschloß der Gemeinderat von Rothenbach für den Teilbereich Obersayn - Flur 8 und 19 - die Aufstellung eines Bebauungsplanes südlich der K 78.
Ebenfalls soll durch diesen Bebauungsplan die Führung des Gehweges entlang der K 78 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt und geregelt werden.

Die verkehrliche Erschleißung erfolgt über eine neu anzulegende Wohnstraße "A", welche im Ortsbereich an die K 78 angeschlossen wird.

Die künftige Bebauungsoll sich an der vorhandenen ortsüblichen ein- bis zweigeschossigen Bauweise orientieren mit geneigten Dächern und wechselweiser Stellung der baulichen Anlagen.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 3,0 ha.

Bodenordnung:

Die Ordnung des Grund und Bodens soll soweit erforderlich, durch eine Baulandumlegung nach dem IV. Teil des Bundesbaugesetzes auf der Grundlage des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Energieversorgung mit Strom:

Die Stromversorgung wird durch die KEVAG im Bebauungsplangebiet gewährleistet, wobei die notwendigen Anlagen erst dann hergestellt werden können, wenn die erschließungsmäßigen Voraussetzungen geschaffen sind.

Ver- und Entsorgung :

Im Planbereich sind zum Teil die Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die neuen Leitungen werden nach noch zu erstellenden und zu genehmigenden Plänen verlegt.

Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden (z.B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschinenbetrieb)

Alternativ können die Regenwassermassen aufgefangen und gedrosselt an die Kanalisation abgeben werden.

Geschätzte Erschließungskosten:

a) Straßenbau ca. 1.500,-- m² x 110,-- DM/m²	=	165.000,-- DM
b) Bewässerung ca. 200,-- lfdm x 120,-- DM/lfdm	=	24.000,-- DM
c) Entwässerung ca. 200,- lfdm x 200,-- DM/lfdm	=	40.000,-- DM
d) Beleuchtung 5 Lampen x 3.000,-- DM/Stck.	=	15.000,-- DM
	=	244.000,-- DM

Aufgestellt im November 1992

Verbandsgemeindeverwaltung
Westerburg

Inhalt des Planbereiches:

Flur 8:

Flurstücke Nr. 60/1, 60/2, 62/1, 62/2, 63/1, 63/2, 64, 65/1, 65/2, 65/3, 67/1, 66, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154,155, 156/1, 160, 166, 167, 171/1, 175, 176, 177/1, 177/2, 178

Flur 19:

Flurstücke Nr. 4/1, 8/1, 10/3, 17/4, 17/5, 17/6, 90, 91/1, 91/2, 92/1, 92/2, 93/1, 93/2, 94/1, 94/2, 95/1, 95/2, 96, 125 (teilw.)

L A N D E S P F L E G E R I S C H E R

P L A N U N G S B E I T R A G

Bebauungsplan
"Ortsteil Obersayn"

Gemeinde : Rothenbach

Verbandsgemeinde : Westerburg

Planungsbüro: Alexander Brüll
Landschaftsarchitekt BDLA/AKR
Eschelbacher Str. 33
56409 Montabaur

Bearbeitung: Christoph Busch
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Montabaur, Juli 1993

Landespflegerischer Planungsbeitrag

1. Planungsgegenstand

1.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes und des Projektes
1.2 Planungsrechtliche Vorgaben
1.3 Gesetzliche Grundlagen

2. Charakterisierung des Plangebietes

2.1 Derzeitige Nutzungen
2.2 Natürliche Gegebenheiten
2.2.1 Naturräumliche Einordnung, Relief
2.2.2 Geologischer Untergrund, Boden, Hydrologische Verhältnisse
2.2.3 Klima
2.2.4 Potentielle natürliche Vegetation und reale Vegetation
2.2.5 Biotoptypen und Tierwelt
2.2.6 Landschaftsbild
2.3 Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
2.4 Vorhandene Beeinträchtigungen

3. Landespflegerische Zielvorstellungen

4. Auswirkungen des Eingriffs
4.1 Darstellung der verbleibenden Beeinträchtigungen

5. Maßnahmen der Landschaftspflege

5.1 Zielsetzung der landespflegerischen Maßnahmen
5.2 Maßnahmenkatalog / Textfesetzungen zum Bebauungsplan
5.2.1 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5.2.2 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15
5.2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.2.4 Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6. Bilanzierung der Flächen

7. Zusammenfassende Beurteilung

Anlage:
- Literatur und Kartenverzeichnis
- Lageplan der Ersatzfläche M 1:5000
- Bestandsplan M 1:1000
- Maßnahmenplan M 1:1000

1. Planungsgegenstand

1.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes und des Projektes

Die Ortsgemeinde Rothenbach beabsichtigt einen im Ortsteil Obersayn liegenden Bereich in einem Bebauungsplan zu ordnen.

Geplant ist die Ausweisung eines Dorfgebietes (MD / GRZ o,4)) von 1,9 ha Größe.
0,85 ha des Bearbeitungsgebietes sind bereits bebaut bzw. Bestandteil der gewachsenen Ortslage; die Größe der zur Bebauung vorgesehenen Fläche beträgt 1,05 ha.

Das Bearbeitungsgebiet besteht hauptsächlich aus landwirtschaftlich genutztem Grünland mit einigen Obstgehölzen darauf. Im nordöstlichen Bereich befinden sich Kleingärten; südöstlich entspringt eine Quelle die in einem Teich austritt und deren Ablauf zu den Quellbächen des Kleinen Saynbaches zählt.
Der Quellbereich ist durch die Veränderungen des Geländes aufgrund der Bebauungsplanausweisung, nicht betroffen. Überplant wird lediglich der Quellabfluß.

Der Bebauungsplan wird begrenzt durch:
- landwirtschaftlich genutztes Grünland im Süden
- die K 78 und die angrenzende Ortsbebauung im Norden
- die angrenzende Ortsbebauung Osten und Westen

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Die Stadt Westerburg ist Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung. Der "Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald" weist die gesamte Verbandsgemeinde als "Raumtyp II mit einzelnen Strukurschwächen" aus. (Scala I-III)
Als Zweckbestimmung wird die "Eigenentwicklung der Gemeinde" Rothenbach gesehen.
Die Art und Umfang der Eigenentwicklung leitet sich aus den örtlichen Gegebenheiten ab und bezieht sich auf die Grundfunktionen Wohnen, Arbeit, Kultur und Bildung, Freizeit und Erholung sowie Verkehr. Sie findet ihre Grenze dort, wo sie in die Eigenentwicklung einer anderen Gemeinde ihres Verflechtungsbereichs oder eines größeren Raumes eingreift.

Der Flächennutzungsplan der VG Westerburg weist das unbebaute Plangebiet als "landwirtschaftliche Nutzfläche aus. In der z.Zt. laufenden Fortschreibung ist die Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet (MD) vorgesehen.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz, § 5, sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind im Plangebiet auszugleichen. Sind Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar und gehen andere Belange als die der Landespflege im Range vor, so sollen Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle die gestörten Funktionen der Landschaft gewährleisten.

Der § 9 BauGB beinhaltet die grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplans.

Das geplante Projekt ist in Übereinstimmung mit dem Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz, § 4, als erheblicher Eingriff zu werten.
Es zieht daher landespflegerische Maßnahmen zur Erreichung der größtmöglichen Umweltverträglichkeit nach sich.

2. Charakterisierung des Plangebietes

2.1 Derzeitige Nutzungen

Die unbebauten Bereiche bestehen hauptsächlich aus landwirtschaftlich genutztem Grünland (Wiese/Weide). Im Bereich der K 78 befinden sich einige Gemüsegärten.

Stellenweise sind Obstbäume vorhanden.

Der Teich wird als Feuerlöschteich genutzt.

2.2 Natürliche Gegebenheiten

2.2.1 Naturräumliche Einordnung, Relief

Rothenbach bzw. der Ortsteil Obersayn gehört naturräumlich zum "Oberwesterwälder Kuppenland" und liegt auf einer Höhe von 440 m ü.NN.

Sein naturlandschaftliches Gefüge besteht aus einem von 480 m im Norden auf etwa 380 m im Süden einfallendes, hügeliges und zerriedeltes, inselartig bewaldetes Hochland aus ausgedehnten Basalt- und Basalttuffdecken.

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Exposition mit sehr schwacher (2-3,5%) Neigung.

2.2.2 Geologischer Untergrund, Boden, Hydrologische Verhältnisse

Die Westerwaldregion besteht aus einem Grundgebirge aus devonischen Schichten, d.h. einer Wechselfolge von Grauwacken, Quarziten, Sandsteinen und Tonschiefern. Diese sind sehr dicht gelagert und entbehren weitgehend ausgedehnter Kluft- und Spaltensysteme. Folglich ist der Untergrund für Grundwasserspeicherung und Bewegung kaum wegsam und größere Grundwasservorräte sind nicht vorhanden. Lediglich Quarzit- und Sandsteinbänke können als bescheidene Grundwasserleiter fungieren. Der Abfluß der Niederschlagswässer erfolgt meist oberirdisch. Die geringe Versickerungsfähigkeit der Gesteine und Sedimente führt dazu, daß die oberirdischen Fließgewässer ein unregelmäßiges Abflußverhalten und einen stark schwankenden Wasserhaushalt aufweisen. Nach heftigen Niederschlagsereignissen (incl. Schneeschmelze) steigt die Wasserführung der Bäche rasch an, um ebenso schnell wieder auf ein niedrigeres Niveau zurückzufallen.
Tektonische Bewegungen führten zu Basaltausbrüchen auf denen sich anschließend Löß ablagerte, der sich zu fruchtbaren, aber schwer durchlässigen Lehmböden entwickelte.

Die Pufferfunktion des Bodens des Bodens besteht in seiner Fähigkeit, Schadstoffe bzw. überschüssige Nährstoffe zu binden oder chemisch zu fällen.
Die Böden der Westerwaldregion weisen aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit eine hohe Pufferkapazität auf.

Der anstehende Boden im Planungsgebiet besteht aus Lehm und Schluff.

Im östlichen Planbereich befindet sich eine (Tümpel-)Quelle die in einem (Feuerlösch-)Teich austritt und in einem gerade verlaufenden Graben abfließt.
Die Ufer sind steil abgeböscht und teilweise mit Steinschüttungen befestigt.
Das Abflußgerinne ist im weiteren Verlauf verrohrt um dann außerhalb des Plangebietes wieder offen weiterzufließen.

2.2.3 Klima

Die Region wird durch das kontinentale Bergklima geprägt, das durch mittelhäufigen Durchzug kühler und feuchter Luftmassen charakterisiert ist. Der jährliche Niederschlag beträgt 650-700 mm.

Da das Plangebiet keinen klimatisch exponierten Standort darstellt und relativ kleinräumig ist, ist keine Abweichung vom Regionalklima zu erwarten.

2.2.4 Potentielle natürliche Vegetation und reale Vegetation

Bei der potentiell natürlichen Vegetation handelt es sich um die Vegetation, die sich bei Aufgabe aller menschlichen Flächennutzungen einstellen würde. Im Plangebiet wäre dies ein Ahorn-Eschenwald und Schuppenfarn-Bergahornwald.

Reale Vegetation

Die landwirtschaftlichen Grünflächen sind Wiesen/Weiden mittlerer Standorte die als Pferde und Rinderweiden sowie als Mähweiden genutzt werden.

Kartierte Arten:

Alopecurus pratensis	Wiesenfuchsschwanz
Anthoxantum odoratum	Gew. Ruchgras
Anthriscus sylvestris	Wiesenkerbel
Bellis perennis	Gänseblümchen
Cynosurus cristatum	Kammgras
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras
Festuca pratensis	Wiesen-Schwingel
Lolium perenne	Ausdauernde Lolch
Phleum pratense	Wiesenlieschgras
Ranunculus acris	Sch. Hahnenfuß

Ranunculus repens	Kr. Hahnenfuß
Taraxacum officinale	Löwenzahn
Trifolium pratense	Wiesenklee
Trifolium repens	Weißklee

Stellenweise finden sich Obstbäume im Plangebiet.

Im Bereich des Teiches steht eine Gehölzgruppe aus Kirschbaum, Salweide und Holunder.

2.2.5 Biotoptypen und Tierwelt

Es lassen sich folgende für die Tierwelt bedeutenden Biotoptypen im Plangebiet ausgliedern:

Wiesen mittlerer Standorte
Das Grünland bietet zahlreichen Insektenarten, aber auch z.B. Schnecken und einigen Wirbeltieren als Lebensraum. Die meisten der wirbellosen Wiesenbewohner verbringen ihr ganzes Leben hier. Sie sind z.T. an bestimmte Pflanzenarten, an die Vegetationsschichtung oder an das Bestandesklima gebunden.

Weiden mittlerer Standorte (Fettweiden)
Das beweidete Grünland ist gegenüber den Wiesen wesentlich artenärmer. Die Artenvielfalt hängt ab von der Art und Dichte des Viehbesatzes.

Einzelbäume und Baumgruppen
Sie dienen als Ganz- oder wichtiges Teilhabitat vorwiegend für Waldarten, z.B. als Lebensraum für holzbewohnende Käfer und als Ansitz- und Singwarte für Vögel.

Je älter die Bäume sind, umso wertvoller sind sie für den Faunenschutz. Zudem stellen sie eine für viele Tierarten wichtige Strukturierung der Landschaft dar.

Obstbaumbestand

Streuobstbestände sind wichtige Bindeglieder zwischen naturnahen Landschaftsräumen und Ansiedlungen. Durch ihre vielfältige Struktur bieten sie einen Lebensraum für Pflanzen und Tierarten. Zu den charakteristischen Tierarten gehören, um einige Arten zu nennen, Star, Feldsperling und Wachholderdrossel.

Kleingärten

Kleingärten sind, wenn sie vielfältig gestaltet werden, Bindeglieder zwischen naturnahen Landschaftsräumen und Ansiedlungen. Durch ihre vielfältige Struktur bieten sie einen artenreichen Lebensraum für die heimische Fauna.(Vögel, Igel etc.) Im vorliegenden Fall überwiegt jedoch der Anbau von Gemüseflächen, sodaß die Biotopfunktion erheblich eingeschränkt ist.

Quellbereich

Kennzeichnende und für alle charakteristischen Lebensformen existenz-limitierende Faktoren sind: ganzjährig gleichmäßig niedrige Wassertemperatur, ausgeprägtes Sauerstoffdefizit am Quellaustritt, das allerdings im sich anschließenden Quellbach rasch abgebaut wird und geringes Nahrungsangebot. Kennzeichnende Zootopschichten sind der grundwasserführende Boden, der wassergefüllte Vegetationsraum und der vegetationsfreie Wasserkörper.

2.2.6 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet verläuft am südlichen Ortsrand, der hier aufgrund fehlender Ortsrandeingrünung eine weite Sicht in die Landschaft bietet.
Die Landschaft besteht hauptsäch aus landwirtschaftlich genutztem Grünland welches von der stark befahrenen L 255 durchschnitten wird.
Der Blick wird erst von einem etwa 1 km entfernten (Fichten-)Waldbestand begrenzt. Landschaftsgliedernde Gehölze sind kaum vorhanden. Der Verlauf der im Naturraum vorhandenen Bäche läßt sich aus diesem Grunde nur erahnen.

2.3 Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Grundlage der im folgenden dargelegten Bewertung der im Untersuchungsgebiet anzutreffenden Pflanzenformationen ist eine am Inst. f. Landw. Botanik der Universität Bonn erstellte Einteilung der Natürlichkeitsgrade (BIEWALD 1989; POLNITZKY 1989), das aus älteren Arbeiten (z.B. DIERSCHKE 1984; ELLENBERG 1963; SEIBERT 1984) abgeleitet wurde.
Wichtigstes Abgrenzungskriterium für die genannte Einteilung ist der Grad des Einflußes des Menschen auf die Vegetation. Vereinfacht heißt das, je stärker der Mensch am Aufbau bzw. an der Erhaltung der jeweiligen Pflanzenformation beteiligt ist, desto naturfremder ist sie.
Zur qualitativen Einschätzung der Ökotoptypen werden folgende Bewertungskategorien berücksichtigt:

a) naturbetont
* natürlich bis naturnah
* bedingt naturnah

b) kulturbetont
* halbnatürlich
* bedingt naturfern
* naturfern
* naturfremd bis künstlich

Einen "natürlichen bis naturnahen" Bestand stellt der Quellbereich dar.
"Bedingt naturnahe" und "halbnatürliche" Formationen treten im Untersuchungsgebiet nicht auf.
"Naturfern" hingegen sind die Wiesen/Weiden und der Streuobstbestand.
Ein "naturfremder bis künstlicher" Bestand ist nicht vorhanden.

Unterzieht man das Untersuchungsgebiet einer quantitativen Betrachtung, so läßt sich feststellen, daß die "naturfernen" Vegetationstypen vorherrschen.

Die Leistungsfähigkeit des Plangebietes für den Naturhaushalt wird durch die Flächennutzungen erheblich beeinflußt.
So ist das Spektrum der Lebensgrundlagen für Pflanzen und Tiere ist in einer vielfältig genutzten Kulturlandschaft, die vernetzt ist mit naturnahen Bereichen, größer als in der ursprünglichen Naturlandschaft oder einer ausgeräumten Feldflur.
Daher stellt das Plangebiet aufgrund der geringen Strukturen eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt dar.

Das Erholungspotential des Plangebietes ist aufgrund der Größe und der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung gering. Hier ist lediglich der ländlich anmutende visuelle Aspekt zu verzeichnen.

Wegen des guten Pufferverhaltens des Bodens wird das Eindringen unerwünschter Stoffe vermindert. Aufgrund dessen und der gehemmten Versickerungsrate der Region trägt dies zum Schutz des Grundwassers bei.

Der Obstbaumbestand stellt für den Naturhaushalt einen wichtigen Faktor dar. Durch die vielfältigen Strukturen (wechselnde Höhen, Breiten, offene Flächen) bietet er einen Lebensraum für die heimische Fauna. Er trägt weiterhin zur Gliederung der Landschaft und zur Einbindung des Ortsrandes in die Feldflur bei.

Der Quellabfluß stellt aufgrund seines geraden Verlaufes und seiner senkrecht ausgebildeten Ufer ein landschaftsfremdes Gewässer dar. Ein Teilstück fließt verrohrt und steht so der Natur als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung.

Die einzelnen Biotoptypen reagieren auf äußere Eingriffe umso empfindlicher bzw. lassen sich umso schwerer regenerieren, je älter, natürlicher oder seltener sie sind.
Eine hohe Empfindlichkeit weisen die Wiesen/Weiden mittlerer Standorte und die Streuobstwiesen auf.

Die Ersetzbarkeit der Biotoptypen wird nach Entwicklungzeiträumen eingestuft. Sie ist hoch bei Zeiträumen unter 3 Jahren, mittel bei 3-30 Jahren und gering bei über 30 Jahren.
Die Wiesen/Weiden haben eine hohe und der Streuobstbestand eine mittel bis geringe Ersetzbarkeit inne.

Würde die Landschaft sich selbst überlassen bleiben, würden sich die Pflanzenbestände zunächst zu artenreicheren Altgrasbeständen weiterentwickeln, die allmählich verbuschen. Nach und nach würden vermehrt Vorwaldarten und Pioniere der nachfolgenden Waldgesellschaft einwandern. Am Ende der Sukzession steht die Schlußgesellschaft, die in etwa der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation entspricht.
Da diese Entwicklung zum flächendeckenden Wald eine Verminderung des Artenreichtums zur Folge hätte, wird sie landespflegerisch nicht angestrebt.

Es befinden sich keine biotopkartierten Flächen im Planungsraum. Auch gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste sind im Plangebiet nicht festgestellt worden.

2.5 Vorbelastungen

Das Plangebiet ist vorbelastet durch die landwirtschaftliche Nutzung.

Weiterhin stellen der Verbau des Quellaustritts, der gerade verlaufende Abfluß und die Verrohrung des Gerinnes eine Vorbelastung dar.

3. Landespflegerische Zielvorstellungen

Die landespflegerischen Zielvorstellungen machen Angaben über den anzustrebenenden Zustand von Natur und Landschaft welche bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. (§ 17 Abs. 3 LPflG)

Leitbild zur großräumigen Entwicklung des Westerwälder Kuppenlandes ist der Erhalt und die Entwicklung der extensiv genutzten Offenlandbiotope.

Des weiteren der Erhalt und Entwicklung von Mager-, Naß- und Feuchtwiesen und Streuobstbeständen sowie die Entwicklung von barrierefreien Vernetzungsbereichen aus Offenlandbiotopen.

Das Plangebiet ist in der Biotopverbundplanung für den Bereich Westerwald erfaßt.
Demnach ergibt sich für das Plangebiet:

- die Entwicklung von Magerwiesen durch extensive Bewirtschaftung. (keine Düngung / 2 Mahden im Jahr.)
- die Pflege und den Erhalt der vorhanden Obstbäume
- die Herstellung einer Ortsrandeingrünung mittels Streuobstbeständen
- die Renaturierung des Quellabflusses

4. Auswirkungen des Eingriffs

4.1 Darstellung der verbleibenden Beeinträchtigungen

Als Auswirkungen des Projektes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind in erster Linie der Landschaftsverbrauch und die damit verbundene Versiegelung und Überbauung zu nennen.
Dadurch kommt es zu Veränderungen in folgenden Bereichen:

Verbrauch von Landschaft als Lebensraum
Der Verbrauch von Landschaft hängt unmittelbar mit der Zerstörung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere zusammen. Die Summierung vieler Eingriffe hat ihre Lebensräume bereits stark eingeschränkt und zur Artendezimierung bzw. -gefährdung geführt. Daher ist jeder Eingriff in die Landschaft nicht für sich zu betrachten. sondern als ein Glied in der Kette der vielen kleinen Eingriffe. Landschaft ist wie ein Rohstoff zu behandeln, der nur begrenzt zur Verfügung steht.

Bodenverhältnisse
Durch die Bodenbewegungen und die Aufschüttungen geht natürlich gewachsener Boden verloren, bzw. wird überschüttet.
Im Zuge der Baumaßnahme wird belebter und versickerungsaktiver Boden versiegelt und überbaut. Als Folge kommt es zu Veränderungen der Bodenstruktur, zu Verdichtungen, zur Beeinträchtigung des Bodenluft- und wasserhaushalts und zur Dezimierung des Bodenlebens. Dieser Eingriff ist daher als negativ für den Naturhaushalt zu werten.

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 einer zusätzlichen Belastung der Klärwerke.

Lokalklima
Sowohl die Wärmeaufnahme als auch die Wärmeabstrahlung wird auf versiegelten und überbauten Flächen deutlich erhöht. d.h. die Temperaturschwankungen werden extremer. Das wird verursacht durch den fehlenden Ausgleich einer Pflanzendecke und durch das Ableiten von Niederschlagswasser.

Landschaftsbildveränderung
Das geplante Baugebiet stellt eine Arondierung an die vorhandene Ortslage dar.
Das Gebiet ist jedoch aufgrund der Tallage und der offenen Landschaft von weither einsehbar sodaß das Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

5. Maßnahmen der Landschaftspflege

5.1 Zielsetzung der landespflegerischen Maßnahmen

Landschaftsverbrauch und Lebensraum
- Ersatz des zu rodenden Obstbaumbestandes
- Renaturierung des Quellabflußes
- Ersatz der versiegelten Flächen

Landschaftsbild
- Erhalt der vorhandenen Gehölze
- Begrünungsmaßnahmen an der nördlichen Grenze des Baugebietes
- Begrünungsmaßnahmen mit heimischen Gehölzen auf den Grundstücksparzellen

Die Maßnahmen tragen zur landschaftlichen Einbindung des geplanten Baugebietes bei.
Die häufige Verwendung landschaftsfremder Koniferen (Fichten, Kiefer, Thujen) in Neubaugebieten verstärkt noch das fremdartige Erscheinungsbild gegenüber alten Ortslagen.

Klima

- Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücksparzellen und außerhalb des Plangebietes.

Dies trägt zur Minderung der Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Bebauung und Flächenversiegelung bei, da Pflanzen aufgrund von Transpiration und Oberflächenbeschattung eine temperaturausgleichende Wirkung haben.

Wasserhaushalt

- Sammeln und Wiederverwendung des aus der Dachentwässerung anfallenden Regenwassers (z.B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung)
  Alternativ dazu kann eine gedrosselte Wasserabgabe über eine Zisterne erfolgen.
- Dachbegrünung

Durch diese Maßnahme wird der Verbrauch von aufwendig gereinigtem Trinkwasser vermindert.
Bei der gedrosselten Wasserabgabe wird bei Starkregen der Eintrag in die Vorflut vermindert, wodurch eine Überlastung der Klärwerke vermieden wird.

Boden

- Die Versiegelung von belebtem Boden soll möglichst vermieden werden.
- Ersatz von versiegelten Flächen
- Verwendung von wassergebunden Decken bei Verkehrsflächen
- Verwendung der absuluten Mindestmaße für Verkehrsflächen

5.2 Maßnahmenkatalog
Textfestsetzungen zum Bebauungsplan

5.2.1 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsflächen, die im Zuge der Gebietsausweisung ausgebaut werden, sind auf ein Minimum zu beschränken.
Die Straßenbreite soll 5,50 m Breite nicht überschreiten.

- Private Verkehrsflächen und Parkplatzflächen, sind mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigtigen, durch Baumpflanzungen zu beschatten und zu strukturieren.

- Fußwege sind als Rasenwege oder in wassergebundener Decke anzulegen

5.2.2 Grünflächen
§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 15

- Entlang der südlichen Baugebietsgrenze wird ein 5,0 m breiter Streifen als private Grünfläche ausgewiesen.
Dabei ist pro angefangene 10,0 m Grundstücksbreite ein Obstbaum zu pflanzen.
Die Pflanzbindungen auf den privaten Grundstücken können dabei berücksichtigt werden.

5.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 20

- Während der Bauarbeiten ist der Oberboden getrennt vom Unterboden zu entnehmen, zu lagern und nach Abschluß der Bauarbeiten wieder aufzubringen.

- Das Abflußgerinne des Teiches ist zu renaturieren. D.h. entfernen der Verrohrung; die Ufer sind flach abzuböschen und das Gerinne dann der Eigendynamik zu überlassen.

Die gepl. Fußwegüberquerung des Gerinnes ist so gestalten, daß das Gewässer offen fließen kann. Eine Verrohrung ist nicht gestattet.

- Die Parzellen 86-89 in der Flur 9 werden als Ersatzfläche ausgewiesen.
Es ist dort ein Streuobstbestand (nach beiliegender Pflanzenliste; Pflanzabstand 10-15 m) anzulegen.
Die Grünflächen sind als extensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften (keine Düngung, 2 Mahden - 1. Mahd nicht vor dem 1. Juli, 2. Mahd ab 15 Sept.).

Die Ersatzflächen müssen, um den sachlichen und zeitlichen Zusammenhang zu wahren, als gleichrangiger Bebauungs-planteil zeitgleich festgesetzt werden.

- Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung ist in Zisternen zu sammeln und zu verwenden
(z.B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschinenbetrieb)

Alternativ können die Regenwassermassen aufgefangen und gedrosselt an die Kanalisation abgeben werden.

5.2.3 Pflanzbindungen
§ 9 Abs. 11 Nr. 25 BauGB

- In den folgenden Abschnitten werden die möglichen Varianten zur Eingrünung der privaten Baugrundstücke festgelegt. Eine Variante bezieht sich auf jeweils eine Parzelle.

1. Vorgarten
Für alle Parzellen im gepl. Baugebiet wird die Pflanzung eines Baumes I. oder II. Ordnung oder eines Obstbaumes im Vorgartenbereich festgesetzt.

2. Wohngarten (von Verkehrsflächen durch Gebäude abgegrenzter Grünbereich)
1 - Pflanzung von mind. fünf Sträuchern, sowie eines Baumes I.-II. Ordnung oder eines Obstbaumes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
2 - alternativ die Pflanzung von mindestens 3 Bäumen I.-II. Ordnung oder Obstbäumen
(Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste)

- Entlang des renaturierten Quellbaches sind punktuell Erlen (Alnus glutinosa) zu pflanzen.

- Der Anteil der Nadelgehölze in Grünanlagen darf 10% der Gesamtpflanzenanzahl nicht überschreiten.

- Für die Pflanzungen sind die Gehölze aus beiliegender Pflanzenlisten zu verwenden.

- Die vorhandene Gehölze (Einzelgehölze und Gehölzgruppen) innerhalb des gepl. Baugebietes sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Die im Maßnahmenplan eingetragenen Pflanzstandorte sind beispielhaft und stellen keine verbindliche Festsetzung dar.

6. Bilanzierung der Flächen

Ermittlung der max. überbaubaren Fläche im Plangebiet:

Größe des Plangebietes:	1,90 ha
Größe der bebauten Ortslage:	- 0,85 ha

Die Größe des gepl. Baugebietes beträgt:	1,05 ha
	==========

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
1,05 x 0,4 (GRZ) = 4.200 qm max. überbaubare Fläche

Die Größe der gepl. Verkehrswege beträgt 1.000 qm

	4.200 qm
+	1.000 qm

	5.200 qm max. versiegelbare Fläche
	==========

Als Ersatz für die 5.200 qm Flächenversiegelung stellt die Gemeinde 6.600 qm landwirtschaftliches Grünland für landespflegerische Maßnahmen zur Verfügung deren Aufwertungsmaßnahmen in den Textfestsetzungen formuliert sind.
Die Ersatzfläche ist gegenüber der versiegelten Fläche erhöht, da etwa 1.000 qm des Areals von einem angrenzenden Fichtenwald beschattet werden wodurch die gepl. Obstbaumpflanzung beeinträchtigt wird.

Zur Absicherung der landespflegerisch erforderlichen Ersatzmaßnahmen ist ein Nachweis der Flächenverfügbarkeit und einer Bewirtschaftungsvereinbarung entsprechend den textlichen Festsetzungen zu erbringen.

Die Anwendung der in den Textfestsetzungen erläuterten Regenwasserrückhaltemaßnahme würde die Beeinträchtigung durch Versiegelung verringern und durch die Untere Landespflegebehörde entsprechend gewertet werden.

7. Zusammenfassende Beurteilung

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

Das Baugebiet stellt eine Arrondierung an die Ortlage bzw. eine Schließung von Baulücken dar.

Für die Flächenversiegelungen werden Ersatzflächen zur Verfügung gestellt, die ökologisch aufgewertet werden und die beeinträchtigten Funktionen ersetzen.

Die Durch- und Eingrünungsmaßnahmen gliedern die Flächen, verbessern das Wohnumfeld, dienen als ökologische Vernetzungselemente und binden das Planungsgebiet in die umgebende Landschaft ein.

Literatur und Kartenverzeichnis

Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 1. 5. 1987

Naturräumliche Gliederung Deutschlands 1 : 200.000
Blatt 124 Siegen,
Hrsg.: Institut für Landeskunde,Bonn-Bad Godesberg 1978

Übersichtskarte der Bodentypengesellschaften
von Rheinland- Pfalz 1 : 250.000

Karte der Grundwasserlandschaften von
Rheinland-Pfalz : 1 : 200.000
Hrsg.: Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz

Karte der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation
von Rheinland- Pfalz 1 : 10.000
Hrsg.: Landesamt für Umweltschutz u. Gewerbeaufsicht, Oppenheim

Planung vernetzter Biotopsyteme, Bereich Landkreis Westerwald, Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim 1991

Biotopkartierung von Rheinland-Pfalz

Rote Listen von Rheinland-Pfalz

Liste der Pflanzengesellschaften von Rheinland-Pfalz mit Zuordnung zu Biotoptypen
Hrsg.: Landesamt f. Umweltschutz u. Gewerbeaufsicht, Oppenheim 1990

Katalog zoologisch bedeutsamer Biotoptypen
Hrsg.: Landesamt f. Umweltschutz und Gewerbeaufsicht , Oppenheim 1987

Kaule, G., Schober, M.: Ausgleichbarkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft, Landwirtschaftsverlag Münster-Hiltrup 1985

Blab, J.: Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere Kilda- Verlag, Greven 1989

Jedicke, E.: Biotopverbund, Verlag E. Ulmer, Stuttgart 1990

Seibert, P.: Ökologische Bewertung von homogenen Landschaftsteilen, Ökosystemen und Pflanzengesellschaften, Bericht der Akademie für Naturschutz und Landespflege, Lauffen 1980

Pflanzenliste

Bäume I.Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume II.Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

Obstbaumsorten

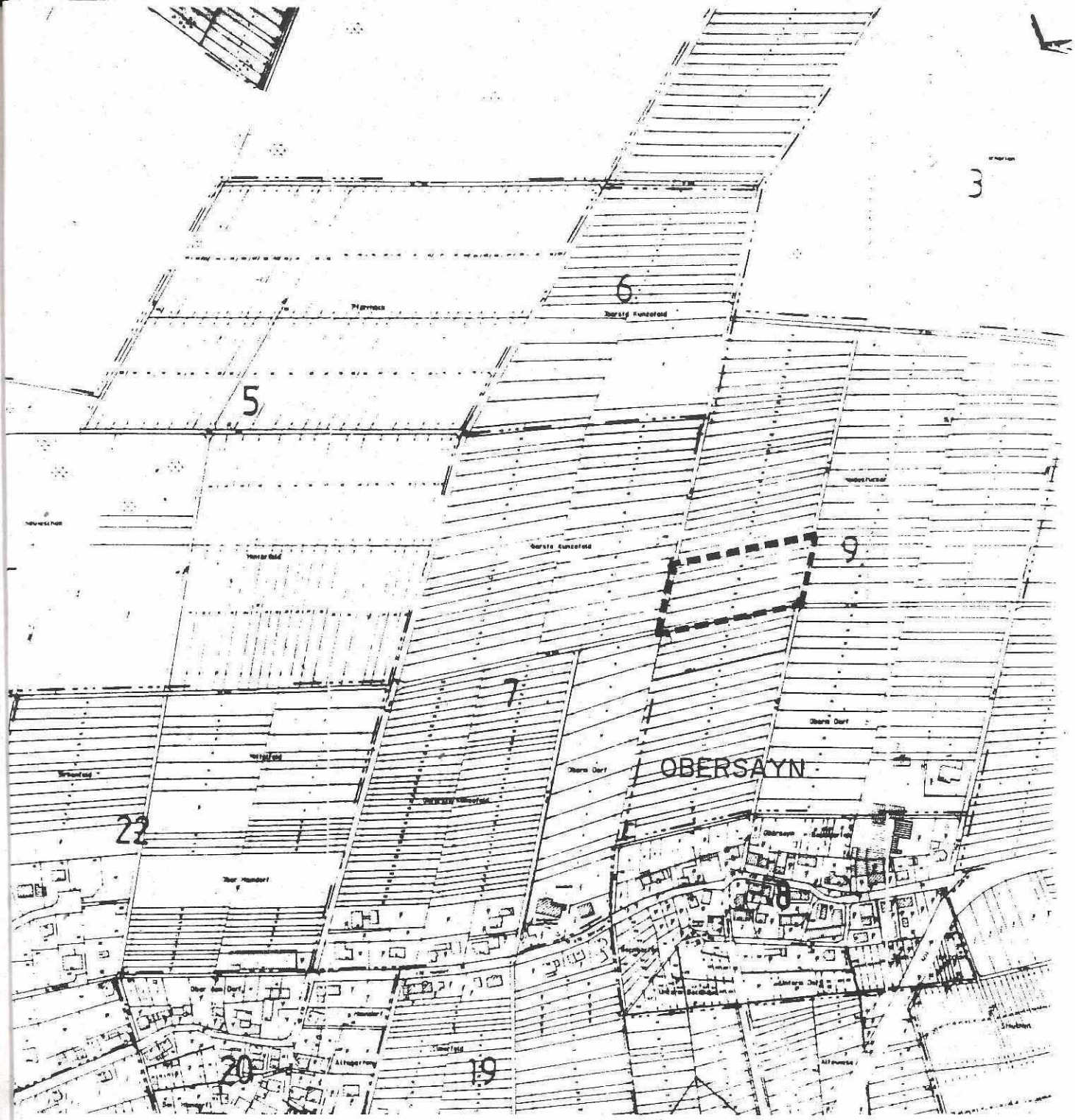
Äpfel

Rheinischer Bohnapfel
Goldparmäne
Jakob Lebel
Cox Orange
Ontario
Boskoop

Birnen

Gellert's Butterbirne
Schweizer Wasserbirne
Frühe von Trevoux

Pflaumen
Hauszwetsche



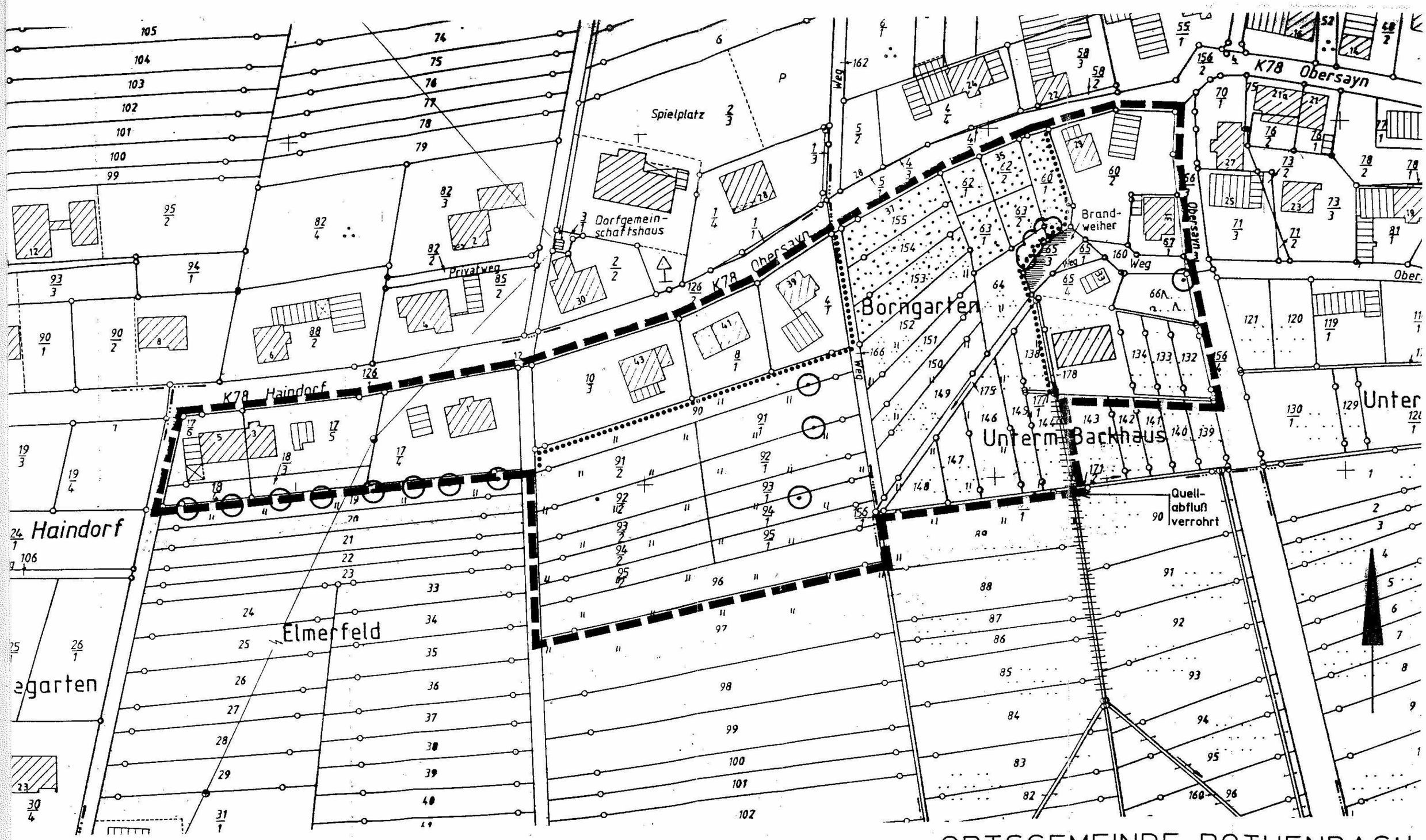
ORTSGEMEINDE ROTHENBACH

Bebauungsplan im Ortsteil Obersayn
Landespflegerischer Planungsbeitrag

Lageplan der Ersatzflächen
M 1:5000

Juli 93

ALEXANDER BRÜLL
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA/AKR
ESCHELBACHER STRASSE 33
TEL. 0 26 02 / 93 20 0 · FAX 0 26 02 / 93 20 20
56410 MONTABAUR



Wiese/Weide

Kleingärten

Obstbäume

Bereich der
bebauten Ortslage

ORTSGEMEINDE ROTHENBACH

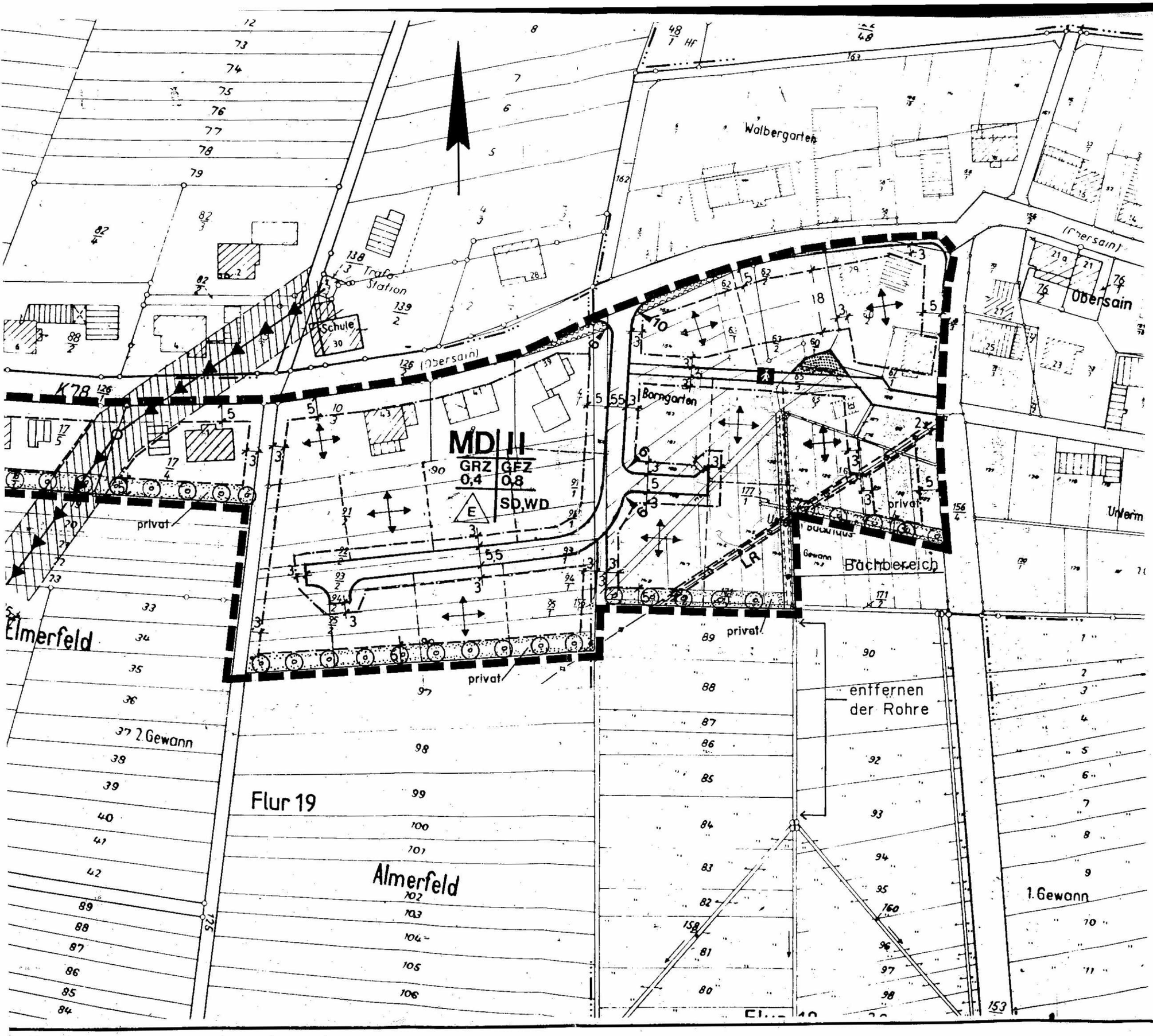
MASSTAB 1:1000	Bebauungsplan für den Ortsteil Obersayn
DATUM Jan. 93	Landespflegerischer Planungsbeitrag
GEÄNDERT	

Biotoptypenkartierung | GROSSE | BLATT

ALEXANDER BRÜLL

FREIER GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT · BDLA/AKR

5400 MONTABAUR · ESCHELBACHER STRASSE 33 · TEL. 02602/4740



ZEICHENERKL

Umgrenzung von Flächen für M
Schutz, zur Pflege und zur En
Natur und Landschaft
(§5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.2

Umgrenzung von Flächen zum
Bäumen, Sträuchern und sonst
(§9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.6

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern

Umgrenzung von Flächen mit
Bepflanzungen und für die Erh
Bäumen, Sträuchern und sonst
sowie von Gewässern.
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 B

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Sträuchern

Grünflächen
(§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.6, § 9 Abs. 1 Nr.15
öffentlich oder Zusatz privat

ORTSGEMEINDE R

MASSTAB 1:1000	Bebauungsplan für d
DATUM Juli 93	für den Ortsteil Ober
GEÄNDERT	Landespflegerischer

Maßnahmenplan

ALEXANDER

TEIER GARTEN- UND LANDSCHAFTS
5430 MONTABAUR · ESCHELBACHER STRA