



## INHALTSVERZEICHNIS

### **I. Satzung**

Satzungsschrift

### **II. Begründung, Textliche Festsetzungen**

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb der Ergänzungssatzung
  - 4.1 Vorhandene Bebauung
  - 4.2 Boden, Flora und Fauna
5. Erschließung
  - 5.1 Verkehrserschließung
  - 5.2 Technische Erschließung
6. Inhalte der Satzung
  - 6.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung
  - 6.2 Gestalterische Festsetzungen
  - 6.3 Landespflege und Maßnahmen
  - 6.4 Denkmalschutz und Schutz von Kulturellem Erbe

### **III. Umweltbericht**

1. Anlass
2. Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Brachengarten“
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation im Plangebiet
4. Zusammenfassung und Errechnung des Ausgleichbedarfs
5. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Umweltwirkungen
6. Ausgleichsbilanzierung
7. Empfehlung zur Umsetzung

Anhang: Pflanzenliste

## I. SATZUNG



### **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Giesenhausen für das Gebiet „Brachengarten“ gem. § 34 Abs.4 BauGB**

Der Gemeinderat Giesenhausen hat aufgrund des § 34 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch), der LBauO Rheinland-Pfalz (Landesbauordnung) sowie der GemO Rheinland-Pfalz (Gemeindeordnung), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, folgende Satzung am ..... beschlossen, die gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB hiermit bekanntgemacht wird:

#### § 1

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Flurstück 12/2 der Flur 17. Die Parzelle Nr. 12/2 wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen (Ergänzungssatzung). Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für die Klarstellungs- und Ergänzungsfläche ist der beigefügten Planurkunde zu entnehmen.

#### § 2

Die anliegende Planurkunde und die Textfestsetzungen sind Bestandteile dieser Satzung. Gemäß § 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB ist eine Begründung mit integriertem Landespflegerischen Planungsbeitrag beigefügt.

#### §3

Diese Satzung trifft mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Giesenhausen, den .....

Michael Meier, Ortsbürgermeister

## II. BEGRÜNDUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Auf die Stellung eines Bauantrages für ein Einfamilienwohnhaus auf der unbebauten Parzelle Nr. 12/2 in der Flur 17, in der Gemeinde Giesenhausen, wurde der Gemeinderat Giesenhausen um Stellungnahme gebeten.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Giesenhausen hat grundsätzlich die Bereitschaft signalisiert, einer Bebauung des oben genannten Grundstückes zuzustimmen, da dieses bereits im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist und eine Erschließung unmittelbar über die Hauptstraße erfolgen kann.

Da sich diese Grundstücke im Außenbereich der Ortslage befinden, ist nach §34 Abs.4 BauGB die Durchführung einer Ergänzungssatzung zur Genehmigung eines Bauantrages notwendig.

### 2. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist hauptsächlich bestimmt durch die im Süden und Osten bereits vorhandene Bebauung.

Im Süden und Osten wird das Gebiet durch die vorhandenen Gemischten Bauflächen begrenzt, die im Einzelnen aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden mit ländlicher Prägung bestehen.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen, im Norden und weiter westlich befinden sich laut Flächennutzungsplan „Flächen für die Landwirtschaft“.

Derzeit bildet das Plangebiet den nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Giesenhausen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,33 ha.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Folgende Grundstücke sind Bestandteil der Ergänzungssatzung:  
Flur 17: Flurstück: 12/2

## **4. Bestand innerhalb der Ergänzungssatzung**

### **4.1 vorhandene Bebauung**

Auf dem Flurstück 12/2 sind keine baulichen Anlagen vorhanden.

### **4.2 Boden, Flora und Fauna**

Die Bodenart im Planbereich ist überwiegend als sandig-schluffiger bis toniger Lehm, oftmals skeletthaltig, einzuordnen. Es ist darauf zu achten, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen sind und für Neubauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

#### Hinweis:

Der Planbereich ist überdeckt von ehemaligen Bergwerksfeldern. Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau gegeben sein, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen. Eine Einschätzung des Radonpotenzials ist seitens des Bauherren eigenverantwortlich vorzunehmen. Grundsätzlich ist bei allen Bodenarbeiten ist die DIN 19731 sowie DIN 18915 zu berücksichtigen.

Im Plangebiet waren in der Bestandsaufnahme keine schützenswerte Hochstämme oder Arten gemäß Bundesartenschutzgesetz zu ermitteln. Eine UVP gemäß §3c UVPG wird nicht durchgeführt, da keine nachteiligen Kriterien erfüllt werden die nach §12 zu berücksichtigen sind.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die zukünftige Erschließung des Grundstück erfolgt über die vorhandene, gemeindeeigene Verkehrsparzelle „Hauptstraße“, Flurstück Nr 11, Flur 17 (Ortsgemeinde Giesenhausen).

### **5.2 Technische Erschließung**

Die technische Erschließung des Plangebietes ist durch Anschluss an das Leitungsnetz der verschiedenen Versorgungsunternehmen möglich.

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist über die bestehenden öffentlichen Anschlüsse der Hauptstraße sichergestellt.

### Wasserversorgung

Der Anschluss an das öffentliche Netz der Wasserversorgung der Verbandsgemeindewerke Hachenburg erfolgt über die Hauptstraße.

### Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer aus der künftigen Bebauung werden der öffentlichen Abwasserkanalisation zugeführt.

Um die Auswirkungen der Versiegelung zu minimieren, sollen Dach- und Oberflächenwasser möglichst gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Parkplatzflächen sind durchsickerungsfähig auszubilden und mit wassergebundener Decke, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Ökopflaster herzustellen. Ausgenommen sind Eingangsbereiche und Terrassen.

Um Dachflächenwasser zurückzuhalten, ist der Bau eines Regenspeichers zur Regenwassernutzung zulässig. Das Überlaufwasser des Regenspeichers bzw. der Zisterne ist breitflächig zur Versickerung zu bringen.

### Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes kann durch Erweiterung des Niederspannungsnetzes der Energieversorgung Mittelrhein AG erfolgen. Ein Teil des Planbereichs wird von einer vorhandenen 20 kv-Freileitung überdeckt. Der Verlauf der 20 kv-Freileitung einschließlich des 15 m breiten Schutzstreifens, beiderseits der Leitungsachse 7,5 m, ist in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt.

### Telekommunikation

Im Plangebiet sind Telekommunikationsleitungen der deutschen Telekom GmbH vorhanden, die bei der weiteren Realisierung des Planvorhabens zu berücksichtigen sind.

## 6. Inhalte der Satzung

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- In der Ergänzungssatzung wird das Baugebiet gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet **(MI)** ausgewiesen.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 (mit einem Höchstmaß) BauNVO, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von **0,4** und einer Geschossflächenzahl von **0,8** (GFZ) festgesetzt.
- Innerhalb der Baugrenzen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse.
- Die maximale Firsthöhe von 10,00 Meter ab dem tiefsten Anschnitt des natürlichen Geländes mit der Gebäudekante, darf nicht überschritten werden.

Die Maße wurden an die umgebende Bebauung der Gemeinde Giesenhausen angepasst.

### 6.2 Gestalterische Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben beschränken sich auf die Festsetzungen zur Dachgestaltung. Zulässig sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und versetzte Pultdächer. Die Dachneigung beträgt maximal 45 Grad. Aufgrund der gegebenen Gestaltungsvielfalt im städtebaulichen Umfeld sind weitergehende einschränkende Vorgaben nicht begründbar.

Weiterhin sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

### 6.3 Landespflege und Maßnahmen

#### Ersatzmaßnahmen

Im nördlichen Randbereich des im Geltungsbereich befindlichen Flurstücks, ist zur Abgrenzung der zukünftigen Wohnbebauung, gegenüber den angrenzenden Flächen für die Forst- bzw. Landwirtschaft, eine Schutzfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB einzuhalten, sowie standortgerechte und einheimische Laubgehölze anzupflanzen, die einen Übergangsbereich zur freien Landschaft schaffen.

Im westlichen Bereich wird eine Streuobstwiese mit mindestens 12 heimischen Obstbäumen angelegt, die einen Übergangsbereich zur freien Landschaft schaffen.

### Schutzmaßnahmen

Bei allen Bauarbeiten sind die DIN 18920 und die RAS-LP4 zum Schutz des Oberbodens und der Gehölze unbedingt zu beachten und anzuwenden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Anschüttungen sind derart herzustellen, dass die Gehölze nicht beschädigt werden.

**Versiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken, um anfallendes Oberflächenwasser auf ein Minimum zu begrenzen.**

#### 6.4 Denkmalschutz und Schutz von Kulturellem Erbe

Es besteht der begründete Verdacht, dass sich im Plangebiet archäologische Befunde befinden. Daher ist sicherzustellen, dass der Beginn der Erdarbeiten frühzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe bekannt gegeben wird, damit diese Arbeiten begleitet werden können.

Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß § 16 - 21 Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz.

### III. UMWELTBERICHT



Planungsträger: Ortsgemeinde Giesenhausen

Planung: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt  
Dipl.-Ing. (FH) Holger Schaub FB Architektur &  
Städtebau  
Bund Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure  
Mitgliedsnummer 417979

Kölner Straße 1  
57629 Müschenbach  
Tel. 02662/2052  
Fax 02662/9466966

Umwelt-Fachbeitrag: StadTraum Ingenieurbüro für Bau & Umwelt  
Linda Bödger, Diplom-Geographin



## 1. Anlass

Die Ortsgemeinde Giesenhausen plant, das bisher im Außenbereich liegende Flurstück 12/2 in der Flur 17 der Gemarkung Giesenhausen durch eine Ergänzungssatzung zum Bebauungsplan bebaubar zu machen. Es weist eine Gesamtfläche von 3379 m<sup>2</sup> auf.

Die Art der zulässigen Bebauung richtet sich nach dem Bestand der angrenzenden Ortschaft. Es soll ein neuer Bauplatz geschaffen werden. Es ist bereits geplant, ein Einfamilienhaus auf der Fläche zu errichten.

Das Baugesetzbuch (BauGB) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geben vor, dass die aus einer (Bau-)Maßnahme resultierenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu ermitteln sind. Desweiteren müssen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zu deren Ausgleich festgelegt werden.

Gemäß LNatSchG besteht für den Verursacher die Pflicht, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig durch Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen bzw. in anderer Weise, durch Ersatzmaßnahmen, zu kompensieren.

Ein Eingriff ist „ausgeglichen“, sobald die Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wiederhergestellt sind.

Um o.g. gesetzlichen Anforderungen Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht zu erstellen, der den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt wird.

Die im Bericht dargestellte Ausgleichsbilanzierung zeigt, wie die Ergebnisse der Umweltprüfung in der Planung umgesetzt wurden.

Der Gemeinde obliegt die Verantwortung, die Umsetzung der festgelegten Maßnahmen zu überwachen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Brachengarten“

Das Erweiterungsgrundstück zum Bebauungsplan befindet sich im Norden von Giesenhausen am Ortsrand, westlich an die Hauptstraße grenzend. Unmittelbar nördlich schließt sich ein Kartoffelacker an. Südlich beginnt die Ortschaft bzw. südwestlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Grünflächen an den künftigen Bauplatz.



### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation im Plangebiet

#### **Flora**

##### **Grünland**

Das beplante Grundstück ist von homogener Struktur. Es handelt sich um mehrfach pro Saison gemähtes Grünland in Form von mehrschürigen Glatthaferwiesen der Flachlandausbildung (EA1 – Fettwiese, Flachlandausprägung, Glatthaferwiese).

Folgende Arten wurden auf der Fläche angetroffen:

Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Fuchsschwanzgras (*Alopecurus pratensis*), Gewöhnliches Labkraut (*Galium album*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobea*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Vogelwicke Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*).

##### **Bewertung**

Das Arteninventar zeigt die auf häufig gemähtem Grünland übliche Flora. Es finden sich keinerlei Sonderstrukturen oder geschützte sowie wertgebende Arten auf den Flächen. Daher sind die Eingriffe im Gesamten mit einem geringen naturschutzfachlichen Konfliktpotenzial belastet.

##### **Blick von Nordwesten nach Südosten**



## **Fauna**

Zur Bewertung der Fauna werden Zufallsbeobachtungen, Angaben zur potentiell vorkommenden Tierwelt und vorhandenes Datenmaterial herangezogen. Gezielte faunistische Bestandserhebungen zur Beurteilung der Beeinträchtigungsintensität dieses Bauvorhabens sind wegen seiner geringen Größe und dem niedrigen biologischen Wert des Flurstücks nicht notwendig.

## **Grünflächen**

Grünflächen stellen grundsätzlich ein Nahrungsbiotop für blütenbesuchende Insektenarten sowie die von ihnen lebenden Räuber, kräuterfressende Insektenlarven und letztlich von diesen abhängige Vogelarten wie Girlitz, Stieglitz und Hänfling dar. Sie bieten einen Lebensraum für verschiedene Insekten (z.B. Gallmücken, Gallwespen, Spinnen, Springschrecken) und Winterquartier für Wirbellose in den Hohlräumen der vertrockneten Halme und Stengel (z.B. Marienkäfer, Käferlarven, Spinnenarten). Desweiteren stellen sie eine potentielle Fortpflanzungsstätte für Vogel- und Niederwildarten, Hummelarten und Webspinnenarten dar.

Säugetiere wie Igel, Feldhase, Maulwurf und verschiedene Mäusearten finden auf Grasland Lebensräume.

Von Grünland als Nahrungsbiotop abhängig, aber nicht allein auf diese angewiesen, sind z.B. Mäusebussard, Turmfalke und Goldammer.

Jedoch nehmen die Habitatfunktionen mit steigender Nutzungsintensität ab. Wegen des engen Mähintervalles ist das Grundstück daher nur bedingt als Lebensraum geeignet.

## **Bewertung**

Die zu befürchtenden baubedingten Biotopverluste betreffen lediglich Habitate, die wegen ihrer geringen Größe und ihrer niedrigen ökologischen Wertigkeit als unbedeutend für die Populationen der potentiell vorkommenden Arten zu bewerten sind. Der zukünftige Bauplatz besteht ausschließlich aus häufig gemähtem Grünland. Ausweichmöglichkeiten auf angrenzende bzw. nahe liegende Flächen gleichen Charakters sind genügend vorhanden.

## **Boden und Wasser**

Laut geologischer Karte von Rheinland-Pfalz (Blatt 5312 – Hachenburg) stehen im Planungsgebiet devonische Ton- und Bänderschiefer an. Das devonische Grundgebirge wird im regionalen Umfeld erfahrungsgemäß von Braunerden mit geringem und mäßigem Basengehalt, Pseudogleyen und vereinzelt Podsol-Braunerden überlagert. Die Bodenart ist überwiegend als sandig-schluffiger bis toniger Lehm, oftmals skeletthaltig, einzuordnen.

Die im Untersuchungsraum anstehenden Lehme mit großen Feinkornanteilen weisen ein hohes Adsorptionsvermögen auf und gewährleisten daher einen

guten Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen. Augenscheinlich beschränkten sich die Stoffeinträge bisher auf die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen.

Aktuell besteht im Untersuchungsgebiet noch keine Versiegelung, die die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden blockiert. Die Versickerung auf der Fläche senkt Abflussspitzen, da sie den Oberflächenabfluss verringert und dafür sorgt, dass das Wasser verzögert in den Vorfluter gelangt.

Die Neuversiegelung von Flächen stellt somit die negativen Auswirkungen des Vorhabens dar. Diese kann das Abflussverhalten im Untersuchungsgebiet beeinträchtigen, da sie die Retentionsfunktion des Bodens reduziert. Die Folgen können eine Steigerung des Oberflächenabflusses sowie eine Verringerung der Schutzfunktion vor Schadstoffeinträgen sein. Desweiteren ist nach der Überbauung die Lebensraumfunktion der Böden für Flora und Fauna sowie ihre Schutzfunktion für das Grundwasser nur noch eingeschränkt vorhanden. Durch die neue Bebauung werden im Plangebiet maximal 1351,60 m<sup>2</sup> neu versiegelt.

Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Festlegung einer geringen Grundflächenzahl (0,4) Rechnung getragen.

#### **Bewertung**

Wegen der geringen Größe des Plangebietes und der Tatsache, dass lediglich ein einziger Bauplatz erschlossen wird, sind die negativen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt als niedrig einzuordnen.

#### **4. Zusammenfassung und Errechnung des Ausgleichsbedarfs**

Die geplante Bebauung bedingt einen Verlust der Bodenfunktionen sowie eine geringfügige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes.

Hochwertige Lebensräume von Flora und Fauna werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Eine negative Einflussnahme auf das Landschaftsbild ist durch den Bau eines einzelnen zusätzlichen Hauses nicht zu befürchten.

**Laut § 10 des LNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Weiterhin sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).**

Die von dem Bauvorhaben verursachte maximal zulässige Flächenversiegelung ist die Basis für die Errechnung des Ausgleichsbedarfs.

Die ökologischen Wertigkeiten der angetroffenen Biotope finden in der

Berechnung grundsätzlich Beachtung. Hochwertige Biotope fordern einen höheren Ausgleich als gering- bis mittelwertige Habitats. Das bedeutet, hochwertige Biotope würden in ihrer gesamten Größe dem Grundausgleichsbedarf noch einmal hinzu gegeben.

Das hier bewertete Flurstück weist allerdings nur ein Biotoptyp von geringer ökologischer Wertigkeit auf. Daher sind keine Zuschläge auf den Grundausgleichsbedarf zu veranschlagen.

Der Ausgleichsbedarf wurde wie nachfolgend bestimmt:

Maximal bebaubare Fläche (Gesamtfläche abzgl. festgesetzte Streuobstwiese sowie Schutzstreifen)	1638 m <sup>2</sup>
- Maximal bebaubare Fläche (1638 m <sup>2</sup> ) x 0,4 (GRZ)	655,2 m <sup>2</sup>
<hr/> <b>Gesamtausgleichsfläche</b>	<b>655,2 m<sup>2</sup></b>

## **5. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die erheblichen Umweltwirkungen**

### **Flora und Fauna**

Die Erweiterung des Bebauungsplanes um einen weiteren Bauplatz nimmt nur geringwertige Lebensräume in kleinem Umfang in Anspruch. Es kommt zu keiner Beeinträchtigung ökologisch bedeutsamer Biotope oder faunistischer Besonderheiten.

Durch das Anlegen einer rd. 57 m \* 27 m großen Streuobstwiese mit mindestens 12 einheimischen Obstbäumen im Westen des Flurstückes sowie durch die Anpflanzung einheimischer Gehölze als naturnahen „Schutzstreifen“ nördlich des Neubaus, werden rd. 1741m<sup>2</sup> ökologisch aufgewertet.

Die Artenvielfalt im Bereich des neuen Bauplatzes wird auf diese Weise deutlich erhöht. Insbesondere Streuobstwiesen sind, laut der Planung vernetzter Biotopsysteme, seltene Biotoptypen, die in RLP auf der Roten Liste der

gefährdeten Biotoptypen stehen. Die Kombination aus Grünland und Gehölzen führt zu einer Erhöhung der strukturellen Vielfalt. Es werden in unmittelbarer Nähe der künftigen Bebauung neue Lebensräume für zahlreiche Tierarten geschaffen. Die Gehölze dienen sowohl als Nahrungshabitat für Insekten und kleine Säugetiere als auch als Nist- und Ruheplatz für diverse Vogelarten.

Weiterhin können sich im Unterwuchs der zukünftigen Gehölze des Schutzstreifens Arten etablieren, die auf häufig gemähten Grünflächen nicht vorkommen.

Konkrete Maßnahmen:

**A 1 Anlegen einer Streuobstwiese (mind. 12 heimische Obstbäume) – 1552 m<sup>2</sup>:**  
Anlegen einer Streuobstwiese westlich des Neubaus (vgl. Pflanzliste).

**A 2 Anlegen eines Schutzstreifens – 189 m<sup>2</sup>:**  
Anpflanzung eines naturnahen Schutzstreifens mit einheimischen Gehölzen unmittelbar nördlich des Neubaus (vgl. Pflanzliste).

### **Boden und Wasser**

Die Bodenfunktionen werden durch die dauerhafte Versiegelung aber auch durch die Umlagerung des Bodens im Rahmen der Baumaßnahmen negativ beeinflusst.

Durch den schonenden Umgang sowie eine fachgerechte Sicherung des Oberbodens während der Bauzeiten und durch den anschließenden Wiedereinbau vor Ort lassen sich nachteilige Beeinträchtigungen minimieren. Weiterhin wird angeraten, Oberflächenbeläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen, um die Vollversiegelung gering zu halten und eine Infiltration des Niederschlages zu ermöglichen.

Konkrete Verminderungsmaßnahmen:

- Geringhaltung des Versiegelungsgrades und Reduzierung des Oberflächenabflusses durch die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,4
- Schonender Umgang mit dem Oberboden auf dem Baugrundstück während der Bauphase
- Empfehlung zur Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten

Die Schaffung eines angemessenen Ausgleichs für die zukünftig 655 m<sup>2</sup> dauerhaft versiegelten Bodens ist nicht möglich.

Zu den o.g. Verminderungsmaßnahmen gilt es eine Aufwertung bisher geringwertiger ökologischer Flächen zu erreichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 eignen sich zu diesem Zweck.

Konkrete Maßnahmen:

**A 1 Anlegen einer Streuobstwiese (mind. 12 heimische Obstbäume) – 1552 m<sup>2</sup>:**  
Anlegen einer Streuobstwiese westlich des Neubaus (vgl. Pflanzliste).

**A 2 Anlegen eines Schutzstreifens – 189 m<sup>2</sup>:**  
Anpflanzung eines naturnahen Schutzstreifens mit einheimischen Gehölzen unmittelbar nördlich des Neubaus (vgl. Pflanzliste).

## 6. Ausgleichsbilanzierung

Der Grundsatz der Vermeidung, der Minimierung und des Ausgleichs wurde im Plangebiet soweit wie möglich angewendet.

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollen die im Bereich des neuen Bauplatzes entstehenden Beeinträchtigungen des Landschafts- und Naturhaushaltes in unmittelbarer Nähe zum Eingriff kompensiert werden. Der Naturhaushalt und seine Funktionen werden aufgewertet und das Landschaftsbild sowie die Lebensraumqualität der Einwohner gesichert. Nachstehend sind die Kompensationsmaßnahmen noch einmal mit ihrer Flächengröße aufgeführt und vom Ausgleichsbedarf abgezogen.

Fläche Gesamtausgleich	655,2 m <sup>2</sup>
A 1 (Streuobstwiese)	- 1552 m <sup>2</sup>
A 2 (Schutzstreifen)	- 189 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Verbleibender Ausgleichsbedarf</b>	<b>- 1085 m<sup>2</sup></b>

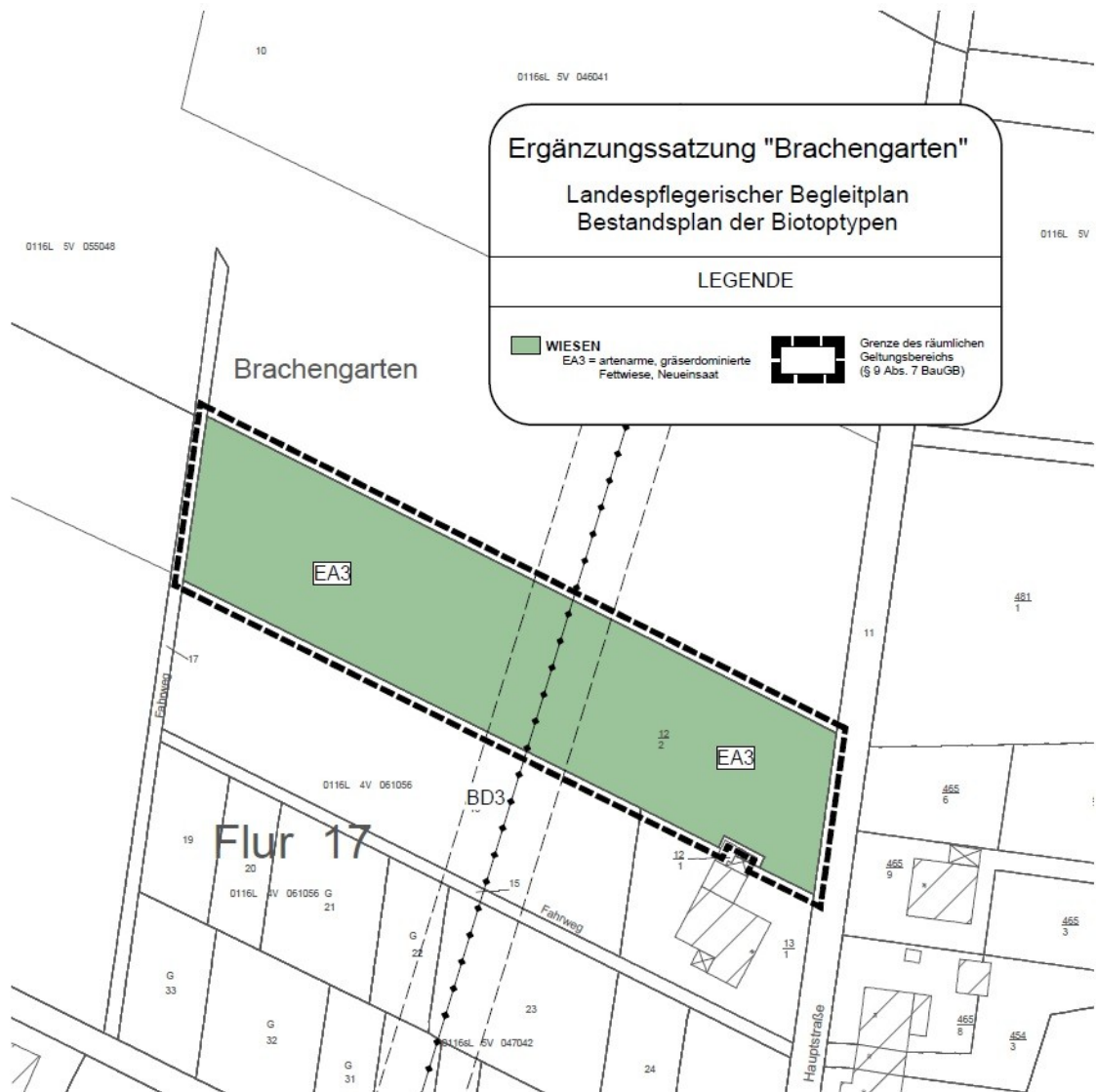
**Es zeigt sich, dass die Ausgleichsmaßnahmen den Ausgleichsbedarf von 655,2 m<sup>2</sup> um 1085 m<sup>2</sup> übersteigen und somit die entstehenden Beeinträchtigungen ausreichend kompensiert werden.**

Gez. Diplom-Geographin Linda Bödger

Müschelbach, den 10.02.2019



## Anlage: Bestandsplan der Biotoptypen



## **Anhang: Pflanzenliste**

### **Obstgehölze**

Brettacher	Bühler Frühzwetsche
Jakob Lebel	Hauszwetsche
Rote Sternrenette	Mirabelle von Nancy
Roter Bellefleur	Ontariopflaume
Rheinischer Bohnapfel	Große Grüne Reneklode
Schöner von Boskoop	
Prinz Heinrich	
Weißer Klarapfel	
Schöner aus Herrnhut	
Hedelfinger Riesen	
Herzkirsche	
Knorpelkirsche	
Sunburst	

### **Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Schneeball
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Corylus avellana	Hasel