


Landespflegerische Beurteilung und
 Kompensationsmaßnahmen zur
**Änderung des Bebauungsplanes
„Halsschlag“**

im Auftrag der
Gemeinde Siershahn
Verbandsgemeinde Wirges
Westerwaldkreis
Rheinland-Pfalz

September 2000

GfL Planungs- und Ingenieur-
gesellschaft GmbH

Zweigstelle Koblenz
Schloßstr. 23
56068 Koblenz

Telefon (0261) 30 43 90
Telefax (0261) 30 43 922

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Aufgabenstellung	1
2. Untersuchungsgebiet	1
3. Naturhaushalt und Landschaftsbild	2
4. Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft	5
5. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen	6
5.1 Überwälzung der Kosten	8
5.2 Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen	8
5.3 Kompensation außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8

Anhang

Entwurf der landespflegerischen Festsetzungen

Teil I: Planungsrechtliche Festsetzungen

Teil II: Artenliste zur Gehölzverwendung

Teil III: Zeichnerische Festsetzungen

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1: Bestandssituation, M. 1:1.000	4
Tab. 1: Gegenüberstellung der Eingriffe und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	7

1. Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Siershahn, Verbandsgemeinde Wirges, plant die Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) „Halsschlag“, dessen Satzungsbeschluss bereits am 10.12.1992 erfolgte. Zentrales Ziel war die Entlastung der Ortslage Siershahn vom Durchgangsverkehr. Das Baurecht für die mittlerweile bestehende Umgehungsstraße wurde damals über die B-Pläne „Halsschlag“ und „Im Maifang“ erlangt. Der bestehende landespflegerische Planungsbeitrag gem. § 17 LPflG Rheinland-Pfalz wurde ebenfalls im Jahr 1992 erstellt.

Die vorliegende Änderung des B-Plans umfasst die zusätzliche Ausweisung von drei Wohnbaugrundstücken (insgesamt 2.450 m²) und deren Erschließung (ca. 250 m²) sowie die erforderlichen Ausgleichsflächen. Die Bebauung soll in offener Bauweise ausgeführt werden, die Gebäude dürfen max. zweigeschossig werden.

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die Beurteilung der landespflegerischen Aspekte bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes. Das vorliegende Gutachten stellt darüber hinaus die Grundlage für die Refinanzierung der Kompensationsmaßnahmen dar.

Im Rahmen der landespflegerischen Beurteilung ist der derzeitige Zustand von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu ermitteln, zu analysieren und zu bewerten.

Anschließend werden für die geplante Bebauung die Eingriffe ermittelt und landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan abgeleitet.

2. Untersuchungsgebiet

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Grundstücke an der geplanten Verlängerung der Straße „Am Birkensee“ (Stichstraße). Die geplante Änderungsfläche umfasst insgesamt ca. 2.900 m².

Bisher war die betreffende Fläche teilweise (ca. 1.200 m²) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, allerdings befanden sich hier keine überbaubaren Flächen. Die übrige Fläche war als öffentliche Grünfläche festgesetzt (ca. 1.700 m²).

Geplant ist die Schaffung von Baurecht für drei Einfamilienhausgrundstücke. Für die zu erwartenden baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich erforderlich (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB).

3. Naturhaushalt und Landschaftsbild

Im folgenden wird die Bestandssituation des Änderungsbereiches (vgl. Abb. 1) kurz beschrieben und bewertet, um zu klären, welche Funktionen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Bestandssituation sind bei Realisierung der geplanten Bebauung neben Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt insbesondere Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des lokalen Kleinklimas zu erwarten. Die Gegenüberstellung der Eingriffe mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist der Tabelle 1 in Kap. 5 zu entnehmen.

Pflanzen- und Tierwelt

Die Pflanzenwelt im Änderungsgebiet des B-Plans „Halsschlag“ besteht derzeit überwiegend in einer Wiese, die einer regelmäßigen Mahd unterliegt (ca. 2.340 m²). Im nördlichen Bereich befindet sich ein älterer Weidenbestand (ca. 80 m²), eine Brombeerhecke und ein Gebüsch aus jungen Pflaumenbäumen (Wildlinge). Im Südwesten schützt eine Lärmschutzwand mit einem vorgelagerten Gehölzriegel (außerhalb) die Fläche gegen Immissionen der Umgehungsstraße Siershahn (L 313).

Für die Tierwelt ist die Vegetation im Änderungsgebiet des B-Plans „Im Halsschlag“ Nahrungshabitat für Kleinvögel der Siedlungen. Die Gehölze sind darüber hinaus Brutplatz für Gebüschbrüter, wie z.B. den Hausrotschwanz.

Aufgrund der geplanten Bebauung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten:

- Verlust von 80 m² älteren Salweiden
- Verlust von 200 m² Brombeergebüsch
- Verlust von 40 m² jungen Pflaumenbäumen.

Durch die Überbauung der Flächen und den Verlust der Gehölze kommt es ferner zum Verlust von Teillebensräumen (Nahrungsflächen, Brutplatz) der Tierwelt.

Boden / Wasser

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Versiegelung ist generell sehr hoch, da der Boden ein nicht reproduzierbares Naturgut ist und durch Verdichtung und Unterbindung der Bodenentwicklung nachhaltig zerstört wird. Durch die Versiegelung wird zudem die Versickerung des Niederschlagswassers unterbunden und der oberflächliche Abfluss erhöht.

Der geplanten Versiegelung im Untersuchungsgebiet von ca. 1.000 m² durch die Bebauung und ca. 250 m² durch die Erschließungsstraße steht eine vorhandene Versiegelung in einer Größe von ca. 240 m² gegenüber. Die vorhandene Schotterfläche wird derzeit als Parkfläche für LKW genutzt und unterliegt daher einem hohen Risiko gegenüber Schadstoffeintrag. Aufgrund dieser hohen potenziellen Vorbelastung wird sie als versiegelte Fläche angerechnet.

Durch die Bebauung und Erschließung ist folgende Flächenneuversiegelung zu erwarten:

ca. 780 m² durch die Bebauung und

ca. 220 m² durch die Erschließungsstraße

ca. 1.000 m² Versiegelung gesamt.

Klima

Die Freifläche und der Gehölzbestand haben eine lokal begrenzte Funktion für die Kalt-/ Frischluftproduktion und den Klimaausgleich. Das Laub der Gehölze bindet Staub und luftverschmutzende Gase und trägt durch die Sauerstoffproduktion (Beschattung und Luftbefeuchtung) zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Durch den Verlust der Freifläche und der Gehölze kommt es zu einer räumlich begrenzten Beeinträchtigung des Lokalklimas.

Landschafts- und Ortsbild

Die kleine Änderungsfläche des B-Plans „Halsschlag“ liegt am Rand eines bebauten Gebietes und ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und der bestehenden Lärmschutzwand der südlich verlaufenden Umgehungsstraße nur begrenzt einsehbar. Die Fläche hat keine besondere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild.

Bei einer entsprechenden Begrünung der Fläche mit Gehölzen (vgl. Kap. 4) und der vorgesehenen maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes zu erwarten.

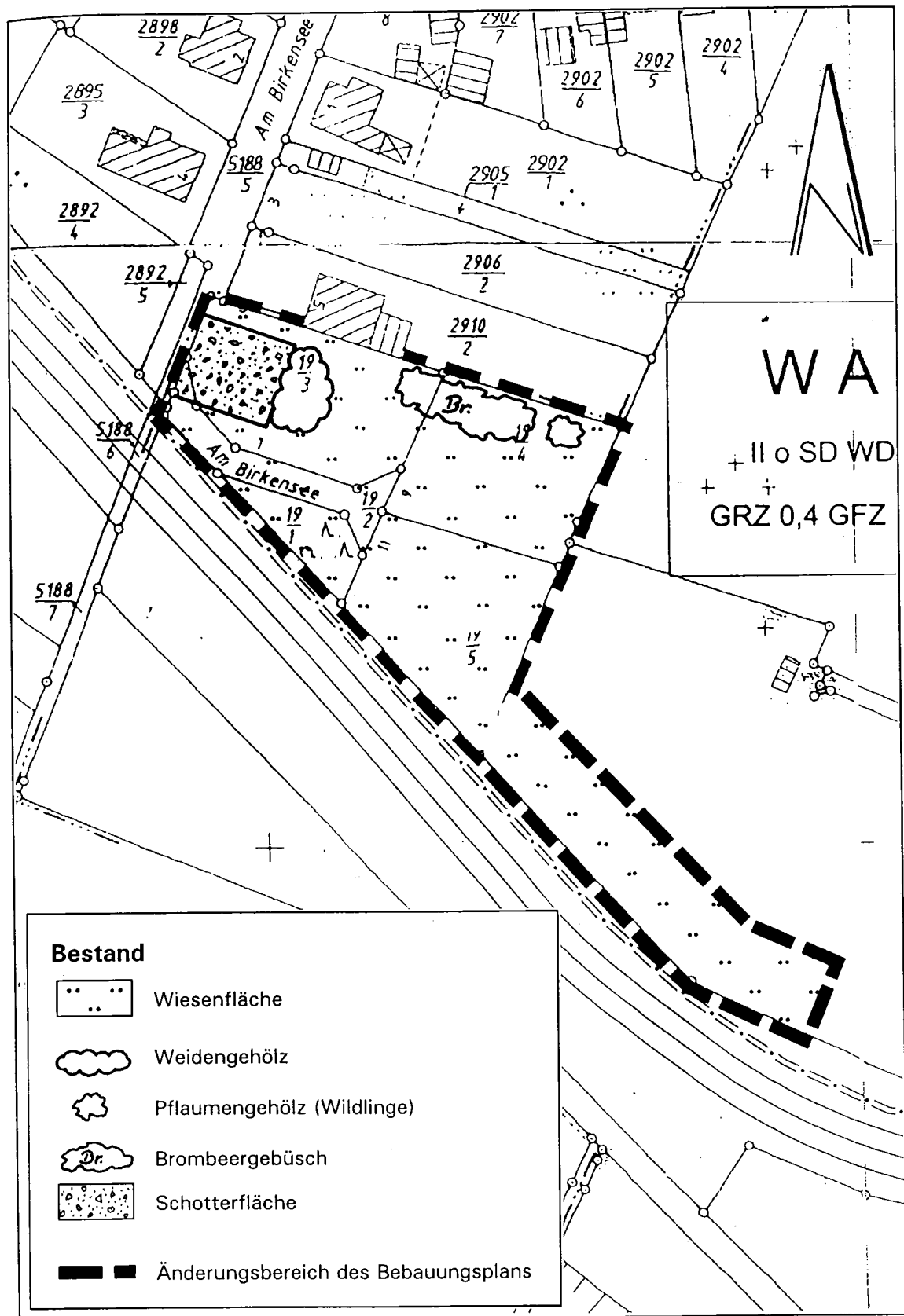


Abb. 1: Bestandssituation, M. 1:1.000

4. Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplante Bebauung und die Erschließung sind Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt, des Boden- und Wasserhaushaltes sowie des Kleinklimas zu erwarten.

Zur Kompensation der in Kap. 3 aufgeführten Eingriffe werden im wesentlichen Gehölzpflanzungen am südlichen bzw. südöstlichen Rand des Änderungsgebietes und auf den Grundstückenflächen abgeleitet. Ein verbleibendes Kompensationsdefizit für die Beeinträchtigungen des Bodens wird durch Entsiegelungsmaßnahmen im Zuge der Umgestaltung und des Rückbaus der Ortsdurchfahrt von Siershahn abgedeckt.

Im Folgenden werden die Kompensationsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt und beschrieben (vgl. auch Tab. 1 in Kap. 5 sowie Entwurf der landespflegerischen Festsetzungen im Anhang).

Kompensationsmaßnahmen Pflanzen und Tiere

Zum Ausgleich des Gehölzverlustes und des Verlustes von faunistischen Teillebensräumen werden Gehölzpflanzungen durch geführt:

- Anlage eines Gehölzbestandes auf der öffentlichen Grünfläche im Süden des Änderungsgebietes.
- Anlage eines mehrstufig aufgebauten Gehölzstreifens (Breite ca. 7,5 m) im Südosten des Änderungsgebietes, parallel der Lärmschutzwand der Umgehungsstraße. Nach Nordosten, zum Änderungsbereich hin, wird der Gehölzpflanzung ein ca. 2,5 m breiter Krautstreifen vorgelagert, dieser wird durch Sukzession der vorhandenen Wiesenvegetation entwickelt.

Die Pflanzung von Gehölzbeständen haben zusätzlich den Vorteil, die Wirkung der bestehenden Lärmschutzwand zu verstärken.

Die Kompensationsmaßnahmen für die Pflanzen- und Tierwelt stellen gleichzeitig eine Kompensationsmaßnahme für den Boden- und Wasserhaushalt dar (s. dort).

Kompensationsmaßnahmen Boden/Wasser

Zur Kompensation der Eingriffe in den Boden durch Überbauung / Versiegelung werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen im Zuge des Rückbaus der Ortsdurchfahrt von Siershahn (insg. 200 m²)
- Aufwertung der Bodenfunktionen an anderer Stelle (jeweils auch Kompensation für die Pflanzen – und Tierwelt) durch
 - Anlage eines 7,5 m breiten Gehölzstreifens (540 m²) sowie Entwicklung eines 2,5 m breiten vorgelagerten Krautsaumes durch Sukzession (180 m²);
 - Anlage eines Gehölzbestandes auf der öffentliche Grünfläche.

Kompensationsmaßnahmen Kleinklima sowie Landschafts- und Ortsbild

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Kleinklimas sowie zur Einbindung der Bebauung in das Landschafts- und Ortsbild werden Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken durchgeführt. Auf je 200 m² angefangene Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum und 5 heimische Sträucher zu pflanzen. Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 20 m² sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen.

5. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen

Die nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick über den erforderlichen Kompensationsbedarf und ordnet diesen den jeweiligen Eingriffen zu. Ferner werden als Grundlage für die Umlegung der Maßnahmen auf die Eingriffsverursacher die geschätzten Kosten angegeben.

Die Zuordnung der Kosten zu den Eingriffsverursachern (Bebauung, Erschließung) erfolgt anhand der versiegelten Flächen (vgl. Satzung der Ortsgemeinde Siershahn zur Erhebung der Kostenerstattungsbeiträge nach § 135c BauGB vom 24.03.1998).

Tab. 1: Gegenüberstellung der Eingriffe und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Art des Eingriffs / Art der Auswirkungen	betroffene Fläche	landespflegerische Maßnahmen	notwendige Fläche	geschätzte Kosten	Zuordnung zu den Eingriffsverursachern
Pflanzen/ Tiere					
<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Gehölzen • Verlust von Teilebensräumen (Nahrungsgebiet und Brutplätze) für siedlungsgebundenen Vogelarten 	ca. 320 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Anlage eines strukturreichen Gehölzstreifens aus Bäumen und Sträuchern mit vorgelagertem Krautsaum 	s. Boden	s. Boden	s. Boden
Boden/ Wasser					
<p>Flächenneuversiegelung durch die Bebauung und Erschließung, dadurch</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust von belebtem Oberboden • erhöhter Oberflächenabfluss • Verlust und Beeinträchtigung der Puffer- und Filterfunktion des Bodens 	ca. 1.000 m ² Bebauung: 780 m ² Erschließung: 220 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Entsiegelung im Zuge des Rückbaus der Ortsdurchfahrt von Siershahn inkl. Renaturierung und Herrichtung eines Pflanzbeetes • Anlage eines Gehölzbestandes auf der öffentlichen Grünfläche • Anlage eines strukturreichen Gehölzstreifens mit vorgelagertem Krautsaum 	200 m ² 80 m ² Gehölze: 520 m ² Sukzession: 200 m ²	ca. 16.000,-- DM ca. 1.200,-- DM ca. 7.800,-- DM —	<p>Bebauung: ca. 12.480,-- DM Erschließung: ca. 3.520,-- DM</p> <p>Bebauung: ca. 7.020,-- DM Erschließung: ca. 1.980,-- DM</p>
Lokal Klima					
<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Kalt- und Frischluftproduktion sowie des Klimaausgleichs 	nicht quantifizierbar	Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken sowie Begrünung von Mauern und fensterlosen Wänden	—	—	—
Landschafts- und Ortsbild					
<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Siedlungsbildes 	nicht quantifizierbar	Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken sowie Begrünung von Mauern und fensterlosen Wänden	—	—	—

5.1 Überwälzung der Kosten

Die abschätzbaren Kosten umfassen die Durchführung der Maßnahmen und bei den Gehölzpflanzungen auch die Kosten für die erforderliche Entwicklungspflege. Für die Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung zu erwartenden Eingriffe werden folgende Kosten abgeschätzt:

Maßnahmenkosten für die Erschließung (davon können gemäß § 129 BauGB max. 90 % (4.950,--DM) auf die Bauherren umgelegt werden)

Gehölzpflanzungen	1.980,--DM
Entsiegelung	<u>3.520,--DM</u>
Gesamt	5.500,--DM

Maßnahmenkosten für die Bebauung (zu 100 % auf die Bauherren umlegbar):

Gehölzpflanzungen	7.020,--DM
Entsiegelung	<u>12.480,--DM</u>
Gesamt	5.500,--DM

Rein rechnerisch könnten somit 24.450,-- DM auf die Bauherren umgelegt werden. Dies würde einer Verteuerung der m²-Preise der Grundstücke um ca. 10,-- DM entsprechen. Um das Prinzip der Verhältnismäßigkeit zu wahren wird daher vorgeschlagen, nur die Kosten für die Gehölzpflanzungen komplett auf die Bauherren umzulegen (insgesamt 8.802,-- DM, ca. 3,60 DM pro m² Grundstücksfläche) und die Kosten für die Entsiegelung bis zu einer Höchstgrenze von 5,-- DM pro m² Grundstücksfläche auf die Bauherren überzuwälzen.

Für eine anteilige Überwälzung der Entsiegelungskosten auf die Bauherren bietet sich der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags an (s.u.).

5.2 Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für die Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken und für die Anlage der Gehölzbestände sind im Anhang aufgeführt (Entwurf der landespflegerischen Festsetzungen). Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist um die Maßnahmenfläche des Gehölzsaumes mit Krautsaum (ca. 10 m breit und 72 m lang) zu erweitern (siehe Kartendarstellung im Anhang).

5.3 Kompensation außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Halsschlag“ oder in seiner unmittelbaren Umgebung stehen keine weiteren Flächen zur Verfügung, die für Kompensationsmaßnahmen geeignet sind. Der verbleibende Kompensationsbedarf (ca. 200 m²) für die Eingriffe in den Boden-/ Wasserhaushalt wird über Entsiegelungsmaßnahmen im Zuge der Umgestaltung und des Rückbaus der Ortsdurchfahrt von Siershahn abgedeckt. Die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt befindet sich zur Zeit in der Planungsphase. Über die Durchführung der Maßnahmen zur Entsiegelung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Verursachern (Bauherren) und der Gemeinde abgeschlossen.

Anhang

**Entwurf der landespflegerischen
Festsetzungen**

Änderung des Bebauungsplanes „Halsschlag“ Ortsgemeinde Siershahn

Landespflegerische Festsetzungen

Teil I: Planungsrechtliche Festsetzungen

Teil II: Artenliste zur Gehölzverwendung

Teil III: Zeichnerische Festsetzungen

Teil I: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.1 Allgemeine Festsetzungen zu Pflanzungen

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Eine fachgerechte Pflanzung schließt bodenverbessernde Maßnahmen entsprechend DIN 18916 ein.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen vorgeschrieben:

Bäume	2xv, 10-12 cm StU
Heister	2xv, 120-150 cm Höhe
Sträucher	2xv, 60-100 cm Höhe

2xv = 2-mal verpflanzt

StU = Stammumfang

1.2. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

1.2.1 Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchführen und zu pflegen. Alle Pflanzungen, außer Rasen, sind vielfältig und abwechslungsreich auszuführen.

1.2.2 Auf je angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Die Arten für die Laubbäume und die Sträucher sind der Artenliste zu entnehmen.

- 1.2.3 Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 20 m² sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen.

1.3. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Bereich südlich der Erschließungsstraße ist gem. zeichnerischer Festsetzung ein Gehölzbestand aus Bäumen (20 %) und Sträuchern(80 %) mehrstufig und abwechslungsreich anzulegen. Der Kern der Pflanzung besteht aus Bäumen I. und II. Ordnung, an den Rändern sind Sträucher zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Die zu verwendenden Arten sind der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.

1.4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der zeichnerisch dargestellten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Südosten, parallel zur vorhandenen Lärmschutzwand, ein 7,5 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Die Gehölzpflanzung ist mehrstufig und abwechslungsreich aufzubauen. Im Kern sind Bäume I. und II Ordnung, an den Rändern Sträucher zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Die zu verwendenden Arten sind der beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Im Verhältnis sind 20 % Bäume und 80 % Sträucher zu pflanzen.

Im Nordosten wird dem Gehölzsaum vorgelagert ein 2,5 m breiter Krautstreifen durch Sukzession entwickelt.

2. Kostenerstattung durch die Vorhabenträger auf den einzelnen Baugrundstücken an die Gemeinde (§ 135 a BauGB)

Die Kosten, die durch die Maßnahmen gem. Ziffern 1.3 und 1.4 entstehen, sind der Gemeinde im Rahmen der Festsetzung unter Ziffer 3 von den Vorhabenträgern auf den einzelnen Baugrundstücken zu erstatten, sobald die Grundstücke baulich genutzt werden.

3. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gem. Ziffern 1.3 und 1.4 werden den Eingriffsgrundstücken komplett zugeordnet.

Teil II: Artenliste zur Gehölzverwendung

Bäume und Sträucher zur Anpflanzung auf den privaten Grundstücksflächen und für die Anlage der Gehölzpflanzungen

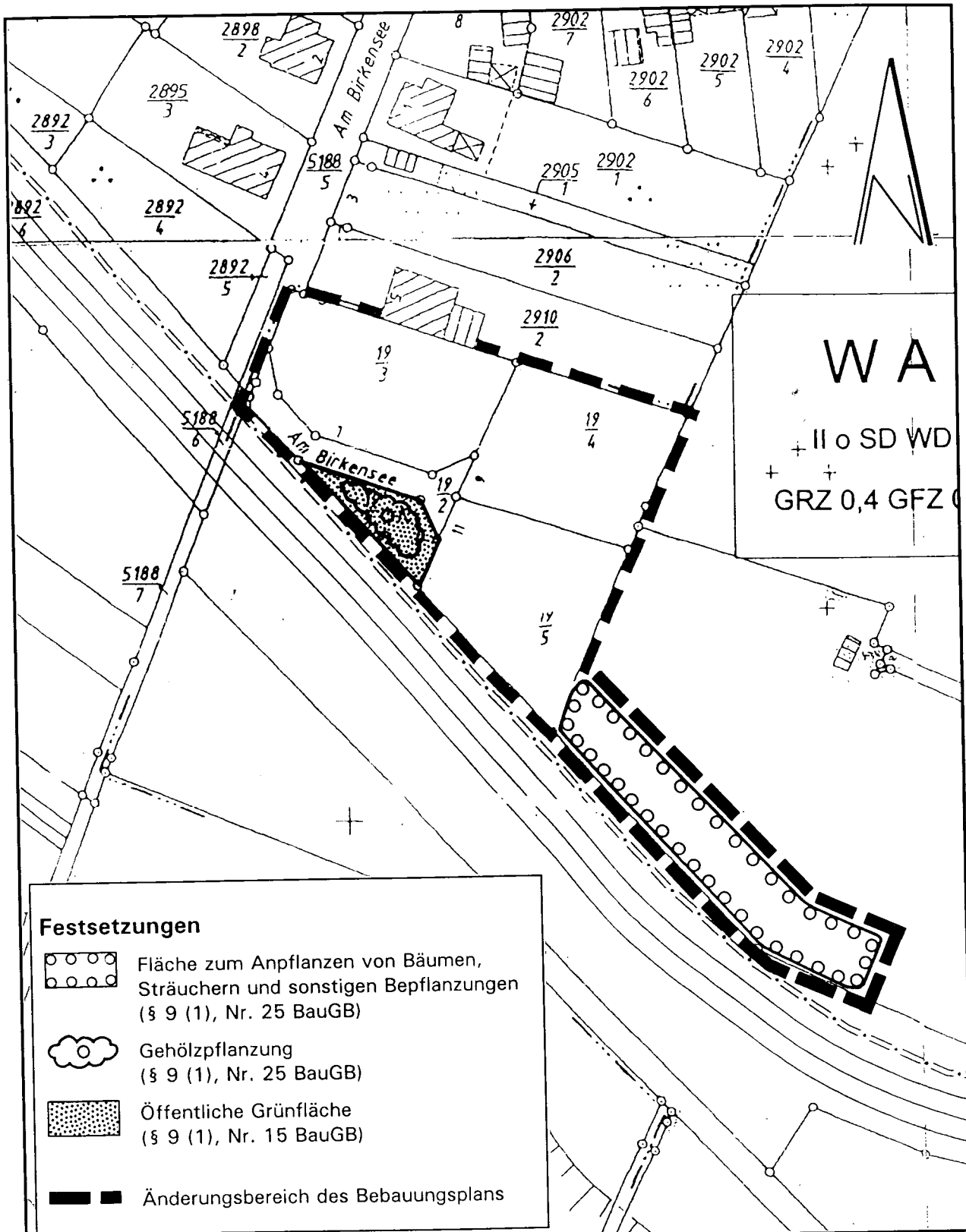
Bäume

deutscher Name	botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Echte Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher

deutscher Name	botanischer Name
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigiffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gemeinde Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum*</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus*</i>

*Verwendung der Gehölzart nicht in der Nähe von Kinderspielbereichen



**Änderung des Bebauungsplanes „Halsschlag“,
der Ortsgemeinde Siershahn**

Zeichnerische Festsetzungen der Landespflege
M. 1:1.000

