

**Ortsgemeinde Deesen  
Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach**

**Bebauungsplan "Alter Sportplatz" und  
Teiländerung des Bebauungsplans  
„Borngarten II“**

**Textfestsetzungen/Begründung/Umweltbericht**

**Fassung für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB**

**Stand: Oktober 2017**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Deesen**



**Stadt-Land-plus**

Friedrich Hachenberg  
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz

T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## INHALTSVERZEICHNIS

A)	TEXTFESTSETZUNGEN .....	4
B)	BEGRÜNDUNG .....	15
	1. Aufgabenstellung .....	15
	2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation .....	16
	3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde .....	17
	3.1 Raumordnung.....	17
	3.2 Bauleitplanung.....	18
	3.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte .....	19
	4. Planung .....	20
	4.1 Planungskonzeption .....	20
	4.2 Nutzungsstruktur .....	20
	4.3 Bedarfsgerechte Realisierung .....	20
	4.4 Städtebauliche Kenndaten.....	21
	4.5 Verkehrliche Erschließung .....	22
	4.6 Freiraumgestaltung und Grünordnung.....	22
	5. Städtebau .....	23
	5.1 Art der baulichen Nutzung.....	23
	5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	24
	5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	27
	5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	28
	5.5 Landespflegerische Festsetzungen .....	31
	6. Ver- und Entsorgung.....	32
	6.1 Wasserversorgung .....	32
	6.2 Abwasserbeseitigung .....	32
	6.3 Energieversorgung .....	32
	6.4 Telekom .....	32
	7. Bodenordnung und Realisierung.....	33
C)	UMWELTBERICHT .....	34
	1. Einführung .....	34
	2. Grundlagenermittlung .....	34
	2.1 Naturräumliche Gliederung und Lage des Untersuchungsgebiets .....	34
	2.2 Geologie und Boden .....	34
	2.3 Klima .....	35
	2.4 Wasserhaushalt .....	35
	2.5 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) .....	35
	2.6 Biotoptypen (Bestand) .....	35
	2.7 Tierwelt .....	36
	2.8 Landschaftsbild, Erholung, Kultur .....	36
	2.9 Natürliches Wirkungsgefüge .....	36
	2.10 Vorbelastungen im Plangebiet .....	37
	2.11 Immissionen.....	37
	3. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte .....	38
	3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald und LEP IV.....	38
	3.2 Planung vernetzter Biotopsysteme .....	39
	3.3 Flächennutzungsplanung mit integrierter Landschaftsplanung .....	39
	3.4 Schutzgebiete .....	40
	3.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz .....	40



4.	Entwicklungspotenzial und landespflegerische Zielvorstellungen.....	41
4.1	Arten- und Biotopschutz .....	41
4.2	Landschaftsbild/Erholung .....	41
4.3	Wasserhaushalt .....	42
4.4	Klima/Luftqualität .....	42
4.5	Bodenschutz .....	43
5.	Entwicklungspotenzial .....	43
6.	Landespflegerische Zielvorstellungen .....	44
7.	Risikoeinschätzungen/Auswirkungen .....	44
7.1	Baubedingte Auswirkungen .....	44
7.2	Anlagenbedingte Wirkungen .....	44
7.3	Betriebsbedingte Wirkungen .....	44
7.4	Risikoeinschätzung.....	45
8.	Flächenbilanz für die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung .....	46
9.	Maßnahmen .....	48
10.	Konflikte und Maßnahmen .....	49
11.	Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	50
11.1	Planerische Entwicklung .....	50
11.2	Prüfungsrelevante Arten .....	50
11.3	Abschätzung.....	53
12.	Fazit.....	53
13.	Quellenverzeichnis.....	54

## ANHANG

Artenliste der zu pflanzenden Sträucher und Bäume .....	55
---	----

- Anlagen:
- Biotop- und Nutzungstypenplan, Büro Stadt-Land-plus
  - Schallschutzgutachten, Schalltechnisches Büro Prof. Dr. Kerstin Giering & Sandra Strünke-Banz, 66625 Nohfelden-Bosen, 12.10.2015
  - Bodengutachten, Kaiser Geotechnik 56414 Niederahr 09.08.2013



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO 1990**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 2017, S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).
- Landesnaturschutzgesetz – **LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), neu gefasst durch Verordnung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 2082).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).



## A) Textfestsetzungen

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für das Plangebiet sind als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA) mit zwei Ordnungsbereichen (WA1 und WA2)** nach § 4 BauNVO und ein **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

##### **Besondere Bestimmungen nach § 1 (4-9) BauNVO**

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) genannten Ausnahmen nicht zulässig. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 6 bis 7 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe gemäß §§ 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

##### **Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl**

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Ordnungsbereich WA1 mit I als Höchstmaß und für die Ordnungsbereiche WA2 und MI mit II als Höchstmaß festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Im Mischgebiet (MI) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 zulässig.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind nur bis zu 25 % zulässig.



### 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhe/Gebäudehöhe (FH), bezogen auf das Straßenniveau (Gradiente/Straßenmitte), stimmt.

Für das Messen der Trauf- und Firsthöhe werden folgende Bezugspunkte bestimmt:

Unterer Bezugspunkt für das untere Bezugsniveau ist die Gradiente der jeweils angrenzenden Straße anzusetzen. Bei Eckgrundstücken ist das höchste angrenzende Bezugsniveau zu wählen.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der höchstgelegene Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der fiktiven Verlängerung der Gebäudeaußenflächen des aufgehenden Mauerwerks. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für die Traufen von Dachgauben, Dachaufbauten oder Zwerchhäusern. Oberer Bezugspunkt für die First-/Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Photovoltaikanlagen).

Die Höhen werden gemessen in Gebäudemitte und rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie. Die Gebäudemitte ist der Mittelpunkt der äußeren rechtwinkligen Umrandung des Baukörpers (Grundfläche).

#### WA1

Die Traufhöhe darf 4,5 m und die Firsthöhe 7,5 m nicht überschreiten.

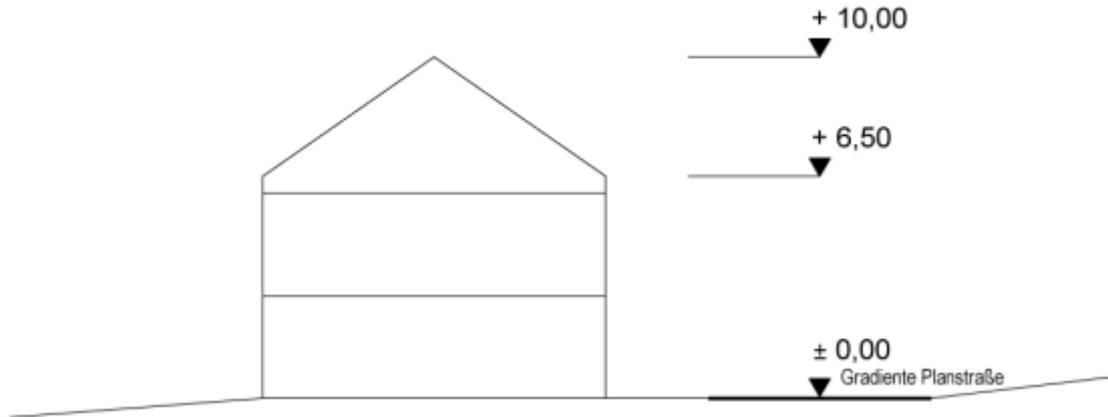


Skizze zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen WA1



#### WA2 und MI

Die Traufhöhe darf 6,5 m und die Firsthöhe 10,0 m nicht überschreiten.



Skizzen zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen WA2, MI

#### **1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

#### **1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports in den gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A – Randliche Eingrünung) sind nicht zulässig.

#### **1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Geltungsbereich WA1 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. In WA2 und MI sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

#### **1.7 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Für das Plangebiet werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Die Grundfläche von Geräteschuppen darf 10,0 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten. Die maximale Firsthöhe beträgt 2,5 m über höchstem angrenzendem natürlichen Gelände. Holzschuber dürfen je Grundstück insgesamt nicht mehr als 10 rm (Raummeter, Kubikmeter aufgeschichtetes Holz) betragen.



### **1.8 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Zum weiteren Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen (primär) durch die Bundesautobahn (BAB) 3 sind Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Diese stellen sich wie folgt dar:

Für die schutzwürdigen Aufenthaltsräume sind Maßnahmen der Grundrissgestaltung oder passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden entsprechend den im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereichen vorzusehen. Nachweise zur Schalldämmung sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren nach DIN 4109 zu führen. Die Lage der Lärmschutzpegelbereiche ist der Planurkunde zu entnehmen und wurde nachrichtlich aus einem schalltechnischen Gutachten<sup>i</sup> übernommen.

Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudfronten hin zu orientieren. Ist diese Orientierung nicht möglich, sind diese Räume ab einem Außenpegel von 50 dB(A) nachts mit einer schalldämmenden Belüftung als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern zu versehen.

### **1.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

---

<sup>i</sup> Bebauungsplan 'Alter Sportplatz' Schalltechnisches Gutachten - Schalltechnisches Büro Prof. Dr. Kerstin Giering & Sandra Strünke-Banz, 66625 Nohfelden-Bosen, 12.10.2015



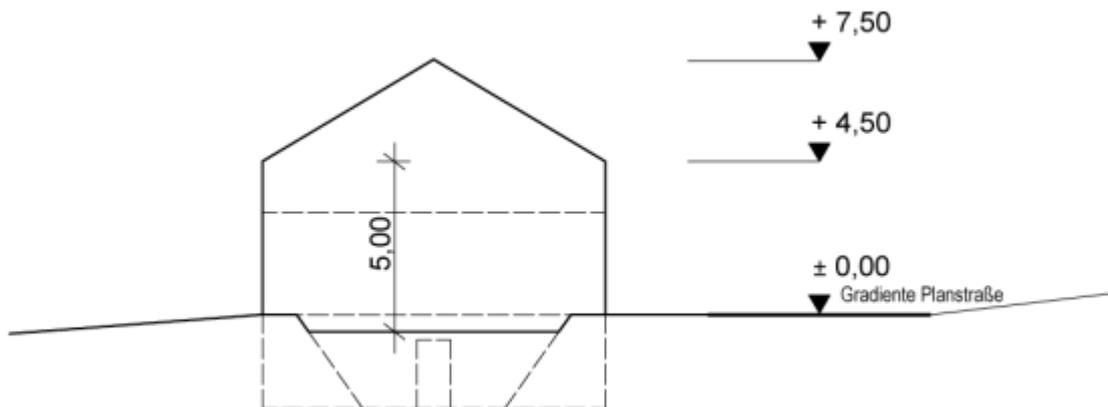
## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

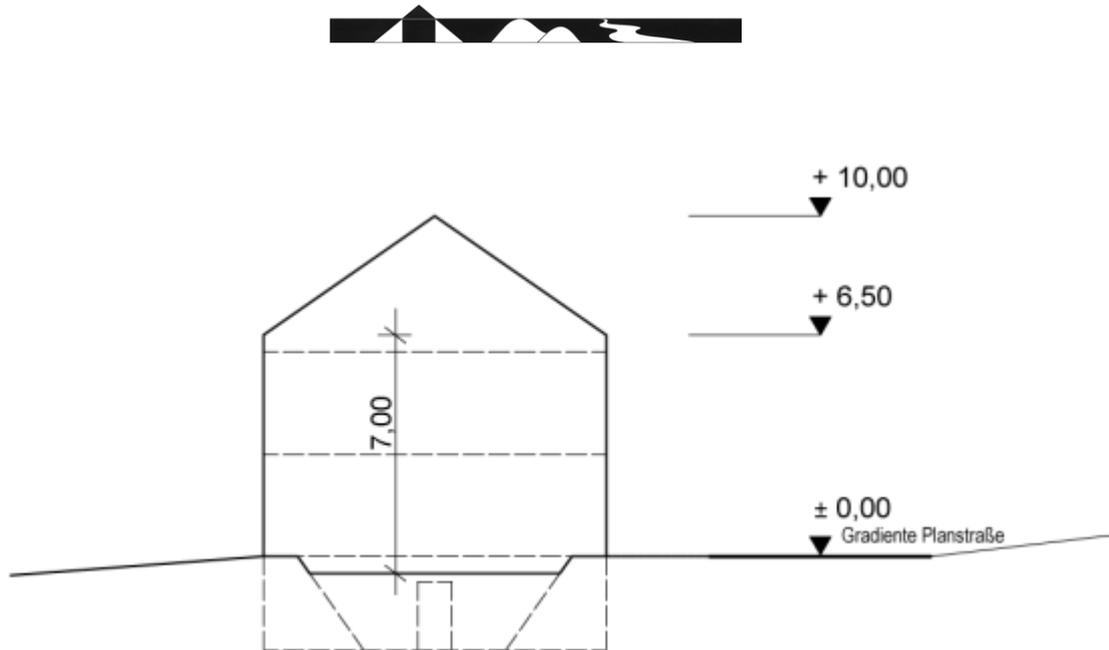
Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, Holz, Klinker, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer oder Holz zu verwenden.

Die durch die Topographie bedingten, zur Gründung der Gebäude erforderlichen Sockelgeschosse (verlorene Geschosse) bzw. Kellergeschosse sind durch Anschüttungen oder Terrassen zu verdecken und der natürlichen Geländeoberfläche anzugleichen. Eine Zugangstür zum Sockelgeschoss nach außen ist pro Gebäude bis zu einer Breite von 1,00 m nur von den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Die Zugangstür in Sockelgeschossen ist weder tal- noch bergseitig zulässig.

Der von der Talseite sichtbare Wandteil darf im Geltungsbereich WA1 eine Höhe von 5m nicht überschreiten. Für die Geltungsbereiche WA2 und MI gilt hierzu eine Höhe von maximal 7 m (2 Geschosshöhen einschließlich Drempe/Attika).



Skizzen zur Bestimmung der Höhe sichtbare Fassade baulicher Anlagen WA1



Skizzen zur Bestimmung der Höhe sichtbare Fassade baulicher Anlagen WA2, MI

## 2.2 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

### Dachform, Dachneigung

Die Dachform und die Dachneigung sind frei wählbar.

### Dachaufbauten

Bei Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Einzelne Gauben dürfen maximal ein Drittel der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe der Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.

### Dacheindeckung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur in dunkelfarbigen Tönen (schiefergrau, rotbraun bis ziegelrot) ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Deesen vorhandene Eindeckung wie beispielsweise Schiefer, Pfannen und Metall (Stehfalz) anzupassen. Dachbegrünungen und Sonnenkollektoren auf der Dachoberfläche sind zulässig.

## 2.3 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Im Plangebiet sind entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen die Sicht behindernde, blickdichte Einfriedungen und Mauern bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Nicht blickdichte Zäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Straßenseitige Mauern in einer Höhe von bis zu 1,00 m sind nur zulässig, soweit dies die Topographie bedingt (Stützmauern).

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von bis zu 2,00 m zulässig.



#### **2.4 Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen.

#### **2.5 Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht höher sein als die maximale Traufhöhe der Gebäude im Plangebiet. Die Größe von frei stehenden/hängenden Werbeanlagen wird auf 2,5 m<sup>2</sup> je Grundstück begrenzt. Werbeanlagen an Fassaden dürfen eine Größe von 5 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoffen, Farbe, Größe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen. Der Einsatz von spiegelnden Materialien und glänzenden Oberflächen sowie grellen Farben ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung und nicht blendend betrieben werden.

Innerhalb der 100 m Baubeschränkungszone der BAB A3 dürfen keine leuchtenden oder angestrahnten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die von der BAB aus einsehbar sind.

Auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtete und einsehbare Werbeanlagen sind mit der Autobahnbehörde abzustimmen.

#### **2.6 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)**

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Wohnungen mit weniger als 50 m<sup>2</sup> ist nur 1 Stellplatz erforderlich. Bei Einzelhäusern mit nur 1 Wohnung sind 3 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze können auch in Form von Garagen und Carports nachgewiesen werden.

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl.2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.



### **3. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**

##### **Ordnungsbereich A – Erhalt der randlichen Eingrünung**

Auf den entsprechend nach PlanzV gekennzeichneten Flächen sind zur randlichen Eingrünung auf einem 5 m breiten Pflanzstreifen gruppenweise Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dabei ist die Artenliste im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu berücksichtigen. Die Pflanzdichte hat je 100 m<sup>2</sup> mindestens 2 Bäume und 5 Sträucher zu betragen.

##### **Ordnungsbereich B – Private Grünflächen**

Auf den entsprechend nach PlanzV gekennzeichneten Flächen sind je 100 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 10 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind mindestens 50 % der Sträucher entsprechend der Artenliste im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu wählen.

##### **Ordnungsbereich C – Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Auf der entsprechend nach PlanzV gekennzeichneten Fläche befindet sich eine im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Ransbach-Baumbach ausgewiesene Ausgleichsfläche für die nebenliegende ICE-Strecke. Der Bereich ist weiterhin als extensiv bewirtschaftetes Offenland zu entwickeln.

##### **Hausbäume**

Je Baugrundstück ist zur inneren Durchgrünung, sofern noch nicht vorhanden, mindestens 1 standortgerechter und heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bei der Arten- bzw. Sortenwahl sind die entsprechenden Listen im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu berücksichtigen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

#### **3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Es ist die Entwicklung einer artenreichen Wiesengesellschaft durch Nutzungsextensivierung von Intensivgrünland südwestlich von Deesen auf folgenden Flurstücken der Flur 19 Gemarkung Deesen auf einer Gesamtfläche von ca. 0,8 ha umzusetzen:



Gemarkung Deesen

Flur 19

1414	1.720 m <sup>2</sup>
1415	2.000 m <sup>2</sup>
1416	1.589 m <sup>2</sup>
1417	1.157 m <sup>2</sup>
1418	731 m <sup>2</sup>
1419	789 m <sup>2</sup>

---

**7.986 m<sup>2</sup>**

Die Bewirtschaftung orientiert sich am Vertragsnaturschutzwerk zu Grünland des Landes Rheinland Pfalz<sup>ii</sup>:

- Keine Düngung der Flächen,
- keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln,
- kein Umbruch der Grasnarbe,
- Nutzung zwischen 15. Mai und 14. November, dabei ist eine Sommermahd (ab Mitte Juni) zu bevorzugen,
- Mähgut ist frühestens 1 Tag, spätestens 14 Tage nach der Mahd zu entfernen,
- alternativ kann ein Viehbesatz zugelassen werden (0,3 - 1,2 raufutterfressende Großvieheinheiten je Hektar im Jahresdurchschnitt),
- bestehende Gehölze und Hecken sind zu erhalten zu entwickeln und abgängige Gehölze zu ersetzen,
- eventuelle Neupflanzungen sollen in Form von Obstgehölzhochstämmen erfolgen und den Charakter der Wiese nicht verändern.

---

<sup>ii</sup> PAULa Grundsätze des Landes Rheinland Pfalz für Vertragsnaturschutz Grünland - Mähwiesen und Weiden- (01/2008)



## 4. HINWEISE

### **Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen sowie eine fachgutachterliche Begleitung im Bereich der Altablagerungen empfohlen.

### **Archäologische Funde**

Der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz sind keine archäologischen Denkmäler im Bebauungsplanbereich bekannt. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen, wonach jegliche Eingriffe in den Untergrund abgestimmt werden müssen. Es wird darum gebeten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Adresse: Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261/6675-3000.



## **B) BEGRÜNDUNG**

### **1. Aufgabenstellung**

Die Ortsgemeinde Deesen beabsichtigt die Ausweisung und Erschließung von Wohnbauflächen auf und um ein aus der Nutzung gehendes Sportplatzgelände am Nordostrand der Siedlungsfläche. Die Flächen grenzen nach Osten und Süden an bestehende Bebauung, der nördliche Teil wird von einem Wohnhaus und einem kleinen Betrieb (Importhandel) eingenommen, nach Westen hin schließen sich Wiesenflächen an.

Der zukünftig nicht mehr durch lokale Sportvereine genutzte Tennisplatz bietet sich als Bereich zur weiteren Entwicklung an. Die Fläche weist erhebliche Vorbelastungen in Form von Versiegelungen auf und ist durch die „Nordstraße“ und „Zum Sportplatz“ bereits gut verkehrstechnisch erschlossen. Durch die Umsetzung kann die Versorgung der Ortsgemeinde mit Bauland gesichert werden und gleichzeitig eine Umnutzung der anfallenden Flächen erfolgen.

Neben den neu auszuweisenden Wohnbauflächen wird auch eine Mischbaufläche am Nordrand des Plangebiets festgeschrieben.

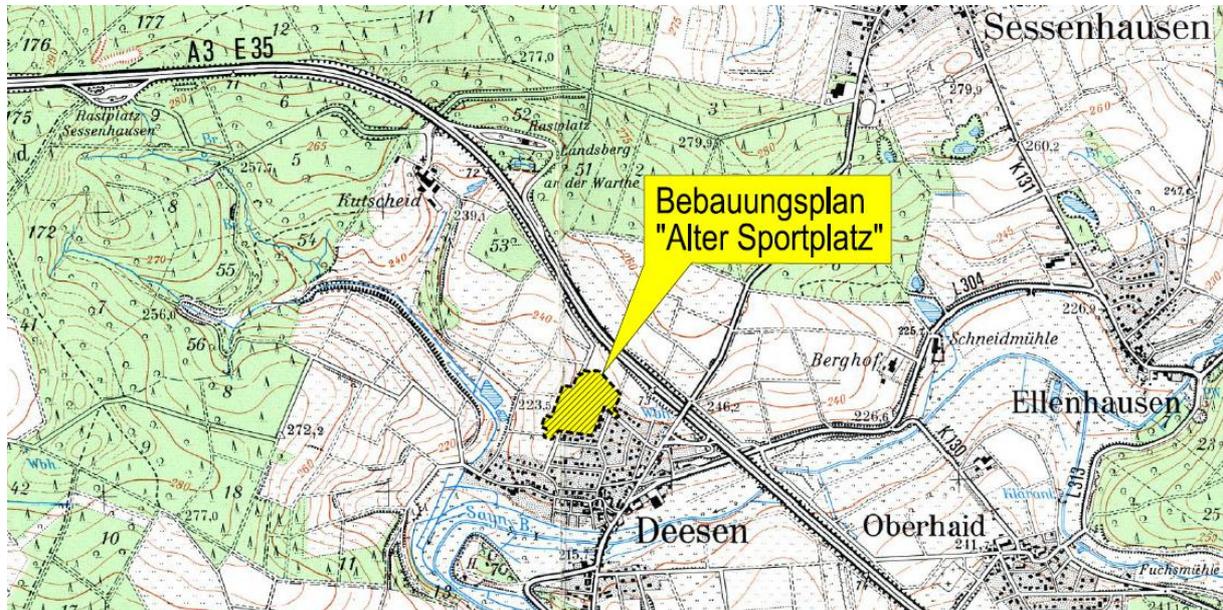
Der Bebauungsplan "Alter Sportplatz" wird fast vollständig aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach entwickelt. Eine Parzelle befindet sich außerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Siedlungsflächen. Diese wird mit der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes Teil der ausgewiesenen Siedlungsflächen.

Der Rat der Ortsgemeinde Deesen beschloss daher im April 2013 die Aufstellung des Bebauungsplans "Alter Sportplatz" zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB).

Die hier vorliegende Fassung der Textfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurde für die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB ausgefertigt. Die Stellungnahmen aus der vorgezogenen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde den Beschlüssen des Ortsgemeinderates entsprechend in die Unterlagen eingearbeitet.



## 2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation



Übersichtskarte, unmaßstäblich

### Gebietsabgrenzung

Das ca. 3,57 ha große Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Siedlungskörpers von Deesen, ca. 70 m südlich der A 3 und einer Bahnstrecke und von dieser durch einen hohen Erdwall getrennt auf einem Sportplatzgelände und umgebenden Wiesenbereichen. Die Ausdehnung in Ost-West-Richtung beträgt ca. 160 m, in Nord-Süd Richtung ca. 200 m. Das Plangebiet grenzt nach Süden und Osten an bestehende Bebauung, im Westen an Dauergrünland.

### Topographie/Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von 240 m über NN und fällt in Richtung Westen, teils auch nach Süden und Osten mit ca. 5 % Gefälle ab. Das fast ebene Sportplatzgelände wird von steileren Böschungen nach Südosten zur bestehenden Wohnbebauung hin abgefangen.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen vom Sportplatz und zugehöriger Infrastruktur sowie Erschließung eingenommen. Östlich und südlich schließt sich ein ca. 30 m breiter Grünlandstreifen an, der teilweise in Hausgärten übergeht. Westlich der Nordstraße befindet sich Dauergrünland, teilweise mit Streuobstbeständen. Im Norden wird das Gebiet von Grünland und bestehender Bebauung durch ein Wohnhaus und einen kleinen Betrieb (Importhandel) eingenommen.



### 3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde

#### 3.1 Raumordnung

Die Ortsgemeinde Deesen gehört zur Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach im Westerwaldkreis. Für die Ortsgemeinde werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

##### Landesentwicklungsprogramm IV

- **Raumstrukturgliederung:** verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl
- **Landschaftstypen:** offenlandbetonte Mosaiklandschaft
- **Erholungsgrund Erlebnisraum:** keine besondere Aussage
- **historische Kulturlandschaften:** keine besondere Aussage
- **Biotopverbund:** keine besondere Aussage

##### Leitbilder für den Ressourcenschutz:

- **Freiraumschutz:** keine besondere Aussage
- **Grundwasserschutz:** keine besondere Aussage
- **Hochwasserschutz:** keine besondere Aussage
- **Klima:** keine besondere Aussage
- **Landwirtschaft:** an landesweit bedeutsamem Bereich für die Landwirtschaft
- **Forstwirtschaft:** keine besondere Aussage
- **Rohstoffsicherung:** keine besondere Aussage
- **Erholung und Tourismus:** keine besondere Aussage

Deesen liegt an einer großräumigen Verbindung (A 3), jedoch ohne eigene Anbindung und an regionalen Straßenverbindungen (L 304 , L 306). Parallel zur A 3 verläuft außerdem eine zweigleisige Bahnstrecke ohne eigenen Halt in Deesen.

##### Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

- nächste Grundzentren sind Selters im Norden und Ransbach Baumbach im Südosten in über 4 km Entfernung,
- Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 trifft für das Plangebiet selbst sonst keine besonderen Aussagen.

##### Entwurf Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2014

- nächste Grundzentren sind Selters im Norden und Ransbach Baumbach im Südosten in über 4 km Entfernung,
- Teil des Raumnutzungskonzepts Montabaur,
- Nahe an bedeutsamen Flächen des Biotopverbunds,

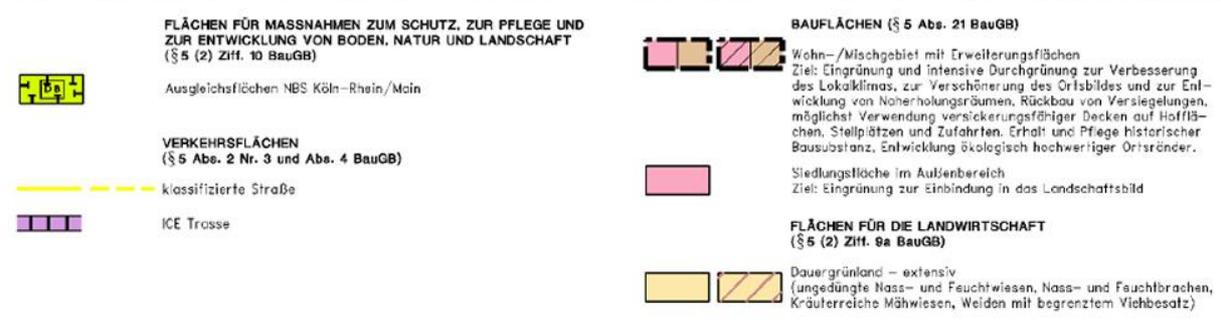
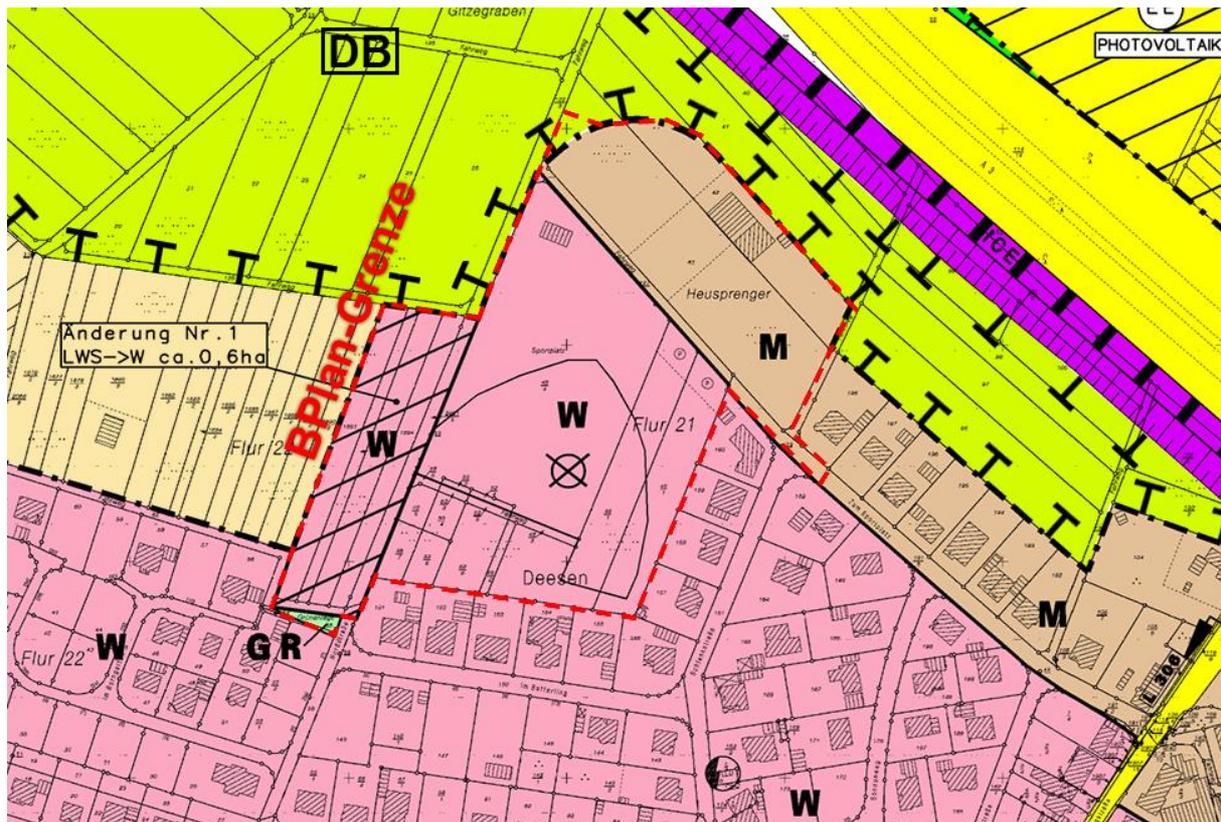
Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2014 trifft für das Plangebiet selbst sonst keine besonderen Aussagen.



Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

### 3.2 Bauleitplanung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung Ransbach-Baumbach weist die Wohn- und Mischgebiete fast vollständig aus. Ein kleiner Bereich wird noch als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen der Deutschen Bahn ausgewiesen. Dies soll in der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend angepasst werden.



Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach, 1. Änderung, Ausschnitt Plangebiet, unmaßstäblich, bearbeitet (Ergänzung Plangebietsgrenzen und bestehende Ausgleichsflächen)



### **3.3 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte**

#### **3.3.1 Immissionen**

Das neu zu entwickelnde Plangebiet liegt an der nächsten Stelle ca. 70 m von der Fahrbahnfläche der A 3 entfernt. Eine zweigleisige Bahnstrecke mit zur A 3 parallelem Verlauf wird in ca. 50 m Entfernung zur nördlichen Plangebietsspitze in den Untergrund geführt. Beide Verkehrsstrecken sind durch ein bis zu 7 m hohes Erdbauwerk vom Plangebiet abgeschirmt. Ein Schallgutachten ergab, dass die aktiven Schallschutzmaßnahmen unzureichend sind die immissionsschutzrechtlichen Auflagen zu erfüllen. Unter Berücksichtigung von nach Lärmpegelbereichen abgegrenzten passiven Schallschutzmaßnahmen können diese jedoch erfüllt werden. Details hierzu sind dem Gutachten und dem Umweltbericht unter Punkt 2.11 zu entnehmen. Sonstige Immissionen, welche zu nicht hinnehmbaren Belastungen führen, sind in der näheren Umgebung des Baugebiets nicht bekannt.

#### **3.3.2 Vorhandene Grünstrukturen/Bäume**

Das Plangebiet weist einige Obstbäume und Feldgehölze auf sowie wenige Einzelbäume (Kiefern, Salweiden) und eine Hecke aus Lebensbäumen. An der südwestlichen Spitze des Plangebiets befindet sich außerdem eine große Stieleiche. Am südwestlichen Randbereich befindet sich auf wenigen Quadratmetern eine grasbewachsene Senke.

#### **3.3.3 Altablagerungen**

Im Zuge der Bauarbeiten zur A 3 wurde das Plangebiet zum Abkippen anfallenden Erdmaterials genutzt. Eine Untersuchung ergab keine besonderen Belastungen (LAGA Z0).

#### **3.3.4 Ausgleichsflächen**

Zu einem kleinen Teil beinhaltet das Plangebiet Ausgleichsflächen der Deutschen Bahn (westlich Nordstraße und nördlich eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges).

#### **3.3.5 Bundesautobahn A3**

Zu einem kleinen Teil beinhaltet das Plangebiet Ausgleichsflächen der Deutschen Bahn (westlich Nordstraße und nördlich eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges).

Andere übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse nicht berührt.



## **4. Planung**

### **4.1 Planungskonzeption**

Ziel der Bebauungsplanerstellung ist die bauplanungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen und Sicherung von bestehender Bebauung im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, sowohl unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Bebauung und Nutzung, als auch einer harmonischen Eingliederung in den Landschaftsraum.

Im Folgenden wird die planerische Konzeption des Bebauungsplans "Alter Sportplatz" mit Blick auf die Nutzung, die verkehrliche Erschließung sowie die Freiraumgestaltung und Grünordnung dargelegt.

### **4.2 Nutzungsstruktur**

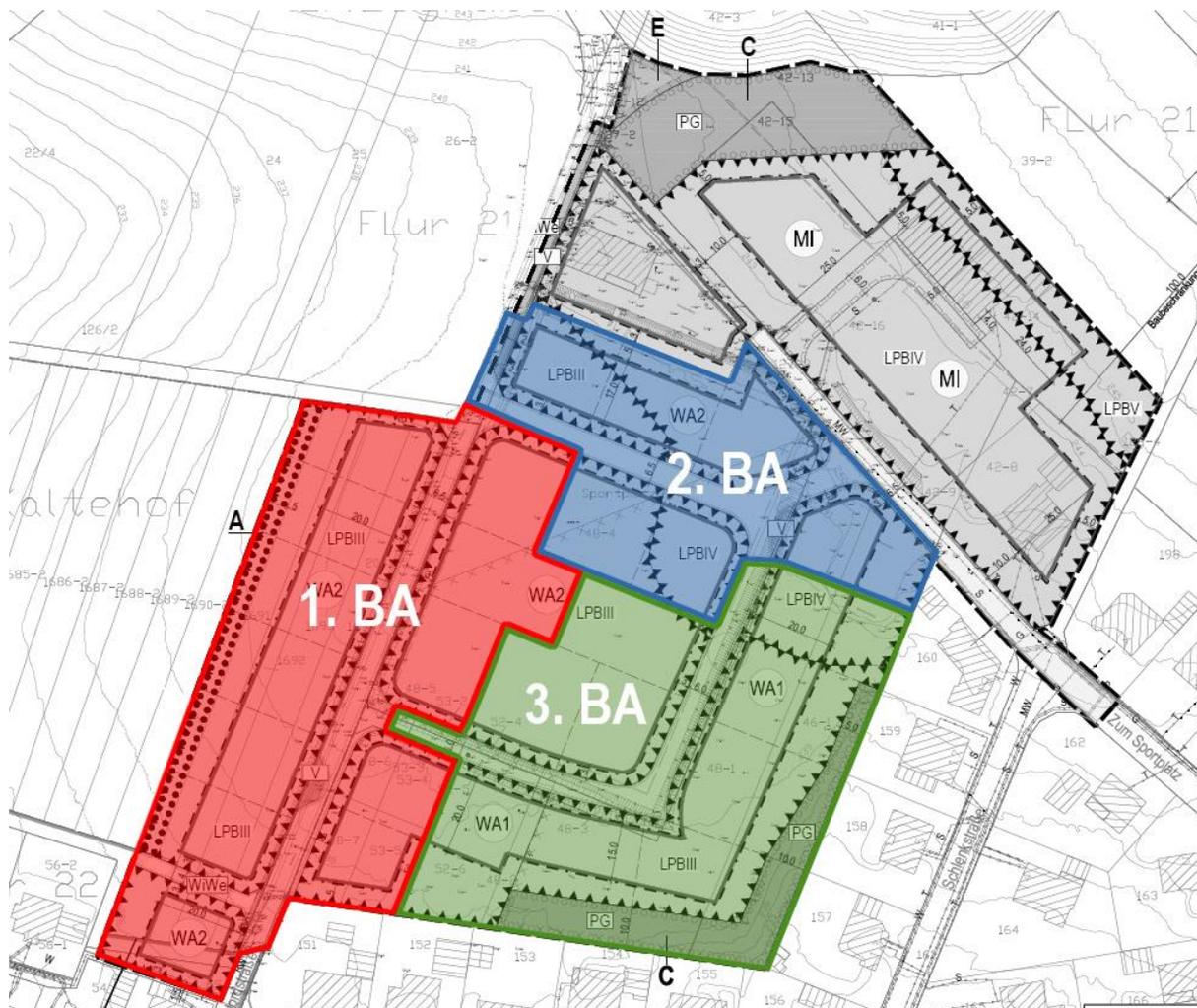
Das Plangebiet soll überwiegend dem Wohnen dienen und eine zukunftsfähige Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum fördern. Dies entspricht auch den Vorgaben des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach. Das Wohngebiet soll sich in Orientierung an die Umgebungsbebauung im Wesentlichen mit Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise entwickeln.

Der nördliche Teil des Plangebiets wird als Mischgebiet festgesetzt. Damit erfolgt die planungsrechtliche Sicherung eines bereits vorhandenen Betriebes und die Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen wird der Bereich um ein dem Sportplatz zugehöriges Bestandsgebäude. Die übrigen Flächen sind zur Wohnbebauung und für private Grünflächen vorgesehen.

### **4.3 Bedarfsgerechte Realisierung**

Ein modularer Ansatz in einzelnen Bauabschnitten soll eine bedarfsgerechte Umsetzung des Baugebiets ermöglichen. Diese korrespondiert mit den Anforderungen, die sich topographiebedingt aus der Abwasserbeseitigung ergeben (vgl. dazu 6.2 Abwasserbeseitigung).

Die Nachfrage orientiert sich dabei an den Interessen der Ortsgemeinde Deesen, insbesondere jüngeren Bevölkerungsgruppen und Familien eine Baumöglichkeit zu schaffen und Abwanderung aufgrund fehlenden Baulands zu verhindern. Dies ist in den vergangenen Jahren bereits mehrfach vorgekommen, da verfügbare Bauflächen bzw. Immobilien im Ortskern fehlten.



mögliche Bauabschnitte des Bebauungsplans

#### 4.4 Städtebauliche Kenndaten

Gebietsart	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	1,94 ha
Mischgebiet	0,91 ha
Private Grünfläche	0,27 ha
Öffentliche Grünfläche	0,01 ha
Verkehrsflächen	0,36 ha
Wirtschaftsweg	0,06 ha
Verkehrsrün	0,02 ha
<b>Summe</b>	<b>3,57 ha</b>



#### **4.5 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Nordstraße“ und die Straße „Zum Sportplatz“, welche Teile des Plangebiets bereits erschließen.

Zusätzlich werden der Ausbau bestehender Wirtschaftswege und die Errichtung einiger kurzer Straßenabschnitte für die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes notwendig.

##### **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Aufgrund der topographischen Situation sind im Plangebiet für die Erschließungsstraßen Aufschüttungen und Abgrabungen für die Herstellung der Straßenkörper erforderlich. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sowie die Fundamente der Straßenleuchten sind wegen Geringfügigkeit auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

#### **4.6 Freiraumgestaltung und Grünordnung**

Eine Gruppe von Streuobstbäumen wird zum Erhalt festgesetzt. Am südwestlichen Rand des Plangebiets soll ein Regenrückhaltebecken angelegt und mit einigen Sträuchern bepflanzt werden.

Nach Westen zum umgebenden Grünland hin soll eine randliche Eingrünung durch die Pflanzung von Gehölzen erfolgen. Verteilt im Plangebiet ist die Anlage von Hausgärten auf privaten Grünflächen vorgesehen. Dies beinhaltet insbesondere bereits bestehende Gartenstrukturen entlang des Böschungsbereichs zu den bestehenden Gebäuden entlang der „Schlenkstraße“ und „Im Betterling“. Es gelten Festsetzungen, die eine minimale Pflanzdichte und die Verwendung einheimischer Gehölze vorgeben.

##### **Erhalt von Bäumen**

Abgängige Bäume sind zu ersetzen zur Sicherung einer langfristigen Durchgrünung.

##### **Hausbäume**

Je Baugrundstück ist zur inneren Durchgrünung, sofern noch nicht vorhanden, mindestens 1 standortgerechter und heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bei der Arten- bzw. Sortenwahl sind die entsprechenden Listen im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu berücksichtigen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.



## **5. Städtebau**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Es findet eine Umnutzung der Fläche als Mischgebiet im Bestand und Wohnbaugebiet in 3 Ausbaustufen auf und um einen bestehenden Sportplatz statt. Die ausgewiesenen Flächen befinden sich dabei fast vollständig im Gebiet des Sportplatzes. Damit folgt die Planung den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes, welcher städtebaulicher Erneuerung, Verbesserung des Wohnumfeldes und der Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Neuausweisung im Außenbereich einräumt.

Durch die nachfrageorientierte Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Deesen wird eine Abwanderung insbesondere junger Familien verhindert und die langfristige Entwicklung der Gemeinde gesichert.

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Im südlichen Teil des Plangebiets wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die allgemeine Zweckbestimmung des § 4 BauNVO sieht vor, dass das "Allgemeine Wohngebiet" vorwiegend der Unterbringung der Wohnnutzung dient. Neben der Hauptnutzungsart "Wohngebäude" sieht der Nutzungskatalog jedoch weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor. Die in § 4 (2) BauNVO genannten Wohngebäude sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können nach § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), da diese sich nahtlos in das Umfeld integrieren.

Nicht Bestandteil des WA-Gebiets sind die in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise als zulässig genannten Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5), da kein Bedarf und somit keine Festsetzungsnotwendigkeit vorhanden ist und sich diese Anlagen aufgrund ihrer Funktion und Struktur nicht in das Plangebiet einpassen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Bei der Zulässigkeit der oben genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen wäre vermehrter Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten, was zu einer Minderung der Wohnruhe führen würde.



### **Mischgebiet**

Der nördliche Teil wird, wie bereits erwähnt, gemäß § 6 BauNVO als "Mischgebiet" (MI) festgesetzt.

Die in § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ein Bedarf für die genannten Anlagen innerhalb des Plangebiets wird zur Zeit nicht gesehen. Insofern sollen Räume für diese Betriebe nicht zugelassen werden, da vermehrter Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten wäre, was zu einer Minderung der Wohnruhe führen würde. Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind nicht zulässig, um eine Störung der Anwohner zu verhindern.

Ein bestehendes Betriebsgebäude (Importhandel) wird mit den Festsetzungen gesichert.

Im Mischgebiet sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebiets dienen.

### **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Erhaltung der örtlichen eher ländlich geprägten Struktur (u.a. der Sozialstruktur) und des Erscheinungsbildes ist eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude notwendig. Sie wird mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude im Geltungsbereich WA1 (eingeschossige Gebäude) und maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude in den Geltungsbereichen WA2 und MI (zweigeschossige Gebäude) festgesetzt.

Die festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist für aufgelockerte Wohnbaugebiete im eher ländlichen Raum ausreichend und charakteristisch im Hinblick auf die in Deesen vorherrschenden Baustrukturen in den bestehenden Wohngebieten. Damit werden vor allem die Vorteile der Einfamilienhaus-Bebauung realisiert und gleichzeitig aber Wohnformen mit Verdichtungsansätzen, beispielsweise Mehrgenerationenwohnen, in einem Haus möglich. Gleichzeitig ermöglichen Baugebiete dieser Art eine Mischung von Mietwohnungen und eigen genutzten Wohnräumen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächen- und Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren im Allgemeinen Wohngebiet wird sich an der Umgebungsbebauung orientiert. Zeitgemäße Festsetzungen, die städtebauliche Leitbildentwicklung widerspiegeln, werden entsprechend berücksichtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch) Rechnung getragen wird, andererseits eine für das örtliche Siedlungsgefüge im Neubaugebiet untypische und somit störende übermäßige Verdichtung vermieden wird.



### **Grundflächen- und Geschossflächenzahl**

Ordnungsbereich WA1:

Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 werden festgesetzt. Aufgrund eines bis zu 5 m großen Höhenunterschiedes zwischen dem Plangebietsteil und der Umgebungsbebauung sind nur eingeschossige Gebäude (ein Vollgeschoss) zulässig, um einen gleichmäßigen Übergang in der Dachlandschaft zu ermöglichen und eine übermäßige Verschattung der Umgebungsbebauung zu verhindern.

Ordnungsbereich WA2:

Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 werden festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebungsbebauung vorherrschenden 2-stöckigen Bebauung (2 Vollgeschosse).

Ordnungsbereich MI:

Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1 werden festgesetzt. Die mögliche maximale GRZ von 0,5 wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zu weniger dichter Wohnbebauung unterschritten. Ziel ist eine dem Ortsbild angepasste Bebauungsstruktur.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Zur Vermeidung einer überdimensionierten, das ortstypische und charakteristische Erscheinungsbild beeinträchtigenden Höhenentwicklung der Baukörper wird die Zahl der Vollgeschosse beschränkt. Durch die Festsetzung unterschiedlicher Geschosse wird eine Abstufung der Geschossigkeit und Gebäudehöhe innerhalb des Baugebiets und gleichzeitig ein unterschiedliches Angebot für zukünftige Käufer erreicht.

Ordnungsbereich WA1:

Eine Vollgeschosszahl von I wird festgesetzt. Aufgrund eines bis zu 5 m großen Höhenunterschiedes zwischen dem Plangebietsteil und der Umgebungsbebauung sind nur eingeschossige Gebäude zulässig, um einen gleichmäßigen Übergang in der Dachlandschaft zu ermöglichen und eine übermäßige Verschattung der Umgebungsbebauung zu verhindern.

Ordnungsbereich WA2:

Eine Vollgeschosszahl von II wird festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebungsbebauung vorherrschenden 2-stöckigen Bebauung.

Ordnungsbereich MI:

Eine Vollgeschosszahl von II wird festgesetzt. Dies entspricht der bestehenden Bebauung in diesem Bereich. Ziel ist eine dem Ortsbild angepasste Bebauungsstruktur.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Zusätzlich wird die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) beschränkt.

Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhe zusammen mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten in Verbindung mit den sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung eine maßstäbliche Architektur, die eine homogene Einbindung des Baugebiets in das Landschafts- und Ortsbild, ohne moderne Architekturelemente auszuschließen.



Durch diese Bezugspunkte und daraus resultierenden Höhen kann eine gleichmäßige Höhenentwicklung und ein entsprechend angepasstes Ortsbild erreicht werden.

Der Ordnungsbereich WA1 liegt oberhalb einer Böschung, welche einen Höhenunterschied von bis zu 5 m Höhe gegenüber der Umgebungsbebauung abfängt. Um abrupte Übergänge in der Dachlandschaft und übermäßige Verschattungseffekte auf die Umgebungsbebauung zu vermeiden, gelten eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und eine maximale Firsthöhe von 7,5 m.

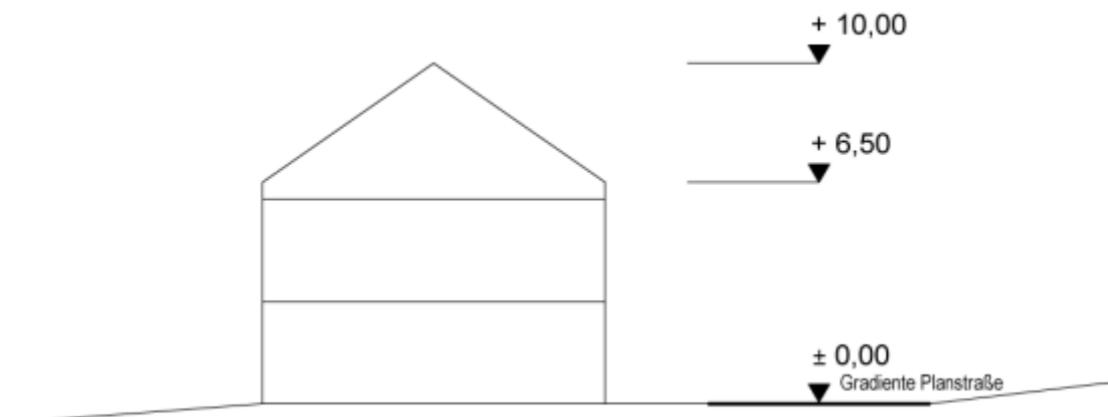
In den Ordnungsbereichen WA2 und MI gelten eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 10 m. Dies entspricht den Strukturen der Umgebungsbebauung. Die Traufhöhe ist ausreichend, um 2 Vollgeschosse zu realisieren.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut - gemessen in Wandmitte.

Die Gebäude werden in den Randbereichen des Wohngebiets insgesamt niedriger. Gleichzeitig wird durch die Traufhöhe bei der bestehenden Geländeneigung die Realisierung eines ebenerdigen Hauszugangs ermöglicht.



Skizze zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen in WA1



Skizze zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen in WA2 und MI



Für das Messen der Trauf- und Firsthöhe werden folgende Bezugspunkte – gemessen in Gebäudemitte, senkrecht zur Straße - bestimmt. Die Gebäudemitte wird gemessen im Mittelpunkt der äußeren rechtwinkligen Umrandung des Baukörpers (Grundfläche).

Unterer Bezugspunkt für das untere Bezugsniveau ist die Gradiente der jeweils angrenzenden Straße anzusetzen. Bei Eckgrundstücken ist das höchste angrenzende Bezugsniveau zu wählen.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der höchstgelegene Schnittpunkt zwischen der Dachhaut und der fiktiven Verlängerung der Gebäudeaußenflächen des aufgehenden Mauerwerks. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für die Traufen von Dachgauben, Dachaufbauten oder Zwerchhäusern. Oberer Bezugspunkt für die First-/Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des jeweiligen Gebäudes (ohne Schornstein, Antennen oder Photovoltaikanlagen).

Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für die Traufen von Dachgauben, Dachaufbauten oder Zwerchhäuser.

Zur Festsetzung der maximalen Höhe des sichtbaren Wandteils wird auf Kapitel 5.4 und dort auf Fassaden verwiesen.

### **Nebenanlagen**

Um eine überproportional hohe Versiegelung zu vermeiden und eine gärtnerische Gestaltung wesentlicher Bereiche der nicht bebauten Grundstücksfläche zu erreichen, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur bis zu 25 % zulässig.

## **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### **Bauweise**

Analog der umgebenden Bebauung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. In den Ordnungsbereichen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Mit einer spezifischen Einteilung des Plangebiets in drei Ordnungsbereiche kann durch an die jeweiligen Lagen angepasste Festsetzungen ein homogener Siedlungscharakter in Deesen bei gleichzeitig hoher Auswahl für potenzielle Bauherren bewahrt werden.

### **Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht zukünftigen Bauwilligen einerseits eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf ihren Grundstücken, andererseits werden Grenzen gesetzt, um das innere Ortsbild harmonisch zu gestalten und passende Entwicklungen, die das Ortsbild stören, zu verhindern.

Bei 3 m Abstand der Baugrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereichen für Wohnbebauung kann eine Bautiefe von mindestens 15 m und maximal 24 m erreicht werden. Im Mischgebiet beträgt der Abstand zur nächsten Verkehrsfläche 10 m und entspricht mit den Baugrenzen damit der bestehenden Bebauung.



Prinzipiell sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO in Baugebieten zulässig. Dies schließt Bereiche mit entgegenstehenden Festsetzungen (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) **nicht** mit ein. Um Verkehrsbehinderungen vorzubeugen, ist vor Garagen ein Stauraum von 5,5 m (die Länge eines größeren Pkw) einzuhalten.

## 5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Ortsbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden. Dabei wird sich an den orts- bzw. regions-typischen Gestaltungselementen orientiert. In Anlehnung an die regionale Bebauung soll eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Bautypologie unter Ausnutzung moderner Architekturgestaltelemente entwickelt werden.

### **Dachgestaltung**

Die Dachlandschaft ist einer der bestimmenden Faktoren für die Charakteristik einer Siedlung bzw. eines Baugebiets. Es werden daher Festsetzungen zu Dachaufbauten und zur Dachfarbe getroffen.

#### Dachform/Dachneigung

Um die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren nicht unnötig einzuschränken und auch modernere Bautypen zu ermöglichen, sind Dachform und Dachneigung frei wählbar.

#### Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) sind zulässig. Sie beeinträchtigen jedoch sehr oft die Dachform und damit die Gesamtwirkung des Hauses. Aus gestalterischen Gründen ist deshalb von den Giebelwänden ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Einzelne Gauben dürfen maximal ein Drittel der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe der Breiten darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.

#### Dacheindeckung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur in dunkelfarbigem Tönen (schiefergrau, rotbraun bis ziegelrot) ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Deesen vorhandene Eindeckung wie beispielsweise Schiefer, Pfannen und Metall (Stehfalz) anzupassen. Im Sinne einer ökologisch verträglichen Bauweise sind Dachbegrünungen und Sonnenkollektoren auf der Dachoberfläche zulässig.

### **Fassaden**

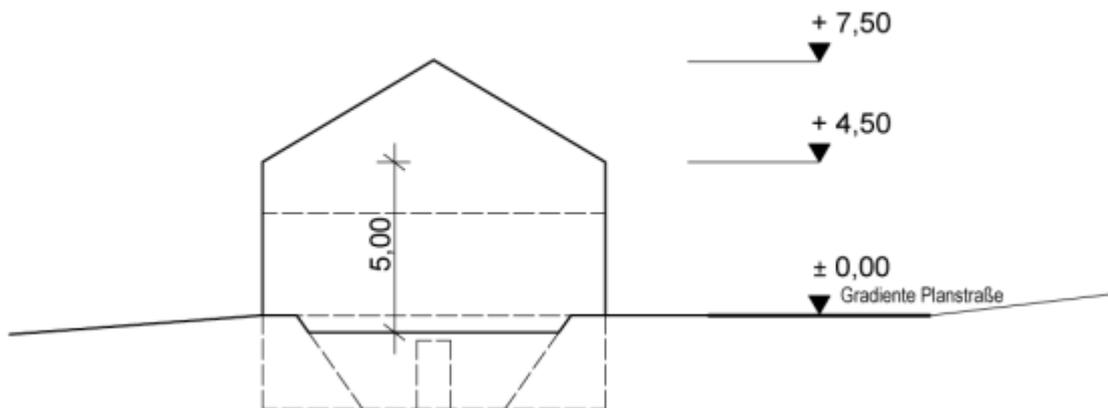
Neben der Dacheindeckung ist die Fassadengestaltung regions- und ortstypisch vorzunehmen. Zur Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbilds des neuen Baugebiets sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Bei der Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, Holz, Klinker, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer und Holz zu verwenden.

Der von der Talseite sichtbare Wandteil darf im Geltungsbereich WA1 eine Höhe von 5 m, in den Geltungsbereichen WA2 und MI 7 m (2 Geschosshöhen einschließlich Drem-

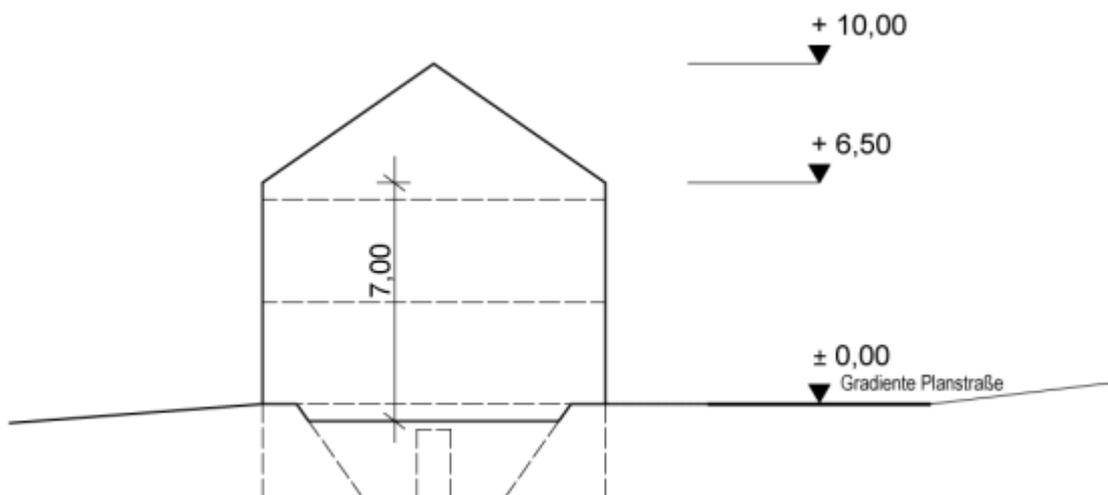


pel/Attika) nicht überschreiten. Damit wird gewährleistet, dass die Erscheinung der Gebäude nicht der von drei- bis viergeschossigen Gebäuden entspricht. D.h., wenn z.B. die Trauf- und Firsthöhe voll ausgenutzt wird, kann ein halber Meter des Kellergeschosses freigestellt werden.

Aufgrund der im Plangebiet teils bewegten Topografie sind Festsetzungen zu Sockel- bzw. Kellergeschossen notwendig. Diese sind durch Aufschüttungen oder Terrassen auch talwärts zu verdecken und dem natürlichen Geländeverlauf anzugleichen. Um der faktischen Entwicklung eines zusätzlichen Geschosses entgegenzuwirken, sehen die Festsetzungen vor, dass nur ein äußerer Zugang pro Gebäude zum Sockel-/Kellergeschoss mit einer maximalen Breite von 1 m nur zu den seitlichen Grundstücksgrenzen vorzusehen ist. Dies bedeutet faktisch, dass dieser Zugang nicht berg- oder talwärts zulässig ist.



Skizze zur Bestimmung der Höhe der sichtbaren Fassade in WA1



Skizze zur Bestimmung der Höhe der sichtbaren Fassade in WA2 und MI



### **Gestaltung nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke**

Da die unbebauten Bereiche gleichermaßen wie die bebauten Bereiche die gestalterische Qualität des Baugebiets wiedergeben, wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen (Erosionsschutz durch Begrünung). Hier sind Anschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,5 m Höhe gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig, um einen einheitlichen Geländeverlauf und damit das Ortsbild zu erhalten.

Stützmauern mit einer Höhe über 1,0 m sind nur zulässig, soweit dies die Topographie bedingt.

Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Es wird empfohlen, private Zuwege, Zufahrten sowie Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten. Folgende oder vergleichbare Materialien sollten verwendet werden: sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt- und Kiesschüttungen oder Pflasterbelag mit Grasfuge.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind naturgemäß auffällig und bedürfen daher Festsetzungen, um einen übermäßigen Eingriff in das Ortsbild zu verhindern. In diesem Sinne müssen sich Werbeanlagen nach Umfang, Anordnung, Werkstoffen, Farbe, Größe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen. Der Einsatz von spiegelnden Materialien und glänzenden Oberflächen sowie grellen Farben ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung und nicht blendend betrieben werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Um die Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen auf Dachflächen nicht zulässig. Sie dürfen nicht höher sein als die maximale Traufhöhe der Gebäude im jeweiligen Geltungsbereich. Die Größe von frei stehenden/hängenden Werbeanlagen wird auf 2,5 m<sup>2</sup> begrenzt. Werbeanlagen an Fassaden dürfen eine Größe von 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Es sind außerdem die Bestimmungen bezüglich der BAB A3 einzuhalten. Diese umfassen innerhalb der Baubeschränkungszone von 100 m um die Fahrbahn ein Verbot von der Autobahn her einsehbarer leuchtender oder angestrahelter Werbeanlagen und erfordern die Zustimmung der Autobahnbehörde zu von der Autobahn her einsehbaren Werbeanlagen.

### **Einfriedungen**

Die Beschränkung auf bestimmte Einfriedungsarten und -höhen hat gestalterische Gründe, wie das Freihalten von Blickbeziehungen zum Landschaftsraum und die Verhinderung von "Verschanzung" zum öffentlichen Raum hin. Relevant sind in diesem Zusammenhang ebenfalls Sichtbehinderungen durch blickdichte Einfriedungen am öffentlichen Verkehrsraum. Im Plangebiet sind im Bereich der Vorgärten, entlang der Grenzen zu den öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Fußwege), blickdichte Einfriedungen und Mauern bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Nicht blickdichte Zäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Straßenseitige Mauern sind nur als topografiebedingte Stützmauern zulässig, wenn sie die Höhe von 0,5 m überschreiten. Ihre Höhe darf maximal 1 m betragen.



### **Zahl der notwendigen Stellplätze**

Um die Bereitstellung von ausreichendem Parkraum auf den Baugrundstücken zu gewährleisten und somit eine übergebührlige Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums durch den Ruhenden Verkehr zu vermeiden, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze festgesetzt.

- Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Bei Wohnungen mit weniger als 50 m<sup>2</sup> ist nur 1 Stellplatz erforderlich.
- Bei Einzelhäusern mit nur einer Wohnung sind 3 Stellplätze nachzuweisen.
- Stellplätze können auch in Form von Garagen und Carports nachgewiesen werden.

Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl.2000, Seite 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung.

## **5.5 Landespflegerische Festsetzungen**

Eine innere Durchgrünung des Baugebiets ist aus ökologischen und städtebaulichen Gründen sehr vorteilhaft. Aus diesem Grund erfolgt für das Wohngebiet die Festsetzung, dass je Baugrundstück, sofern nicht bereits vorhanden, mindestens ein standortgerechter und heimischer Laub- oder Obstbaum, zu pflanzen ist. Dabei ist die entsprechende Artenliste in den Textfestsetzungen zu berücksichtigen.

### **Ordnungsbereich A – Erhalt der randlichen Eingrünung**

Auf den entsprechend nach PlanzV gekennzeichneten Flächen sind zur randlichen Eingrünung auf einem 5 m breiten Pflanzstreifen gruppenweise Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dabei ist die Artenliste im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu berücksichtigen. Die Pflanzdichte hat je 100 m<sup>2</sup> mindestens 2 Bäume und 5 Sträucher zu betragen.

### **Ordnungsbereich B – Private Grünflächen**

Auf den entsprechend nach PlanzV gekennzeichneten Flächen sind je 100 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 10 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind mindestens 50 % der Sträucher entsprechend der Artenliste im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) zu wählen.

### **Ordnungsbereich C – Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Auf der entsprechend nach PlanzV gekennzeichneten Fläche befindet sich eine im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Ransbach-Baumbach ausgewiesene Ausgleichsfläche für die nebenliegende ICE-Strecke. Der Bereich ist weiterhin als extensiv bewirtschaftetes Offenland zu entwickeln.

### **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Südwestlich von Deesen soll artenreiches Grünland durch eine Nutzungsextensivierung entstehen. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.



## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt. Die im Plangebiet vorhandenen Leitungstrassen werden dauerhaft gesichert.

### **6.2 Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet wird an die vorhandene Abwasserbeseitigung der umgebenden Bebauung und damit an die Ortskanalisation Deesen angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Ermittlung der notwendigen Kapazitäten erfolgte entsprechend der drei geplanten Bauabschnitte<sup>iii</sup>.

Das Niederschlagswasser wird über ein neu zu errichtendes Trennbauwerk im Anschlussbereich der Nordstraße (Parzelle 28) sowohl an den bestehenden Regenwasserkanal des Baugebietes „Borngarten“ geleitet, als auch über einen neu zu errichtenden Anschlusskanal in der Parzelle 62 des Wirtschaftsweges nördlich des Baugebietes „Borngarten“. Über beide Kanäle wird das Niederschlagswasser dem bestehenden Regenrückhaltebecken „Borngarten II“ (Parzelle 2005/2) zugeleitet, dieses Regenrückhaltebecken wird gemäß dem erforderlichen zusätzlichen Volumen von ca. 120 m<sup>3</sup> innerhalb der bestehenden Parzelle erweitert. Die Änderung der bestehenden wasserrechtliche Genehmigung dieses Regenrückhaltebeckens wird gemäß Vorabstimmung mit den Verbandsgemeindewerken und der SGD Nord vom 04.05.2017 wie oben beschrieben beantragt.

### **6.3 Energieversorgung**

Die Energieversorgung (Gas) soll über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.

Die Energieversorgung (Strom) soll über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt. Leitungsgefährdende Verrichtungen müssen jederzeit unterbleiben.

### **6.4 Telekom**

Das Baugebiet soll an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist mit der Deutschen Telekom rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) abzustimmen.

---

<sup>iii</sup> Erschließung des Baugebiets „Alter Sportplatz“ – Entwässerung – Vorplanung; Stadt-Land-plus Boppard Buchholz, 01/2014



## **7. Bodenordnung und Realisierung**

Die Ortsgemeinde Deesen ist Eigentümerin der meisten Flächen des Bebauungsplangebiets, insbesondere der Sportanlage. Der Erwerb weiterer Flächen ist vorgesehen. Die Bereiche des Mischgebiets mit Bestandsbebauung sollen nicht erworben werden.

Die Ortsgemeinde Deesen hat ein Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB beauftragt. Bei der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine entsprechende Neuvermessung.



## **C) UMWELTBERICHT**

### **1. Einführung**

Das Gebiet befindet sich im nordwestlichen Teil Deesens und umfasst neben einem Sportplatz einige Wiesen und Weiden (zum Teil Ausgleichsflächen) sowie einige Gebäude auf insgesamt ca. 3,57 ha. Es wird durch einen großen mit Gehölzen bewachsenen Erdwall von der nahe gelegenen A 3 sowie einer Bahnstrecke getrennt.

Es wurden aufgrund der Lage und Ausprägung des Gebietes am Ortsrand bzw. im Ort selbst, welche ausschließlich ubiquitäre Arten erwarten lassen, keine gesonderten Gutachten zu Fauna oder Flora durchgeführt. Eine grobe Erfassung des Artenbestandes an Pflanzen fand statt.

### **2. Grundlagenermittlung**

#### **2.1 Naturräumliche Gliederung und Lage des Untersuchungsgebiets**

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Großlandschaft 32 (Westerwald) im Landschaftsraum „Dierdorfer Senke“ (324.7). Es handelt sich um eine flache Senke, welche von rund 325 m ü.NN auf 275 m ü.NN nach Südwesten hin abfällt. Sie liegt am Ostrand des Niederwesterwaldes, durchzogen von sanften Hügeln und Tälern, in denen die offenlandgeprägten Bachtäler an vielen Stellen zu Fischteichen aufgestaut sind. Feuchtwiesen sind recht häufig in dem zu ca. 1/3 bewaldeten Gebiet und erstrecken sich entlang der Bäche. Das Gebiet ist dicht besiedelt.

Als Untersuchungsgebiet für den landespflegerischen Planungsbeitrag wurde das Plangebiet kartiert. Seine genaue Abgrenzung geht aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan, Maßstab 1:1.000 hervor. Das Plangebiet befindet sich auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von 240 m über NN und fällt in Richtung Westen, teils auch nach Süden und Osten ab. Das Gebiet entwässert über den „Kurtscheider Floß“ in den Saynbach.

In Deesen existiert kein Halt an der angrenzenden Bahnstrecke. Die nächste Autobahnauffahrt für Deesen befindet sich in Mogendorf, einige Kilometer südöstlich. Die L 304 und L 306 führen durch den Ort.

#### **2.2 Geologie und Boden**

Das Plangebiet liegt in einer Bodengroßlandschaft Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Auf diesem Untergrund befindet sich ein Lehmboden. Aufgrund der geringen Geländeneigung von durchschnittlich deutlich weniger als 10 % und dem Vorliegen als Weiden, Wiesen und versiegelte Flächen, sind Auswaschungs- und Erosionsvorgänge im Gelände wohl relativ unbedeutend.



Der Bereich des Sportplatzes wurde im Zuge des Baus der A 3 aufgeschüttet. Für den hierzu relevanten Bereich wurde im August 2013 ein Bodengutachten<sup>iv</sup> durchgeführt. Hieraus ergab sich, dass keine besonderen Belastungen gefunden wurden (LAGA Klasse Z0). Details können dem Bodengutachten entnommen werden, welches der Orts- und Verbandsgemeinde vorliegt.

## **2.3 Klima**

Es wird ein mittlerer Jahresniederschlag von ca. 900 mm erreicht.

## **2.4 Wasserhaushalt**

Das gesamte Plangebiet entwässert über den Saynbach in Richtung Rhein. Es befinden sich keine offenen Gewässer im Plangebiet. Es befinden sich einige Straßengräben im Gebiet, die in regenreichen Zeiten Wasser führen können.

Die Grundwasserneubildung beträgt etwa 75-100 mm/a mit einer knapp positiven klimatischen Wasserbilanz, die Grundwasserüberdeckung ist mittel, das Wasser schwach versauert.

## **2.5 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)**

Entsprechend LANIS würde der Nordostteil des Gebietes von einem Hainsimsen-Buchenwald relativ basenreicher Ausbildung ansonsten armer Verhältnisse (d.h. mäßig basenarm), der Südwestteil von einem Hainsimsen-Buchenwald relativ basenreicher Ausbildung ansonsten armer Verhältnisse (d.h. mäßig basenarm) in sehr frischer Ausprägung eingenommen.

## **2.6 Biotoptypen (Bestand)**

Im Folgenden werden einzelne Vegetationseinheiten kurz beschrieben. Lage und Ausdehnung der einzelnen Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind dem Biotop- und Nutzungstypenplan (Maßstab 1:1.000) zu entnehmen.

### **Wiesen und Weiden**

Weite Bereiche des Plangebietes werden von Wiesen und (Mäh-)weiden eingenommen. Es handelt sich um relativ artenarme Fettwiesen. An den Rändern befinden sich an einigen Stellen Gehölze.

### **Obstwiese**

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Streifen mit einigen Obstgehölzen auf einer Weide.

### **Fluren und Raine**

Im Plangebiet befinden sich in Straßengräben und an aufgeschütteten Böschungen in der Umgebung des Sportplatzes einige Ruderalflurbereiche.

---

<sup>iv</sup> Geotechnisches Gutachten zum Bauvorhaben Orientierende Erkundung Neubaugebiet „Alter Sportplatz“ Kaiser Geotechnik 56414 Niederahr 09.08.2013



### **Sportplatz**

Zentral im Plangebiet liegt ein größerer Tennenplatz.

### **Überwiegend offen bebautes Wohn- und Mischgebiet**

Nördlich des Sportplatzes befinden sich einige Gebäude mit Gärten.

### **Zusammenfassung**

Das Plangebiet wird zu einem guten Teil von Offenland eingenommen. Die vorhandenen Wiesen sind relativ artenarm, im westlichen Teil ist ein Wiesenbereich als Vertragsfläche zur Entwicklung in ein artenreiches Stadium vorgesehen. Auf einer einige Meter südlich gelegenen Wiese befinden sich einige Obstbäume, Straßen und Wege weisen an ihren Rändern immer wieder kleinere Gehölzgruppen auf. Am ihrem Südwestrand befindet sich eine alte Eiche. Weitere Strukturen sind stark vom Menschen überprägt in Form eines Sportplatzes und Ansiedlungen.

## **2.7 Tierwelt**

Aufgrund der Ortsrandlage ohne besondere Merkmale wurde keine faunistische Erhebung durchgeführt. Es sind Arten des Offenlandes und Kulturfolger zu erwarten.

## **2.8 Landschaftsbild, Erholung, Kultur**

Als Ortsrandlage stellt sich das Plangebiet als Durchgangsbereich für Spaziergänger dar. Das Gebiet selbst hat einen eher geringen Erholungswert zwischen Autobahn, Bahnstrecke und dem Ort Deesen selbst in unmittelbarer Umgebung des Sportplatzes.

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge von Bauarbeiten archäologisch relevante Funde gemacht werden, so gelten Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht.

## **2.9 Natürliches Wirkungsgefüge**

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung bereits stark beeinflusst. Insgesamt kann die weidewirtschaftliche Nutzung im Plangebiet als landschaftsangepasst bezeichnet werden.

Das Plangebiet ist Teil einer Frischluftproduktionsfläche mit Auswirkungen auf die Ortslage Deesen. Produzierte Kalt- und Frischluft fließt der Geländeneigung folgend überwiegend in Richtung Westen, teils aber auch in die Ortslage selbst nach Süden ab.

Durch die menschliche Nutzung wurden infolge der Bewirtschaftung (Bodenverdichtung etc.) Wasser- und Bodenhaushalt in geringem Umfang beeinträchtigt.



## 2.10 Vorbelastungen im Plangebiet

Wesentliche Vorbelastungen stellen die bereits vorhandene Bebauung durch Gebäude und den Sportplatz dar. Einige Erschließungswege existieren bereits in asphaltierter Form und tragen zur Bodenversiegelung bei. Die Lage zwischen Deesen, Autobahn und ICE-Gleisstrecke mit einer Öffnung nach Westen zum weiteren Offenland ist ebenfalls als Vorbelastung zu nennen.

## 2.11 Immissionen

Im Zuge der Grundlagenermittlungen zum geplanten Vorhaben wurde ein Schallschutzgutachten <sup>v</sup> in Auftrag gegeben. Dieses wird den Unterlagen als Anlage beigelegt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die BAB ist primär für die Immissionsbelastung des Plangebiets verantwortlich,
- ein aktiver Schallschutz durch Lärmschutzwälle ist unzureichend und unwirtschaftlich,
- durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen können die Grenzwerte eingehalten werden.

Es werden Lärmpegelbereiche vorgegeben, in denen Nachweise für jeweils angepasste Maßnahmen im bauordnungsrechtlichen Verfahren nach DIN 4109 geführt werden müssen. Diese sind den Plänen des Gutachtens und der Planurkunde zu entnehmen. Ein Katalog folgender Maßnahmen wird dabei genannt:

- Schallschutzverglasung entsprechend Lärmpegelbereich;
- keine offenbaren Fenster auf der der BAB zugewandten Fassade;
- Einrichtung von Schlaf- und schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nur auf der der BAB abgewandten Seite;
- schallgedämmte Belüftung für schutzwürdige Aufenthaltsräume;

Während eine Schallschutzverglasung im gesamten Plangebiet zum Einsatz kommt, ist die Notwendigkeit schallgedämmter Lüfter in Schutzwürdigen Räumen (Schal- und Kinderzimmer) nicht überall erforderlich. Unter Berücksichtigung der geeigneten Maßnahmen können die immissionsschutzrechtlichen Auflagen erfüllt werden.

---

<sup>v</sup> Bebauungsplan 'Alter Sportplatz' Schalltechnisches Gutachten - Schalltechnisches Büro Prof. Dr. Kerstin Giering & Sandra Strünke-Banz, 66625 Nohfelden-Bosen, 12.10.2015

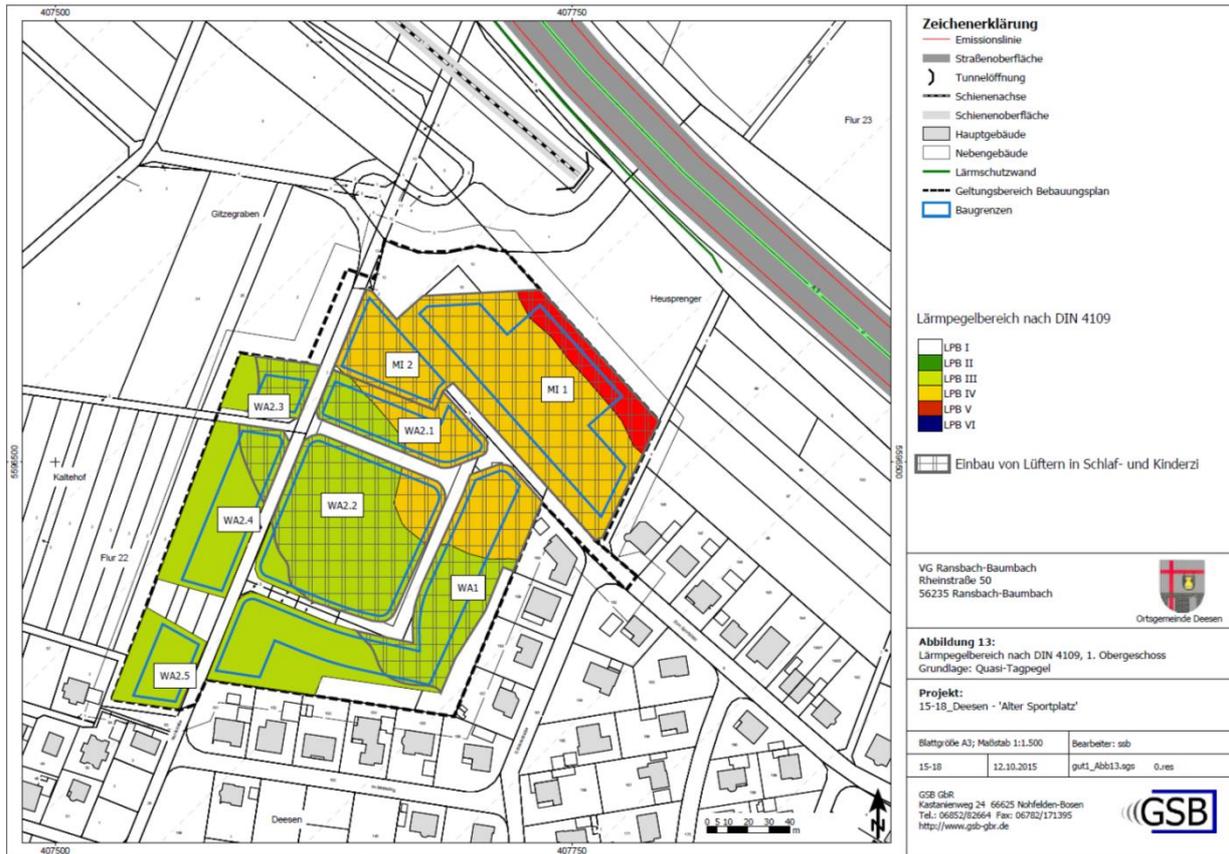


Abbildung aus dem Schallschutz-Gutachten mit Lärmpegelbereichen für den ersten Stock (überholte Plangrenzen)

### 3. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte

#### 3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald und LEP IV

Die Ortsgemeinde Deesen gehört zur Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach im Westerwaldkreis. Für die Ortsgemeinde werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

##### Landesentwicklungsprogramm IV

- **Raumstrukturgliederung:** verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl
- **Landschaftstypen:** offenlandbetonte Mosaiklandschaft
- **Erholungsgrund Erlebnisraum:** keine besondere Aussage
- **historische Kulturlandschaften:** keine besondere Aussage
- **Biotopverbund:** keine besondere Aussage



#### **Leitbilder für den Ressourcenschutz:**

- **Freiraumschutz:** keine besondere Aussage
- **Grundwasserschutz:** keine besondere Aussage
- **Hochwasserschutz:** keine besondere Aussage
- **Klima:** keine besondere Aussage
- **Landwirtschaft:** an landesweit bedeutsamem Bereich für die Landwirtschaft
- **Forstwirtschaft:** keine besondere Aussage
- **Rohstoffsicherung:** keine besondere Aussage
- **Erholung und Tourismus:** keine besondere Aussage

Deesen liegt an einer großräumigen Verbindung (A 3), jedoch ohne eigene Anbindung und an regionalen Straßenverbindungen (L 304 , L 306). Parallel zur A 3 verläuft außerdem eine zweigleisige Bahnstrecke ohne eigenen Halt in Deesen.

#### **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006**

- nächste Grundzentren sind Selters im Norden und Ransbach Baumbach im Südosten in über 4 km Entfernung,
- Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 trifft für das Plangebiet selbst sonst keine besonderen Aussagen.

#### **Entwurf Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2011**

- nächste Grundzentren sind Selters im Norden und Ransbach Baumbach im Südosten in über 4 km Entfernung,
- Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil an bzw. zu einem kleinen Teil in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2011 trifft für das Plangebiet selbst sonst keine besonderen Aussagen.

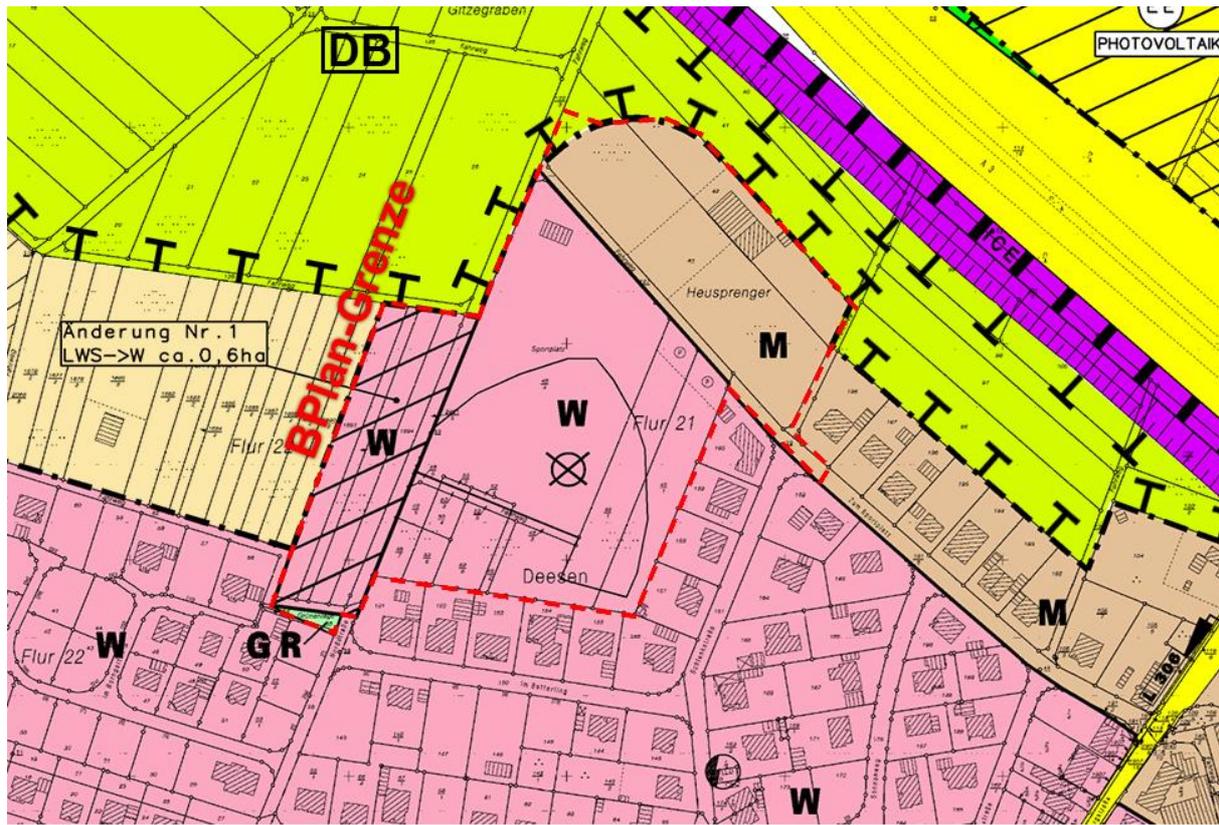
Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

### **3.2 Planung vernetzter Biotopsysteme**

In der Bestandskarte der „Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz“ ist das Plangebiet im westlichen Bereich als „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ erfasst. In der Prioritätenkarte wird der Bereich nicht aufgeführt.

### **3.3 Flächennutzungsplanung mit integrierter Landschaftsplanung**

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung Ransbach-Baumbach weist die Wohn- und Mischgebiete fast vollständig aus. Ein kleiner Bereich wird noch als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen der Deutschen Bahn ausgewiesen. Dies soll in der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend angepasst werden.



**FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 (2) Ziff. 10 BauGB)**



Ausgleichsflächen NBS Köln-Rhein/Main

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)**



klassifizierte Straße



ICE Trasse

**BAUFLÄCHEN (§ 5 Abs. 21 BauGB)**



Wohn-/Mischgebiet mit Erweiterungsflächen  
Ziel: Eingrünung und intensive Durchgrünung zur Verbesserung des Lokalklimas, zur Verschönerung des Ortsbildes und zur Entwicklung von Noherholungsräumen, Rückbau von Versiegelungen, möglichst Verwendung versickerungsfähiger Decken auf Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten. Erhalt und Pflege historischer Bausubstanz, Entwicklung ökologisch hochwertiger Ortsränder.



Siedlungsfläche im Außenbereich  
Ziel: Eingrünung zur Einbindung in das Landschaftsbild

**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 5 (2) Ziff. 9a BauGB)**



Dauergrünland - extensiv  
(ungedüngte Nass- und Feuchtwiesen, Nass- und Feuchtwiesen, Kräuterreiche Mähwiesen, Weiden mit begrenztem Viehbesatz)

**Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach, 1. Änderung, Ausschnitt Plangebiet, unmaßstäblich, bearbeitet (Ergänzung Plangebietsgrenzen und bestehende Ausgleichsflächen)**

**3.4 Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich 1,7 km außerhalb des Naturparks Rhein-Westerwald. In der Nähe befinden sich keine weiteren Schutzgebiete.

**3.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz**

Das Plangebiet selbst enthält keine im Rahmen der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfassten Flächen. Das nächste kartierte Biotop erstreckt sich 300 m westlich des Plangebiets. Es handelt sich um einen Quellbach mit angrenzendem brachgefallenem Nass- und Feuchtgrünland. In 200 m Entfernung befinden sich einige Meter südlich des kartierten Biotopes neben dem weiteren Bachverlauf auch zwei größere künstliche Teiche.



## 4. Entwicklungspotenzial und landespflegerische Zielvorstellungen

### 4.1 Arten- und Biotopschutz

#### Allgemeine Zielvorstellung:

"Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen."

"Das Arten- und Biotoppotenzial beschreibt die Eignung und Empfindlichkeit der Landschaft, die Lebensmöglichkeiten der einheimischen Tier- und Pflanzenarten dauerhaft und in ihrer natürlichen Lebensgemeinschaft zu gewährleisten. Die Empfindlichkeit der einzelnen Biotoptypen gegenüber bestimmten Belastungsfaktoren ergibt sich im Wesentlichen aus der Abhängigkeit eines Biotops von bestimmten Umwelt- bzw. Standortbedingungen sowie der Veränderbarkeit der Bedingungen durch anthropogene Einflüsse.

Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der planungsraumsspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften gewährleisten, die die wesentlichen Zeugnisse der erd- und naturgeschichtlichen sowie der kulturlandschaftlichen Entwicklung repräsentieren und für Forschung und Wissenschaft bedeutsame Objekte aufweisen."

*(Zitat aus: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht; Rheinland-Pfalz; Landschaftsplanung Speicher; Oppenheim 1992; Seite 6).*

**Bewertung:** Die Bedeutung des Plangebiets für den Arten- und Biotopschutz ist aufgrund der relativ struktur- und artenarmen Wiesenflächen sowie der überbauten Flächen (Sportplatz, Gebäude, Wege) als gering einzustufen. Die Wiesenflächen stellen keine Besonderheit in der offenlandgeprägten Dierdorfer Senke im Allgemeinen und der Umgebung von Deesen im Speziellen dar.

**Entwicklungspotenzial:** Wie auf einer westlichen Teilfläche bereits vorgesehen, können die Wiesenflächen durch Abmagerung über Mahd in eine artenreichere Wiesengesellschaft überführt werden. Rückbaumaßnahmen, verbunden mit einer Umnutzung als Mähweide, würden eine weitere Verbesserung bewirken.

### 4.2 Landschaftsbild/Erholung

#### Allgemeine Zielvorstellung:

"Für Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung sind in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten."

"Leitziel für das Landschaftsbild ist die Erhaltung/Entwicklung einer raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbedingter Elemente, die den verschiedenen Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungsqualitäten gerecht wird."

*(Zitat aus: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz; Landschaftsplanung Speicher; Oppenheim 1992; Seite 9).*



**Bewertung:** Eine Bahntrasse und die A 3 durchschneiden die Landschaft in unmittelbarer Nähe. Ein großer Erdwall wirkt abschnittsweise als optische und lärmindernde Abschirmung. Die weitere Umgebung bietet mit den geschwungenen Hügeln, bewaldeten Hängen und Kuppen und dem dominierenden Offenland ein abwechslungsreiches Landschaftserlebnis.

**Entwicklungspotenzial:** Durch eine artenreichere Wiesenlandschaft mit vermehrten Gehölzstrukturen könnte das Landschaftsbild weiter verbessert werden.

### 4.3 Wasserhaushalt

**Allgemeine Zielvorstellung:**

"... Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen ..."

"Leitziel für den Wasserhaushalt ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung. Dazu werden funktionsfähige Wasserkreisläufe sowie die Sicherung und Wiederherstellung von natürlichen Grund- und Oberflächenwassersystemen angestrebt."

*(Zitat aus: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Rheinland-Pfalz, Landschaftsplanung; Speicher, Oppenheim 1992, Seite 8).*

**Bewertung:** Der südlich von Deesen liegende Saynbach ist trotz seiner deutlichen bis starken Veränderung und zahlreiche am Lauf liegende Siedlungen nur gering belastet. Über den westlich des Gebietes gelegenen Bach liegen keine entsprechenden Daten vor, als Zu- und Abfluss von größeren Stillgewässern ist jedoch mit einer gewissen Belastung zu rechnen. Im Plangebiet selbst gibt es keine Gewässer. Durch die teils großflächige Versiegelung ist eine natürliche Versickerung von Niederschlagswasser nicht vollständig gegeben.

**Entwicklungspotenzial:** Die praktizierte Offenlandnutzung ist für die Wasserrückhaltung im Gebiet bereits relativ gut. Bei Verzicht auf das Ausbringen von Düngemitteln kann die Wasserqualität weiter gesteigert werden. Durch einen Rückbau der Versiegelungen könnte der Wasserhaushalt deutlich verbessert werden.

### 4.4 Klima/Luftqualität

**Allgemeine Zielvorstellung:**

"Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten." "Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unmittelbare Beeinträchtigungen sind auch durch landespflegerische Maßnahmen auszugleichen und zu mindern."

"Generelles Ziel für das Potenzial Klima/Luftqualität ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung. Dazu werden dann (bio-) klimatische Entlastungswirkungen und unbelastete Luft angestrebt."

*(Zitat aus: Landesamt für Umweltschaft und Gewerbeaufsicht, Rheinland-Pfalz, Landschaftsplanung Speicher; Oppenheim 1992, Seite 11)*



**Bewertung:** Die als Wiesen vorliegenden Flächen wirken als Kaltluftproduktionsflächen. Entsprechend dem Gefälle hat der westliche Planabschnitt keine unmittelbare Wirkung auf das Klima in Deesen.

**Entwicklungspotenzial:** Ein Rückbau des Sportplatzes und die Anlage einer Mahdwiese würden weitere Frischluftproduktionsflächen mit Wirkung auf das Klima in Deesen schaffen.

## 4.5 Bodenschutz

### Allgemeine Zielvorstellung:

"Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam zu nutzen; ...".

"Boden ist zu erhalten; ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit ist zu vermeiden."

"Die Ressource Boden steht nur begrenzt zur Verfügung und ist nicht vermehrbar. Insofern sind alle gewachsenen Böden schutzbedürftig. Leitziel für den Bodenschutz ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt. Dazu werden biologisch funktionstüchtige, unbelastete Böden angestrebt."

*(Zitat aus: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Rheinland-Pfalz, Landschaftsplanung Speicher; Oppenheim 1992, Seite 10).*

**Bewertung:** Der Boden ist auf wesentlichen Teilflächen bereits versiegelt (Sportplatz, Gebäude, Wege). Auf den Wiesenflächen wird er von der Grasnarbe gehalten und bewirtschaftet. Im Bereich des Sportplatzes befindet sich eine großflächige Aufschüttung von Boden und Schotter.

**Entwicklungspotenzial:** Analog zum Wasserschutz ist auch hier die Beibehaltung bzw. Extensivierung der Bewirtschaftung zu nennen. Ein Rückbau der Versiegelungsflächen würde Bodenbereiche wieder freilegen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN4020, DIN EN 1997-1 und-2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

## 5. Entwicklungspotenzial

Würden die Flächen des Plangebiets sich selbst überlassen, so würden die Flächen langsam verbuschen und schließlich in einen Buchen-Hainsimswald übergehen. Bei fortgesetzter, extensivierter Nutzung der Flächen nach erfolgtem Rückbau würde sich eine artreiche Wiesengesellschaft entwickeln.



## **6. Landespflegerische Zielvorstellungen**

- Wiesenflächen: Eine extensivierte Bewirtschaftung unter Abmagerung der Flächen mit dem Ziel des Erreichens einer artenreichen Wiesengesellschaft.
- Gehölz- und Obstbaumgruppen: Langfristiger Erhalt und Erweiterung der Gehölzbe-  
reiche bei weiterer extensiver Bewirtschaftung der umliegenden Wiesenflächen.
- Überbaute Bereiche: Verminderung der Versiegelungsflächen bei naturgerechterer  
Nutzung.

## **7. Risikoeinschätzungen/Auswirkungen**

Die geplanten Maßnahmen und vorgezeichneten Nutzungen werden unmittelbare und mit-  
telbare Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild mit sich bringen:

### **7.1 Baubedingte Auswirkungen**

- Beseitigung von Vegetationsbeständen (Wiesen, Gehölze) und somit auch Lebens-  
raum für Tierarten,
- Abtrag von Oberboden,
- Errichtung baulicher Anlagen,
- Lärm und Erschütterung durch Baufahrzeuge auf Zufahrtswegen und innerhalb des  
Plangebiets,
- Lagern von Baustoffen innerhalb und außerhalb der Baustelle.

### **7.2 Anlagenbedingte Wirkungen**

Anlagenbedingt entstehen Beeinträchtigungen durch den Flächenentzug für andere Nut-  
zungen und durch die Versiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge. Betroffen sind  
vor allem Wiesen- und Gehölzbe-  
reiche. Mit der Beseitigung dieser Bestände sind auch  
negative Auswirkungen, vor allem auf die Tierwelt, zu erwarten. Gleichzeitig werden neue  
Lebensräume durch das Einrichten von Gärten und den Rückbau des Sportplatzes geschaf-  
fen.

### **7.3 Betriebsbedingte Wirkungen**

- Sichtbarkeit von Gebäuden auf der Fläche,
- Kleinklimaänderung (stärkere Aufheizung, größere Lufttrockenheit, usw.),
- erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser durch intensive Versiegelung,
- erhöhter Verbrauch von Grund- beziehungsweise Trinkwasser,
- Anfallen von Schmutzwasser,
- erhöhtes Verkehrsaufkommen und erhöhter Nutzungsdruck im Umfeld,
- Immissionen von Lärm, Abgasen und Müll.



## 7.4 Risikoeinschätzung

### Arten- und Biotopschutz

Durch die geplante Bebauung werden einige Wiesenbereiche und damit Lebensraum für Tiere des Offenlandes zerstört. In der Umgebung befinden sich jedoch auf großen Flächen Ersatzlebensräume, außerdem werden durch den Rückbau des Sportplatzes und die Anlage von Hausgärten neue Lebensräume geschaffen.

### Bodenpotenzial

Weitere Überbauung bzw. Neuversiegelung auf dem Gebiet bedeutet für das Bodenpotenzial einen großen Eingriff, da hiermit die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer biotischen und abiotischen Vielfalt weitgehend zerstört wird.

### Landschaftsbild - Erholung

Für die Erholungsnutzung entsteht aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets ein nur geringes Risiko, für das Landschaftsbild ebenfalls.

### Klimapotenzial

Durch das geplante Vorhaben werden Frischluftentstehungsflächen von insgesamt rund 1,6 ha Größe in Form von Wiesenflächen zerstört, gleichzeitig wird ein Tennenplatz von ca. 1 ha zurückgebaut. Wesentliche Anteile der Flächen sind darüber hinaus gärtnerisch anzulegen. Es kommt somit in eher geringem Umfang zu einem Nettoverlust von Kaltluftproduktionsflächen. Aufgrund der Deesen umgebenden Offenlandflächen und der Topographie des Geländes sind die Auswirkungen insgesamt als sehr gering einzuschätzen

### Wasserhaushalt

Den negativen Auswirkungen durch die geplante Versiegelung soll durch Wasserrückhaltung im Gebiet (Versickerungsbecken) entgegengewirkt werden. Negative Auswirkungen auf den westlich gelegenen Quellbach können nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine dezidierte Untersuchung der Beziehungen des Plangebiets mit dem Bach steht jedoch nicht in einem verhältnismäßigen Aufwand. Die im Gebiet mittlere Grundwasserneubildung wird nur gering weiter verringert. Somit entsteht für das Wasserpotenzial ein eher geringes Risiko.



## 8. Flächenbilanz für die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Ausgangszustand und Zielzustand des Plangebiets werden zunächst flächenmäßig gegenübergestellt.

<b>B</b>	<b>Kleingehölze</b>	Vorher	Nachher
BD3	Gehölzstreifen (Privatgärten)	0	2.705
BF0	Baumreihe	360	0
BF3	Einzelbaum	40	0
BF6	Obstbaumreihe	880	610
<b>E</b>	<b>Grünland</b>		
EA0	Fettwiese	1.670	150
EBO	Fettweide	12.505	0
<b>H</b>	<b>Anthropogen bedingte Biotope</b>		
	Rain, Straßenrand (teils mit		
HC0	Graben)	330	330
HJ0	Garten	2.980	17.450
HJ2	Nutzgarten	1.335	0
HM4a	Trittrasen	330	0
HN1	Gebäude	1.055	10.320
HU1	Sportanlage (Tennenplatz)	9.655	0
HT0	Hofplatz	965	0
HV3	Parkplatz (Schotter)	700	0
<b>K</b>	<b>Linienförmige Hochstaudenflur</b>		
KB1	Ruder. Trock. Hochstaudenflur	485	0
<b>V</b>	<b>Verkehrs- und Wirtschaftswegen</b>		
VA0	Verkersstraße	435	3.575
VB1	Wirtschaftsweg, befestigt	2.025	610
<b>Summe</b>		<b>35.750</b>	<b>35.750</b>

Innerhalb des Plangebiets wird in verschiedene Ausgangsbiotope eingegriffen. Neben der Versiegelung sind auch die Funktionsverluste hinsichtlich Arten- und Biotopschutz, Klima, Wasser und Landschaftsbild/Erholung auszugleichen bzw. zu ersetzen. Zur Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs werden Ausgangsbiotop und Zielbiotop herangezogen. Als Eingriff werden die Nettobaulandflächen, sowie die Straßen nach folgendem Schlüssel gewertet:

- Jedem Biotop wird ein Faktor zugewiesen. Dieser basiert auf dem Wert des Biotops (Beispiel: Dachflächen, Straßen, etc. haben keinen besonderen Wert als Biotop, Streuobstbestände einen überdurchschnittlichen). Hier kommt es durch die Umwandlung des Tennenplatzes teils zu Verbesserungen der Biotopqualität (Tennenplatz zu Hausgärten).
- Flächen wie Randeingrünungen und der Erhalt von bestehenden Ausgleichsflächen werden berücksichtigt.



- Eine Unterscheidung zwischen Boden- und Biotopqualität wird nicht vorgenommen, da keine Bereiche mit relevanten Unterschieden zwischen Boden- und Biotopqualität vorliegen (z.B. Reliktböden, Schwermetallrasen, etc.).
- Die Flächen werden mit dem Faktor multipliziert, aus der Differenz Vorher zu Nachher ergibt sich die nötige Ausgleichsfläche.
- Bestehende Ausgleichsflächen, welche mit anderen Maßnahmen überplant werden (gärtnerisch anzulegende Flächen, überbaubare Flächen) werden am Ende vollständig hinzuaddiert.
- Es ergibt sich eine entsprechende Summe von Ausgleichsmaßnahmen, welche auf Flächen außerhalb des Plangebiets zu erfolgen haben.

### Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

B	Kleingehölze	Vorher	Nachher	Wert	Wert <sub>vorher</sub>	Wert <sub>nachher</sub>
BD3	Gehölzstreifen (Privatgärten)	0	2.705	1,00	0	2.705
BF0	Baumreihe	360	0	1,25	450	0
BF3	Einzelbaum	40	0	1,50	60	0
BF6	Obstbaumreihe	880	610	1,50	1.320	915
<b>E</b>	<b>Grünland</b>					
EA0	Fettwiese	1.670	150	1,00	1.670	150
EBO	Fettweide	12.505	0	1,00	12.505	0
<b>H</b>	<b>Anthropogen bedingte Biotope</b>					
HCO	Rain, Straßenrand (teils mit Graben)	330	330	0,50	165	165
HJO	Garten	2.980	17.450	0,75	2.235	13.088
HJ2	Nutzgarten	1.335	0	0,75	1.001	0
HM4a	Trittrassen	330	0	0,75	248	0
HN1	Gebäude	1.055	10.320	0,00	0	0
HU1	Sportanlage (Tennisplatz)	9.655	0	0,00	0	0
HT0	Hofplatz	965	0	0,00	0	0
HV3	Parkplatz (Schotter)	700	0	0,00	0	0
<b>K</b>	<b>Linienförmige Hochstaudenflur</b>					
KB1	Ruder. Trock. Hochstaudenflur	485	0	1,00	485	0
<b>V</b>	<b>Verkehrs- und Wirtschaftswege</b>					
VA0	Verkehrsstraße	435	3.575	0,00	0	0
VB1	Wirtschaftsweg, befestigt	2.025	610	0,00	0	0
<b>Summe</b>		<b>35.750</b>	<b>35.750</b>		<b>20.139</b>	<b>17.023</b>
	Differenz					3.116
	<b>Notwendige AGM Flächen außerhalb Plangebiet</b>					<b>3.116</b>

Es ergibt sich ein externer Ausgleichsbedarf von ca. **3.120 m<sup>2</sup>**. Entsprechend der Biotopverteilung im Gebiet gehen von den wertvolleren Biotoptypen fast ausschließlich Wiesenbiotope verloren.



## 9. Maßnahmen

Südwestlich von Deesen befindet sich ein größerer intensiv genutzter Wiesenkomplex in Waldrandlage:

Gemarkung Deesen

Flur 19

1414	1.720 m <sup>2</sup>
1415	2.000 m <sup>2</sup>
1416	1.589 m <sup>2</sup>
1417	1.157 m <sup>2</sup>
1418	731 m <sup>2</sup>
1419	789 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	<b>7.986 m<sup>2</sup></b>

Auf Flur 19 Gemarkung Deesen auf einer Gesamtfläche von ca. 0,8 ha geplant: Auf den Flächen soll die Nutzung extensiviert und damit eine Aufwertung der Fläche erreicht werden. Die Fläche entspricht dem 2,8-fachen der notwendigen ca. 3.120 m<sup>2</sup>, mit der Umsetzung der im Folgenden aufgeführten Bewirtschaftung wird langfristig eine deutliche Aufwertung und Sicherung des Grünlandes erreicht.



Übersicht Ausgleichsmaßnahmengebiet, ohne Maßstab

Die Bewirtschaftung orientiert sich am Vertragsnaturschutzwerk zu Grünland des Landes Rheinland Pfalz<sup>vi</sup>:

- Keine Düngung der Flächen,
- keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln,
- kein Umbruch der Grasnarbe,
- Nutzung zwischen 15. Mai und 14. November, dabei ist eine Sommermahd (ab Mitte Juni) zu bevorzugen,

<sup>vi</sup> PAULa Grundsätze des Landes Rheinland Pfalz für Vertragsnaturschutz Grünland - Mähwiesen und Weiden- (01/2008)



- Mähgut ist frühestens 1 Tag, spätesten 14 Tage nach der Mahd zu entfernen,
- alternativ kann ein Viehbesatz zugelassen werden (0,3 - 1,2 Rohfutterfressende Großvieheinheiten je Hektar im Jahresdurchschnitt),
- bestehende Gehölze und Hecken sind zu erhalten zu entwickeln und abgängige Gehölze zu ersetzen,
- eventuelle Neupflanzungen sollen in Form von Obstgehölzhochstämmen erfolgen und den Charakter der Wiese nicht verändern.

## 10. Konflikte und Maßnahmen

Folgende Maßnahmen werden innerhalb des Plangebiets durchgeführt:

1. Entsiegelung ehemaliger Verkehrs- und Sportplatzflächen und Anlage von Grünanlagen,
2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (ohne Lagerflächen, Zufahren, etc.) als Grünflächen (Hausgärten),
3. Rückhaltung und in geringem Umfang Versickerung des Niederschlagswassers in naturnah gestaltetem, in Erdbauweise errichtetem Rückhaltebecken,
4. Erhalt und Ergänzung von Obstgehölzen,
5. Randliche Gebietseingrünung auf privaten Flächen.

Eine ausführliche tabellarische Bilanzierung der Maßnahmen im Plangebiet ist Punkt 8 zu entnehmen.



## 11. Artenschutzrechtliche Einschätzung

### 11.1 Planerische Entwicklung

Gemäß § 44 (1) Satz 2 BNatSchG ist es verboten, *"wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert"*.

Gemäß Satz 3 ist es verboten, *"Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören"*.

Bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen ist die Prüfung auf die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu richten. Demnach liegt kein Verstoß vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden können.

Nach Rechtsauffassung von GELLERMANN muss hierbei die ökologisch-funktionale Bedeutung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erfüllt sein, nicht aber der (aktuelle) Zustand der Tierpopulation oder der Erhalt eines einzelnen Individuums. Der Artenschutzprüfung zu Grunde liegende Arten sind solche, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) aufgeführt sind sowie europäische Vogelarten (in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409 EWG).

Als lokale Population (hier die relevante Bezugsgröße) wird eine Gruppe von Individuen einer Art verstanden, die eine Fortpflanzungs- oder Überdauerungsgemeinschaft bilden und zur gleichen Zeit einen zusammenhängenden Raum gemeinsam bewohnen. Hierbei kann der von der lokalen Population in Anspruch genommene Raum größer sein als einzelne Lebensstätten.

Es ist daher abzuschätzen, welche Auswirkungen die anstehende Planung auf den dauerhaften Fortbestand der lokalen Population der betroffenen Art hat.

### 11.2 Prüfungsrelevante Arten

Betroffen sein können aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage, der Nutzung der Offenlandbereiche als Mähwiesen und Weiden, dem Vorhandensein eines Sportplatzes und der teils bereits vorhandenen Bebauung nur Arten mit einer Toleranz gegenüber menschlicher Präsenz, was primär ubiquitäre Arten bzw. Kulturfolger und entsprechende Arten des Offenlandes zumindest als Nahrungsgäste einschließt.

Mögliche betroffene Arten, Daten aus TK 25-Nr. 5412 Selters (Ww.) – ARTeFAKT Datenbank:



wissenschaftlicher Name	deutscher Name	RL- RP	RL-D	Schutz	FFH/VSR	Lebensraum
<b>Vögel</b>						
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche		3	§		Offenland
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	3	V	§	Art.4(2): Brut	Offenland
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			§ § §		Offenland
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling		V	§		Wald, Halboffenland
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz, Distelfink			§		Offenland, Halboffenland
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink, Grünling			§		Siedlungen, Offenland, Halboffenland
<i>Carpodacus erythrinus</i>	Karmingimpel			§ §		Wälder, Halboffenland, Gärten
<i>Certhia brachydactyla</i>	Gartenbaumläufer			§		Wälder, Halboffenland, Gärten
<i>Coloeus monedula</i>	Dohle	3		§		Wälder, Siedlungen, Offenland
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube			§		Siedlungen
<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe	0		§		Wälder - Offenland
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe			§		Siedlungen, Offenland
<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3		§	sonst.Zugvogel	Offenland
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe		V	§		Siedlungen, Offenland
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer			§		Offenland
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen			§		Wälder, Halboffenland, Gärten
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	2	3	§ § §	sonst.Zugvogel	Halboffenland, Offenland
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			§ § §		Offenland, Siedlungen
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper			§		Wälder, Gärten
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink			§		Wälder, Gärten, Halboffenland
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe		V	§		Siedlungen, Offenland
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	3	2	§ §	Art.4(2): Brut	Offenland, Halboffenland
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	3		§	Anh.I: VSG	Offenland, Halboffenland
<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	2	2	§ §	sonst.Zugvogel	Halboffenland
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl		V	§		Offenland, Halboffenland
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan	3		§ § §	Anh.I: VSG	Offenland
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	3		§ § §	Anh.I: VSG	Offenland
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze			§		Offenland, Halboffenland
<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze	3		§	sonst.Zugvogel	Offenland, Gewässer
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper			§		Wälder, Halboffenland, Gärten
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise			§		Wälder, Halboffenland, Gärten
<i>Parus major</i>	Kohlmeise			§		Wälder, Halboffenland, Gärten
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling		V	§		Siedlungen
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling		V	§		Siedlungen, Halboffenland
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz			§		Offenland
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz			§		Wälder, Gärten
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis			§		Wälder, Halboffenland, Feuchtgebiete, Gärten
<i>Pica pica</i>	Elster			§		Halboffenland, Offenland, Gärten
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle			§		Wälder, Gärten
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	3	3	§	Art.4(2): Brut	Offenland, Feuchtgebiete
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz			§		Offenland, Halboffenland



wissenschaftlicher Name	deutscher Name	RL- RP	RL-D	Schutz	FFH/VSR	Lebensraum
<i>Streptopelia decaocto</i>	Türkentaube			§		Gärten
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star			§		Offenland, Halboffenland, Gärten
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke			§		Halboffenland, Gärten
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke			§		Haloffenland, Offenland, Gärten
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke			§		Offenland
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke			§		Wälder, Gärten, Gebirge
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig			§		Wälder, Halboffenland, Gärten
<i>Turdus merula</i>	Amsel			§		Offenland, Halboffenland, Gärten
<i>Turdus pilaris</i>	Wacholderdrossel			§		Halboffenland, Gärten
<i>Turdus viscivorus</i>	Misteldrossel			§		Wälder, Siedlungen
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz		2	§ §	Art.4(2): Rast	Offenland
<b>Insekten</b>						
<i>Adscita stactes</i>	Ampfer-Grünwidderchen		V	§		Offenland
<i>Cerambyx scopolii</i>	Kleiner Heldbock	3		§		Wälder, Halboffenland
<i>Colias hyale</i>	Weißklee-Gelbling, Goldene Acht			§		Offenland
<i>Maculinea nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	2	3	§ §	II, IV	Offenland
<i>Pachytodes cerambyciformis</i>	Gefleckter Blütenbock			§		Wälder - Offenland
<i>Papilio machaon</i>	Schwalbenschwanz	3	V	§		Offenland, Gärten
<i>Vespa crabro</i>	Hornisse			§		Offenland, Siedlungen
<b>Echsen</b>						
<i>Anguis fragilis</i>	Blindschleiche			§		Wälder - Offenland
<b>Säuger</b>						
<i>Erinaceus europaeus</i>	Westigel	3		§		Halboffenland, Gärten
<b>Fledermäuse</b>						
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	3	V	§ §	IV	Wälder - Offenland
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	3		§ §	IV	Siedlungen, Halboffenland
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	2	V	§ §	IV	Offenland, Siedlungen
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflodermäus	1	D	§ §	IV	Offenland, Siedlungen
<b>Amphibien</b>						
<i>Bufo bufo</i>	Erdkröte			§		Wälder, Halboffenland, Gärten
<i>Rana temporaria</i>	Grasfrosch			§	V	Wälder, Halboffenland, Gärten

RL-RP	Rote Liste Rheinland Pfalz	§	besonders geschützt
RL-D	Rote Liste Deutschland	§ §	streng geschützt
FFH/VSR	FFH-/ Vogelschutzrichtlinie	§ § §	streng geschützte Art gem. EG ArtSchVO
1	vom Aussterben bedroht	II	Anhang II
2	stark gefährdet	IV	Anhang IV
3	gefährdet	Art. 4(2): Brut	Zugvogelart, Brut in VSG in RP
4	potenziell gefährdet	Anh. I: VSG	Anhang I: Zielart Vogelschutzgebiete RP
V	Vorwarnliste		
D	Daten defizitär	RP	Rheinland-Pfalz



### **11.3 Abschätzung**

Die potenziell betroffenen Arten umfassen in wesentlichen Teilen ubiquitäre Arten. Einige streng geschützte Arten wie Greifvögel (insbesondere Milane) treten wohl nur als Nahrungsgäste in Erscheinung, da in dem Gebiet keine geeigneten Quartiermöglichkeiten vorhanden sind.

Der günstige Erhaltungszustand der Arten wird durch das Vorhaben nicht gefährdet, da gleichwertige Lebensräume in der gesamten Umgebung weiterhin vorhanden sein werden und die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden können.

Werden direkte Eingriffe nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Zerstörung von Brut- und Fortpflanzungsstätten) mit der Durchführung von Rodungen zwischen dem 1. November und Ende Februar vermieden, sind aufgrund der Lage und Ausprägung des Gebietes also keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

## **12. Fazit**

Im Zuge der Maßnahmen wird im Wesentlichen ein auf einer unbelasteten Altablagerung befindlicher Sportplatz zurückgebaut und durch eine Wohnsiedlung ersetzt werden. am Nordrand des Plangebiets wird eine bestehende Mischfläche aus Gewerben und Wohnen als solche festgesetzt. Im westlichen Bereich des Plangebiets wird entsprechend des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes Grünland in Wohngebiet umgewandelt. Im nördlichen Bereich wird überdies in bestehende Ausgleichsmaßnahmen (Grünland) eingegriffen.

Es ist aufgrund der Lage des Gebiets primär innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers und auf einer Sportanlage mit eher geringen Eingriffen in die Schutzgüter zu rechnen. Die Eingriffe sind durch Einhaltung der Schonzeiten und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

Durch die Lage an der BAB A3 kommt es zu Überschreitungen der zulässigen Richtwerte zu Schallimmissionen. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen können die Grenzwerte eingehalten werden.



### 13. Quellenverzeichnis

- **Ministerium für Umwelt/Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (Hrsg.) (1991):**  
Planung vernetzter Biotopsysteme;
- **Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (2006):**  
Biotoptypenkatalog Rheinland-Pfalz.
- **Deutscher Wetterdienst (1957):**  
Klimaatlas von Rheinland-Pfalz. Bad Kissingen
- **[http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/)**
- **<http://www.lgb-rlp.de/online-karten.html>**  
BFD 5L, BFD 200
- **<http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>**

Erarbeitet: Stadt-Land-plus  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad  
B. eng. Landschaftsarchitektur  
Boppard-Buchholz, Oktober 2017



## ANHANG

### Artenliste der zu pflanzenden Sträucher und Bäume

#### Standorttypische Gehölze

##### Bäume 1. Größenordnung

Buche	-	Fagus sylvatica
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Zitterpappel	-	Populus tremula

##### Bäume 2. Größenordnung

Salweide	-	Salix caprea
Birke	-	Betula pendula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre

##### Sträucher

Zweiggriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Hasel	-	Corylus avellana
Himbeere	-	Rubus idaeus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Gem. Felsenbirne	-	Amelanchir ovalis
Gem. Pimpernuss	-	Staphylea Pinnata