

# ORTSGEMEINDE WELTEROD VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

---

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rosenhof“

**Schlussfassung  
gemäß Satzungsbeschluss  
gemäß § 10 Baugesetzbuch**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DES  
VORHABENTRÄGERS**

---

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05/96 36-0  
TELEFAX 0 26 05/96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

# Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>I</b>  | <b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>  | <b>5</b>  |
| <b>1</b>  | <b>ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>                        | <b>5</b>  |
| 1.1       | Aufgabenstellung und Vorstellung des Planvorhabens  | 5         |
| 1.2       | Bestandssituation   | 7         |
| 1.3       | Beschreibung des Planvorhabens  | 8         |
| <b>2</b>  | <b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>  | <b>11</b> |
| <b>3</b>  | <b>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>   | <b>12</b> |
| <b>4</b>  | <b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE</b>                                     | <b>13</b> |
| <b>5</b>  | <b>BERÜCKSICHTIGUNG VON UMWELTBELANGEN</b>  | <b>13</b> |
| <b>6</b>  | <b>ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b>   | <b>14</b> |
| <b>7</b>  | <b>BODENORDNUNG</b>   | <b>15</b> |
| <b>8</b>  | <b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>   | <b>15</b> |
| <b>9</b>  | <b>LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>  | <b>17</b> |
| 9.1       | Gesetzliche Vorgaben  | 17        |
| 9.2       | Bestandserhebung und Bewertung  | 17        |
| 9.3       | Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung  | 20        |
| 9.4       | Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe | 21        |
| 9.4.1     | Eingriffsvermeidung   | 21        |
| 9.4.2     | Eingriffsminimierung  | 21        |
| 9.4.3     | Ausgleichsmaßnahmen   | 22        |
| <b>II</b> | <b>UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB</b>  | <b>24</b> |
| <b>1</b>  | <b>EINLEITUNG</b>   | <b>24</b> |
| <b>2</b>  | <b>ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG</b>   | <b>24</b> |
| <b>3</b>  | <b>KURZDARSTELLUNG DER PLANUNGSINHALTE</b>  | <b>25</b> |

20.02.2015



|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>4</b> | <b>PLANERISCHE VORGABEN UND SCHUTZGEBIETE</b>                                     | <b>26</b> |
| <b>5</b> | <b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN</b>                  | <b>26</b> |
| 5.1      | Naturraum, Lage, Topographie  | 26        |
| 5.2      | Geologie, Böden   | 26        |
| 5.3      | Wasserhaushalt  | 27        |
| 5.4      | Klima / Luft  | 27        |
| 5.5      | Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)                                  | 27        |
| 5.6      | Reale Vegetation und gegenwärtige menschliche Nutzung – Biotop- und Nutzungstypen | 27        |
| 5.7      | Fauna   | 29        |
| 5.8      | Landschaftsbild / Erholung  | 29        |
| <b>6</b> | <b>ENTWICKLUNGSPROGNOSE</b>   | <b>30</b> |
| 6.1      | Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens       | 30        |
| 6.2      | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planungsvorhabens            | 30        |
| <b>7</b> | <b>ALTERNATIVENPRÜFUNG</b>  | <b>30</b> |
| <b>8</b> | <b>EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG</b>     | <b>31</b> |
| <b>9</b> | <b>ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>         | <b>31</b> |
| 9.1      | Schutzgut Biodiversität   | 31        |
| 9.2      | Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen                                 | 31        |
| 9.3      | Schutzgut Fauna und Flora   | 32        |
| 9.4      | Schutzgut Boden   | 32        |
| 9.5      | Schutzgut Wasser  | 32        |
| 9.6      | Schutzgut Luft und klimatische Faktoren   | 33        |
| 9.7      | Schutzgut Sachwerte   | 33        |
| 9.8      | Schutzgut kulturelles Erbe  | 34        |
| 9.9      | Schutzgut Landschaft und Erholung   | 34        |
| 9.10     | Wechselwirkungen  | 34        |

20.02.2015



---

|      |   |    |
|------|---|----|
| 9.11 | Summationswirkungen   | 35 |
| 10   | AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE  | 35 |
| 9    | MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM<br>AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH<br>KOMPENSATIONSMASSNAHMEN | 35 |
| 10   | (MONITORING)  | 35 |
| 11   | ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER<br>UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG   | 36 |
| 12   | ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES   | 36 |



## **I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

### **1 ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **1.1 Aufgabenstellung und Vorstellung des Planvorhabens**

Die Siedlung Rosenhof liegt östlich der Ortsgemeinde Welterod im Rhein-Lahn-Kreis der Verbandsgemeinde Nastätten. Für das in Rede stehende ehemalige landwirtschaftliche Gehöft besteht eine Erschließung über einen asphaltierten Wirtschaftsweg, der von der Rheingaustrasse L 335 abzweigt.

Die Anlage der Siedlung Rosenhof ist durch die frühere landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die landwirtschaftliche Nutzung auf der Hofstelle selbst wurde aufgegeben, so dass jetzt die Wohnnutzung dominiert. Die für eine landwirtschaftliche Nutzung notwendigen Gebäude (Scheunen, Maschinenunterstände, ...) sind noch vorhanden.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist ein Anbau an das bestehende Wohngebäude zu Wohnzwecken geplant. Der Anbau erfolgt auf Flur 5; Flurstücksnr. 29/1, in der Gemarkung Welterod. Es wurde mit dem Anbau bereits in Unkenntnis der baugenehmigungsrechtlichen Erfordernisse begonnen.

Seitens der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises wurde auf das Erfordernis einer verbindlichen Bauleitplanung hingewiesen, um das Bauvorhaben bauordnungsrechtlich genehmigen zu können. Das Erfordernis besteht, weil es sich nicht um ein sog. privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB handelt und eine Genehmigungsfähigkeit ohne entsprechende Bauleitplanung nicht gegeben ist.

Gemäß entsprechender Beschlussfassung des Ortsgemeinderates hat dieser die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen, um die planungsrechtlichen Grundlagen und rahmengebenden Festsetzungen zu schaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Die beschreibenden Ausführungen dieser Begründung dienen der Beschreibung des Planungsvorhabens und stellen die Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar.

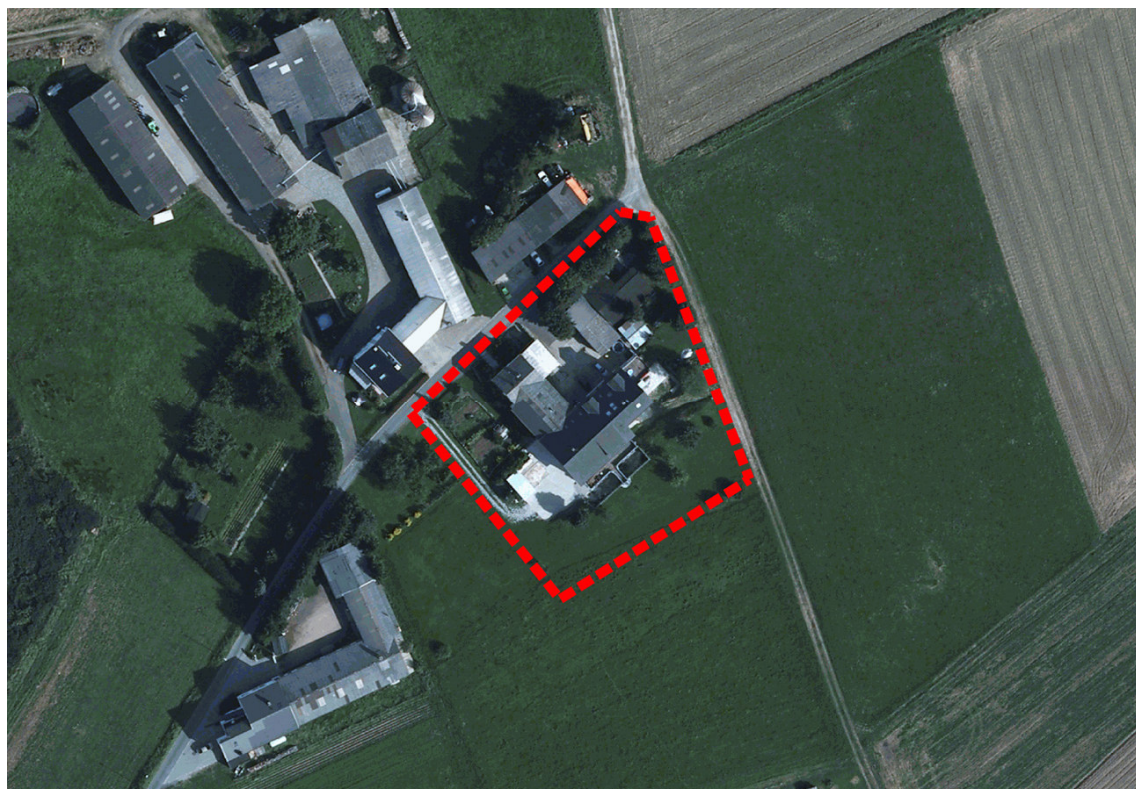
Der Planbereich des Bebauungsplans umfasst die Parzelle 29/1 und eine Teilfläche der Parzelle 29/2 in der Flur 5, die das Vorhaben betrifft.

20.02.2015





**Abb.: Lageübersicht vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rosenhof“**



**Abb.: Luftbild der Hofanlage**

20.02.2015



## 1.2 Bestandssituation

Die vorhandene Bebauung stellt sich als Zweiseitenhof mit einer entsprechenden Bebauung aus Hauptwohnhaus und Nebengebäuden wie ehemaligen Stallungen und Scheunen dar. Die Hofanlage ist mit ihrer Öffnung nach Nordwesten ausgerichtet. Die Zufahrt erfolgt aus südwestlicher Richtung. Die befahrbaren Flächen sind mit Pflastersteinen bzw. Beton für den Bereich des Innenhofes versiegelt. Auch Rasengittersteine wurden für den Bereich der Einfahrt im südlichen Bereich des Plangebietes verwendet. Im Bereich der alten Scheune, welcher derzeit als Unterstand für landwirtschaftliche Maschinen dient, besteht eine Schotterfläche als Untergrund.

Die direkt an die bebauten Flächen angrenzenden Bereiche sind durch überwiegend Grünanlagen geprägt. Im Süden grenzt ein Nutzrasen mit Ziergehölzen aus überwiegend Obstbäumen an. Hecken- und Gehölzstrukturen sind im südwestlichen sowie nördlichen Bereich vorzufinden. Östlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Diese sind als Ackerflächen intensiv genutzt. Am Ostrand des Flurstückes verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg. Nördlich und westlich des Anwesens in unmittelbarer Umgebung, befinden sich weitere teils großflächige Gehöftanlagen mit umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.



**Abb.: Siedlung „Rosenhof“ (Luftbild aus LANIS, RLP)**

20.02.2015

### 1.3 Beschreibung des Planvorhabens

Das geplante Bauvorhaben besteht darin, an das schon bestehende Hauptgebäude, welches sich im Süden der Hofanlage befindet, an dessen östlichen Bereich anzubauen. Hier soll für den Wohnbedarf weiterer Raum gewonnen werden. Die Erweiterung des Wohngebäudes erfolgt teilweise auf einem bereits bestehenden Grundriss eines ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäudes. Das nach Nordosten abführende Gebäude wurde teilweise zurückgebaut, so dass der Anbau an drei Seiten freistehend ist. Der Anbau umfasst eine Länge von 6,32 und eine Breite von 10,11 m. Hinzu kommt eine Terrasse von rund 3,02 m Breite und 5 m Länge.

Der Anbau umfasst eine Grundfläche von rund 64 m<sup>2</sup>, die Terrasse von rund 15 m<sup>2</sup>. Der überbaute Bestandsbereich umfasst eine Grundfläche von rund 44 m<sup>2</sup>. Die faktische Neuversiegelung umfasst rund 79 m<sup>2</sup> - 44 m<sup>2</sup> = 35 m<sup>2</sup>.

Der Neubau bzw. Anbau an das schon bestehende Gebäude zu Wohnzwecken auf Flur 5; Flurstücksnr. 29/1, in der Gemarkung Welterod, wurde bereits begonnen bzw. hat schon stattgefunden. Der Brutto-Rauminhalt nach DIN 277 beläuft sich auf ca. 397 m<sup>3</sup>.

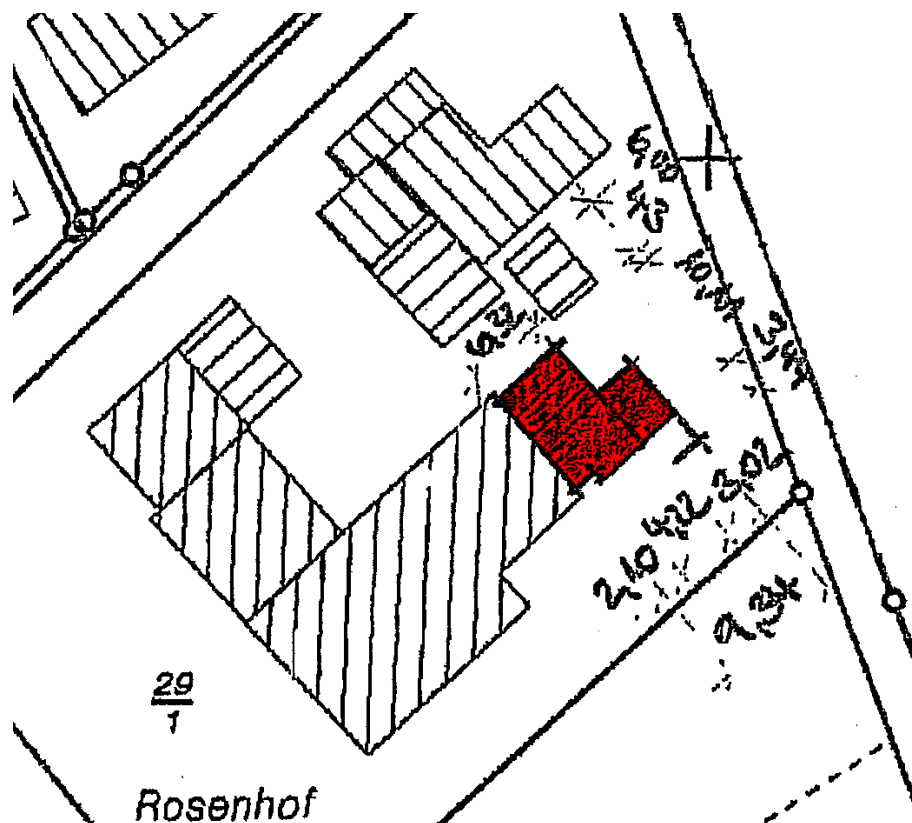


Abb.: Siedlung „Rosenhof“, Auszug aus den Geobasisinformationen mit Vermaßung des Bauvorhabens

20.02.2015





**Abb.: Anbau aus südlicher Richtung (Foto vom 25.09.2012)**



**Abb.: Anbau aus östlicher Richtung (Foto vom 25.09.2012)**

20.02.2015

Die äußere Erschließung des Planungs- und Bauvorhabens erfolgt über den vorhandenen Wirtschafts- und Erschließungsweg der Siedlung Rosenhof. Dieser ist im Sinne des § 35 (1) BauGB für die Außenbereichslage als ausreichend zu bewerten. Es besteht hierzu eine Erschließungsbaulast. Die innere Erschließung des zukünftigen Wohngebäudes erfolgt über den vorhandenen befestigten Hof.

Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer weiteren Versiegelung von Fläche von ca. 35 m<sup>2</sup>. Bedingt dadurch sind Kompensationsmaßnahmen für die zusätzlichen Eingriffe in das Bodenpotential und den Wasserhaushalt erforderlich.

Eine geringfügige Änderung der optischen Erscheinung des Siedlungskörpers entsteht. Aus diesen Gründen und zur grundsätzlichen Verbesserung der Einbindung in das Landschaftsbild, sieht die Planung eine flächenhafte Eingrünung entlang der östlichen Plangebietsgrenze vor. Eine Anpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen muss stattfinden. Auch wird festgehalten, dass im nördlichen Bereich die bestehenden Heckenstrukturen flächenhaft nach der vorgesehenen Erhaltungsfestsetzung gesichert werden. Zudem besteht als Ausgleich für die entstandene Neuversiegelung eine Pflanzpflicht von insgesamt 4 Obstbäumen als Hochstämme auf der privaten Grünfläche im südlichen Bereich des Grundstücks.

Die grundlegenden Aussagen des Bebauungsplans können der folgenden Abbildung entnommen werden.



**Abb. Bebauungsplanentwurf (unmaßstäblich verkleinert)**

20.02.2015



## 2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Nastätten, Teilgebiet Ortsgemeinde Welterod ist der Planbereich als landwirtschaftlicher Aussiedlerhof als Teil einer landwirtschaftlichen Nutzung dargestellt.

Bedingt dadurch kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. In Abstimmung mit der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises soll die Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der 13. Änderung, die derzeit im Verfahren ist, durchgeführt werden.

Die umgebenden Flächenbereiche werden als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. In einiger Entfernung südlich werden auf Ebene des Flächennutzungsplans Kompensationsräume für Maßnahmen im Offenland dargestellt.

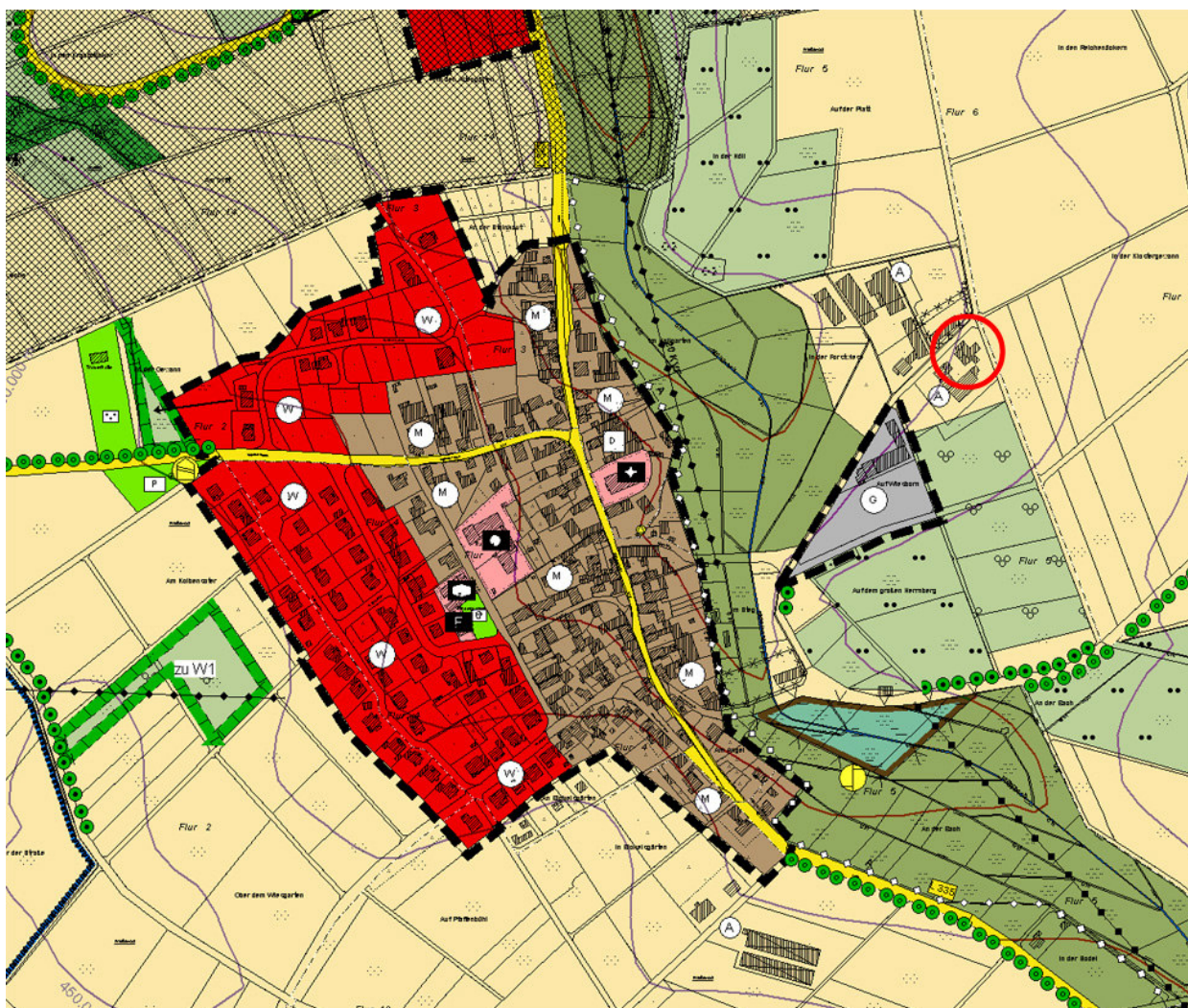


Abb.: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)

20.02.2015

In der **Planung vernetzter Biotopsysteme** des Landkreises Rhein-Lahn werden sowohl in der Bestands-, der Zielkarte als auch Prioritätenkarte für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope im Rahmen der **Biotopkartierung** erfasst.

Östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 500 m befindet sich das **Naturschutzgebiet (NSG-7141-074)** „Wacholdervorkommen in der Gemarkung Welterod“. Der bauliche Eingriff beeinflusst dieses nicht negativ.

### 3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und fortwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Hierdurch kann die planungsrechtlich größte Flexibilität für die Außenbereichssiedlung geschaffen werden. So ist die vorhandene Wohnnutzung zulässig, es wäre aber auch eine landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen. Alle drei Möglichkeiten sind für den Standort im Außenbereich vertretbar. Gleichzeitig werden hierdurch die landwirtschaftlichen Anwesen im Umfeld des Plangebietes berücksichtigt und nicht beeinträchtigt.

Von den allgemeinen Zulässigkeiten nach § 5 (2) der Baunutzungsverordnung sind die Nutzungen unter den Ziffern 5, 7 teilweise, 8 und 9 ausgeschlossen. Dies bedeutet, dass:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht errichtet werden dürfen.

Die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Plangebiet auch nicht zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Ausschluss dieser Nutzungen ist bewusst erfolgt, da derartige Entwicklungen innerhalb des Plangebietes städtebaulich nicht gewünscht sind und dem Plangebiet sowie dessen Nutzungsansprüchen nicht gerecht werden. Die grundsätzliche Zweckbestimmung des Dorfgebietes bleibt insgesamt gewahrt.

Die nach § 17 Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung von 0,6 wird im vorliegenden Fall nicht überschritten. Es erfolgt eine Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,6. Die Geschossflächenzahl wird mit 1,0 festgelegt. Durch diese Begrenzung der zulässigen Versiegelung wird einerseits verhindert, dass zu große Eingriffe in Natur und Umwelt erfolgen. Die Begrenzung wurde jedoch auch so gewählt, dass eine Umsetzung des Vorhabens und auch der Bestandsschutz der vorhandenen Gebäude und Hofflächen gewahrt bleibt.

20.02.2015



Zur Steuerung der baulichen Entwicklung wird eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen und durch die Baugrenzen festgelegt. Diese Ausweisung ermöglicht eine und bietet darüber hinaus in angemessen geringem Umfang grundsätzliche bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft.

Um die Entwicklung der Höhenentwicklung steuern zu können musste eine Gliederung des Plangebietes vorgenommen werden. Im Bestand ist das vorhandene Wohngebäude relativ hoch, so dass hier im Ordnungsbereich 1b eine max. Firsthöhe von 13,0 m festgesetzt worden ist, für die anderen Bereiche wurde eine max. Firsthöhe von 10,5 m vorgegeben, um hier die überwiegende Bestandssituation der Gebäude zu berücksichtigen. Das geplante Anbaugebäude selbst ist mit einer maximalen Firsthöhe von unter 7,50 m geplant (bezogen auf die Innenhoffläche).

Die Firsthöhe wird jeweils zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) und dem unteren Maßbezugspunkt gemessen. Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante Bodenplatte des Erdgeschosses, gemessen in der Mitte der längsten Gebäudefassade.

#### **4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

Auf Rechtsgrundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO werden einige grundlegende bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um grobe gestalterische Fehlentwicklungen zu unterbinden.

Im Bebauungsplan wird verbindlich geregelt, dass nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 25°-45° zulässig ist. Davon abweichend können jedoch Pultdächer mit einer niedrigeren Dachneigung errichtet werden. Die zulässige Dachneigung für Pultdächer liegt zwischen 15° und 30°. Die Dachform und Dachneigung für Garagen und baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind frei wählbar.

Wenn Dachaufbauten errichtet werden, sind diese auch nur mit einem geneigten Dach zulässig.

Neben den verbindlichen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan zusätzliche Hinweise zur Gestaltung aufgenommen. Zur Dacheindeckung sollten lediglich dunkle Farben, wie dunkelgrau, anthrazit/schieferfarben und dunkelbraun verwendet werden. Die Dacheindeckung sollte in Form und Größe an den im Bestand vorhandenen Eindeckungen angepasst werden. Bei der Außengestaltung der Gebäude sollte eine landschaftsbildbeeinträchtigende Farbgebung mit grellbunter Wirkung vermieden werden.

Gebäudezuwege, -zufahrten und Hofflächen sowie Stellplätze sollten mit offenporigen Belägen, wie z. B. Rasenpflaster, Schotterrassen oder großfugigen Pflasterarten befestigt werden. So wird eine Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne des § 2 (2) Landeswassergesetzes gewährleistet. Geschlossenporige Pflaster sind nur dann zulässig, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück gewährleistet wird.

#### **5 BERÜCKSICHTIGUNG VON UMWELTBELANGEN**

Zur Sicherstellung einer umweltfreundlichen Planung werden landschaftsplanerische Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung des Plangebietes und so einer Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und dem Schutzgut Boden und Wasser. Die Maßnahmen sehen vor eine flächenhafte, geschlossene Eingrünung, aus heimischen, standortgerechten

20.02.2015





Bäumen und Sträuchern, entlang der östlichen Plangebietsgrenze (Ordnungsbereich A) anzulegen. Diese gilt es auch für die Zukunft dauerhaft zu pflegen. Auch wird festgesetzt, dass im nördlichen Bereich die bestehenden Heckenstrukturen gesichert werden müssen.

Zur Einbindung des Planvorhabens in das Landschaftsbild sind auf der südlich gelegenen Fläche ergänzend vier heimische Obstgehölze als Hochstämme zu pflanzen (zeichnerische und textliche Festsetzung). Hier können entweder Bäume 1. oder 2. Größenordnung angepflanzt werden. Zur langfristigen Sicherung dieser Gehölze sind in regelmäßigen Abständen Pflegemaßnahmen, wie Erziehungs- und Pflegeschnitte durchzuführen.

Der Bebauungsplan enthält zudem Hinweise, welche eine zusätzliche umweltfreundliche Planung ermöglichen. So wird z. B. empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser ergänzend in Zisternen zurückzuhalten. Da eine Verwendung von Zisternen bauplanungsrechtlich nicht festsetzbar ist, kann hier nur eine Empfehlung ausgesprochen werden.

## 6 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im Sinn des § 30 (3) BauGB aufgestellt. Da keine Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen getroffen werden, richtet sich die Beurteilung nach § 35 BauGB. Hiernach ist eine ausreichende (verkehrliche) Erschließung erforderlich.

Diese erfolgt über den vorhandenen Fahrweg nördlich des Plangeltungsbereichs (Flurstück 23). Die Dimensionierung des Weges stellt sich als Erschließung für die Siedlung Rosenhof im Sinne des § 35 (1) BauGB als ausreichend dar. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Ortsgemeinde Welterod kein weiterer Erschließungsstraßenbau vorgesehen ist und hierauf auch kein Rechtsanspruch besteht (vgl. § 123 (3) BauGB).

Für den erschließenden Wirtschaftsweg wurde mit Datum vom 19.03.2002 eine Erschließungsbaulast im Baulastenverzeichnis, das bei der Kreisverwaltung geführt wird eingetragen (Az. 9912023/6). Diese betrifft die Anwesen Lepke und Klee im Bereich der Gesamtaussiedlung „Rosenhof“.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hoffläche des Anwesens.

Die Versorgung des Plangebietes mit den notwendigen Medien wie Strom und Wasser kann durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers erfolgt gemäß bisheriger Handhabung.

Es wird empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Mulden und/oder einer Zisterne zurückzuhalten. Das gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Zisterne sollte so bemessen werden, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche 4 5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz, hat im Verfahren der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch darauf hingewiesen, dass der

20.02.2015



Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich bereits erloschener Bergwerksfelder liegt. Dem Landesamt ist jedoch kein tatsächlich erfolgter Abbau bekannt.

## 7 BODENORDNUNG

Die Flächen befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers. Ein Bodenordnungsverfahren nach den Bestimmungen des BauGB ist daher nicht erforderlich.

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Erweiterung der Wohnfläche des bestehenden Wohngebäudes und der grundsätzlich gegebenen Bestandssituation mit den umgebenden Nutzungsstrukturen wird kein Erfordernis für eine weitergehende gutachterliche Untersuchung gesehen.

Die westlich angrenzende Gewerbefläche auf Parzelle 24 wird wie folgt genutzt: Zum Einen durch eine Schreinerei mit Werkstatt und zum Anderen als Lager eines Malereibetriebes. Beide Nutzungen sind mit dem angrenzend festgesetzten MD-Dorfgebiet planungsrechtlich als verträglich einzustufen. Es handelt sich um eine Bestandssituation in Bezug auf den Rosenhof, so dass sich durch die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung nichts Grundsätzliches ändert.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz, hat im Verfahren der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch auf Belange des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes Wiesenhof hingewiesen. Die Wiesenhof liegt nördlich des Plangebietes (des Rosenhofes). Die Anregungen der Landwirtschaftskammer wurden in die bauleitplanerische Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB eingestellt.

Der Ortsgemeinderat Welterod hat zu den Anregungen der Landwirtschaftskammer einen Abwägungsbeschluss gefasst. Die Inhalte des Abwägungsbeschlusses sind nachfolgend wiedergegeben und zusammengefasst.

Von Seiten des Plangebers wird durch die Bauleitplanung insgesamt keine unverhältnismäßige oder unzulässige Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes Wiesenhof erkannt.

Der Ortsgemeinderat hat im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ausgeführt, dass durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenhof“ die tatsächliche örtliche Nutzungssituation nicht verändert wird. In der Bestandssituation herrscht ein räumliches Nebeneinander des wohnbaulich geprägten Rosenhofes und des eher landwirtschaftlich geprägten Wiesenhofes vor.

Für die Bewohner des Rosenhofes ist festzustellen, dass es sich um eine ortsübliche Vorbelastungssituation handelt. Wohngebäude am nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich bereits im Bestand und sind näher am Wiesenhof gelegen, als das ursächliche Bauvorhaben zur Errichtung eines wohnbaulich genutzten Anbaues im Osten des Plangebietes.

Durch die Festsetzung eines MD-Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO wird größtmögliche Rücksicht auf den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb des Wiesenhofes genommen. In festgesetzten Dorfgebieten sind die Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohnnutzungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienende Handwerksbetriebe gleichberechtigt zulässig.

20.02.2015



Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe im Dorfgebiet (MD) sind somit mit dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zulässig und müssen von den ebenso allgemein zulässigen sonstigen Wohngebäuden hinsichtlich ihrer Emissionen „ertragen“ werden. Das bedeutet: wenn im MD-Gebiet ein benachbarter Landwirt wäre, stört er die nachbarliche reine Wohnnutzung nicht. Es kann somit nichts anderes gelten, wenn der Landwirt im nachbarlichen Außenbereich angesiedelt ist und die reine Wohnnutzung im MD-Gebiet.

Durch die Bauleitplanung wird keine unverhältnismäßige oder unzulässige Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes Wiesenhof erkannt.

Zur, in der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer, genannten VDI-Richtlinie 3894, Blatt 2 vom November 2012 ist auszuführen, dass es sich dabei um ein reines Berechnungswerk zur Berechnung von Emissionen und Mindestabständen handelt. Rechtlich bindende Mindestabstände regelt die VDI-Richtlinie nicht. Dieses ergibt sich zum Einen allein aus der Bezeichnung als „Richtlinie“, zum Anderen hat sie für die vorliegende kommunale Bauleitplanung keine gesetzesgleiche Vorgabewirkung.

Die VDI-Richtlinien können nicht als anerkannte Regelwerke für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Abständen zu schützender Wohnbebauung herangezogen werden.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass die Abstandswerte der VDI-Richtlinien für die jeweils erfasste Tierart in Normalfällen als Orientierungshilfe für die Einhaltung zumutbarer Abstände herangezogen werden können. Für MD-Gebiete und Wohnbebauung im Außenbereich können die regulären Abstandswerte nach den VDI-Richtlinien (zudem) regelmäßig halbiert werden, weil hier auf einen Sicherheitszuschlag verzichtet werden kann.

Im Übrigen enthalten sie sich jeder Aussage darüber, ab welcher zeitlichen und/ oder qualitativen Intensität die Gerüche von Tierhaltung die Zumutbarkeitsschwelle überschreiten. Werden die vorgeschlagenen Abstände unterschritten, ist damit noch keine abschließende Aussage über eine Unzumutbarkeit der gegebenenfalls auftretenden Geruchsmissionen getroffen. Es bedarf dann – wie im Nahbereich unter 100 m – einer Sonderbeurteilung (vgl. Ulrich Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, Handreichungen für die kommunale Planung, 4. Aufl., RdNr. 496, Seite 259).

Unter Berücksichtigung des immissionsschutzrechtlichen Vorsorgegrundsatzes, dass emittierende Anlagen nach dem „Stand der Technik“ (vgl. analog § 5 (1) i.V.m. § 3 (6) BImSchG) zu betreiben sind, ist auch für die Zukunft, unter weiterer Berücksichtigung der gegebenen Bestandssituation, von einem verträglichen Miteinander auszugehen. Die VDI-Richtlinie mag eine Berechnungs- und Bewertungsgrundlage bei Neuansiedlungen sein, primär für die Fälle, bei denen neue landwirtschaftliche Siedlungen an bestehende Siedlungsgebiete heranrücken.

Bei der vorliegenden Planungssituation handelt es sich jedoch um eine Bestandssituation. Für den Fall wesentlicher Erweiterungs- oder Umnutzungsabsichten, die eine Baugenehmigung für den Bereich des Wiesenhofes erfordern, ist festzustellen, dass diese Entwicklung bereits jetzt nicht uneingeschränkt vollziehbar wäre. Auch in diesem Falle wäre die faktisch gegebene Wohnnutzung im Bereich des Rosenhofes zu berücksichtigen.

Ergänzend wird auf den Hinweis in der Bebauungsplanurkunde verwiesen:

„Landwirtschaftliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z. B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden

20.02.2015



landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.“

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die vorgesehene Ausweisung bzw. Festsetzung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO die landwirtschaftlichen Belange bestmöglich berücksichtigt. Es handelt sich um eine vorbelastete Bestandssituation und eine völlig uneingeschränkte Betriebsführung des Wiesenhofs in Bezug auf landwirtschaftliche Emissionen ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben.

In der Bauleitplanung sind beide private Belange, die landwirtschaftlichen Belange des Wiesenhofes und die wohnbaulichen Belange des Rosenhofes, zu sehen. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird nach Bewertung des Plangebers beiden privaten Belangen hinreichend Rechnung getragen.

## 9 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

### 9.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten ist gem. § 18 BNatSchG, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB) zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorgelegte Bauleitplanung berührt und daher nachfolgend behandelt. Insbesondere ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

### 9.2 Bestandserhebung und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortsgemeinde Welterod. Dieses liegt ca. 400 m Luftlinie östlich des Ortsgemeindekerns entfernt. Erschlossen wird dieses über einen Wirtschaftsweg der von der L 335

20.02.2015



(Rheingaustraße) abführt. Eingegrenzt ist das Plangebiet im Norden durch den entsprechenden asphaltierten Wirtschaftsweg. Im Osten befindet sich ein von Nord nach Süd verlaufender unbefestigter Wirtschaftsweg. Das Plangebiet selbst liegt auf einer Höhe von ca. 410 m ü. NN. Das Gefälle der Plangebietsfläche beträgt ca. 6 % welches leicht nach Nordwesten hin abfällt.

Auf dem Plangebiet befinden sich mehrere Gebäude. Ein größerer Wohngebäudekomplex ist im südlichen Bereich des Plangebietes angesiedelt. Nördlich befindet sich ein weiteres Wohngebäude. Mittig zwischen diesen beiden Gebäudekomplexen befindet sich ein betonierter Hofplatz, welcher die dortige Fläche voll versiegelt. Auch der im Süden befindliche Bereich des Plangebietes ist stark versiegelt. Hier befindet sich ein betonierter Platz, der derzeit als Containerlagerstelle dient. Zudem wurde großflächig eine Pflasterfläche angelegt, die als Garageneinfahrt dient. An dieser Pflasterfläche anschließend, befindet sich eine Zufahrt, welche aus Rasengittersteinen besteht. Diese schließt an den im Norden angrenzenden asphaltierten Wirtschaftsweg an.

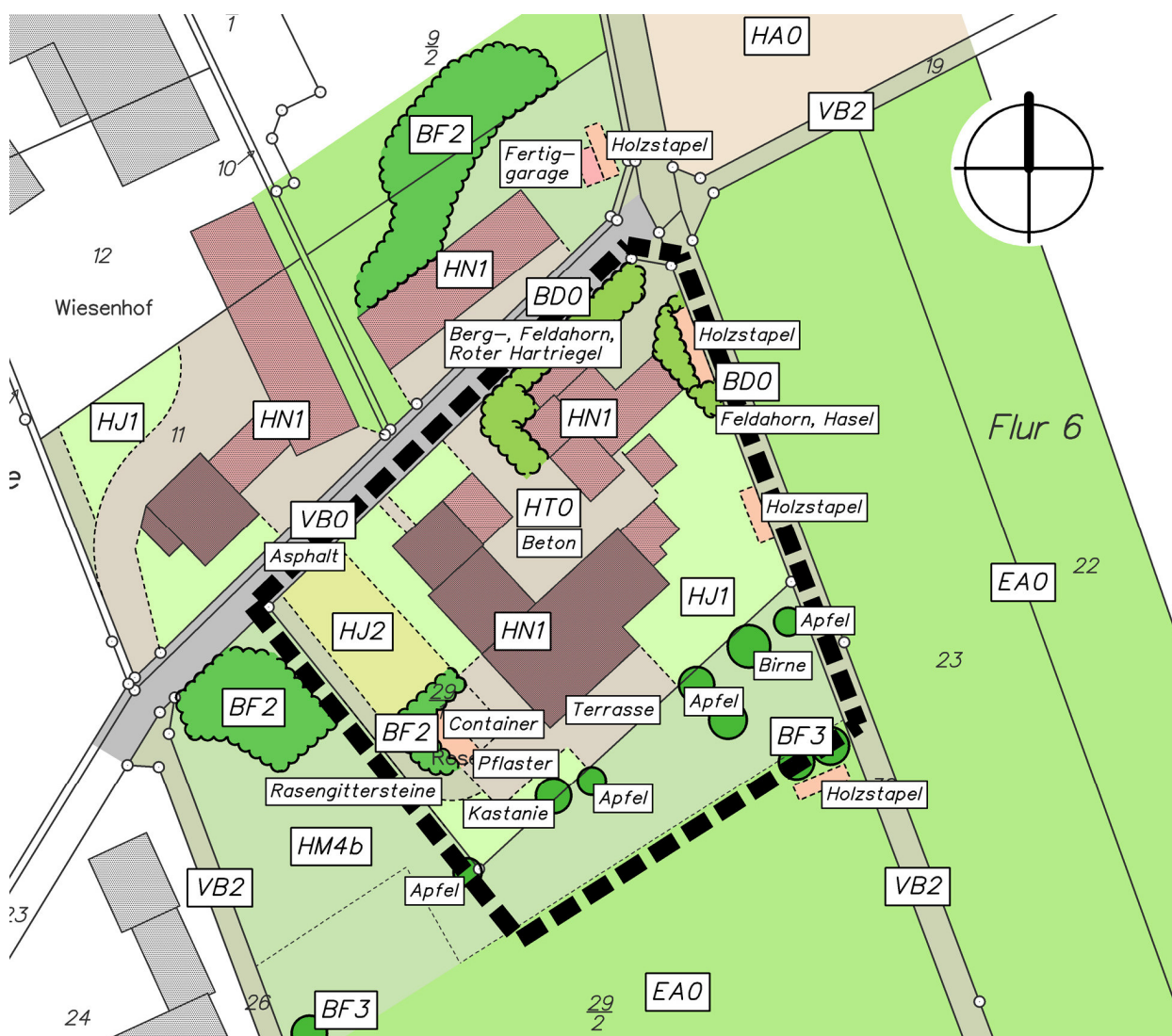


Abb: Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäblich verkleinert)

20.02.2015



Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes angrenzend an das Wohngebäude, befindet sich eine Heckenstruktur. Gehölzdominierende Arten sind hierbei der Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Östlich hiervon angrenzend an den unbefestigten Wirtschaftsweg gelegen, befindet sich ein Holzstapel. Um diesen herum befindet sich ebenfalls eine Heckenstruktur. Gehölzdominierende Arten sind Feldahorn (*Acer campestre*) und Hasel (*Corylus avellana*). Südlich hiervon gelegen befindet sich ein weiterer Holzstapel. Der östliche Bereich des Plangebietes dient als Ziergarten. Ein Gemüsegarten bzw. Nutzgarten befindet sich im südwestlichen Bereich. Westlich hieran angrenzend befindet sich eine Baumgruppe. Als landschaftsbildprägende Gehölze sind die im Süden wachsende Kastanie zu nennen sowie die am südlichen Rand angepflanzten Obstbäume (Apfel- und Birnbäume).

Das Umfeld des Plangebietes ist stark landwirtschaftlich geprägt. Südlich, wie östlich des Plangebietes befinden sich großflächige Fettwiesen. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Ackerfläche. Westlich des Plangebietes gelegen, gegenüber dem asphaltierten Wirtschaftsweg, befinden sich weitere Gebäude, welche größtenteils dem landwirtschaftlichen Nutzen dienen.

### Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

|  |   |
|--|---|
| Naturdenkmale:                         | nicht betroffen   |
| Kartierte Biotope:                     | nicht betroffen   |
| Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope: | nicht betroffen   |
| Landschaftsschutzgebiete:              | nicht betroffen   |
| Naturparke:                            | nicht betroffen   |
| Naturschutzgebiete:                    | nicht betroffen   |
| Natura-2000-Gebiete:                   | nicht betroffen   |
| Wasserschutzgebiete:                   | nicht betroffen   |
| geschützte oder seltene Arten:         | keine Hinweise auf Vorkommen  |
| Planung vernetzter Biotopsysteme:      | Bestandsdarstellung: Keine Aussagen getroffen.<br>Entwicklungsziele: Keine Aussagen getroffen.<br>Prioritätenkarte: Keine Aussagen getroffen. |

Wie die Aufstellung verdeutlicht sind **innerhalb** des Plangebiets keine besonders schutzwürdigen Bereiche vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der ausgewiesenen Natura 2000 Gebiete. Eine direkte räumliche Beeinträchtigung ist daher nicht gegeben. In die geschützten Lebensräume und Biotoptypen wird auch nicht eingegriffen. Es lassen sich durch die Umsetzung des Planvorhabens keine Verschlechterungen des jetzigen Zustandes vorhersagen. Keines der Schutzziele wird negativ beeinflusst.

20.02.2015



### 9.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen.

Bei der Bilanzierung zur Quantifizierung des Eingriffs wird nicht nur von der reinen Bodenversiegelung ausgegangen, weil damit nur der Eingriff in das Bodenpotenzial berücksichtigt würde – vielmehr wird auf alle betroffenen Natur-/ Landschaftspotenziale abgestellt.

Der Eingriff wird umso höher angesetzt, je höher die Wertigkeit des Bestandes ist. Daher wird die Bilanzierung nach Biotoptypen differenziert und ökologisch bewertet. Ihre Bedeutung aufgrund des natürlichen Wirkungsgefüges bezieht sich nicht nur auf das Arten- und Biotoppotenzial, sondern ebenso auf die anderen Landschaftsfaktoren wie Boden-, Klima- und Wasserhaushalt sowie Landschaftsbild und naturgebundene Erholung (Multifunktionalität einer Fläche).

Weiterhin wird die Eingriffsintensität berücksichtigt. Das bedeutet, dass die Versiegelung einer Fläche durch Gebäude und Hofflächen als größerer Eingriff zu werten ist, als z.B. die Anlage eines Hausgartens.

#### Bewertung des entstehenden Eingriffs

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Errichtung und Erweiterung eines Wohngebäudes ermöglicht. Da dieses Vorhaben auf bereits überwiegend schon bestehender Versiegelung vorgenommen wird bzw. wurde, kommt es hierbei nur zu einem sehr geringen Eingriff in Natur und Landschaft.

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,6 angesetzt. In der Bestandssituation liegen genehmigte Gebäude und Versiegelungen (Hof- und Wegeflächen) vor, welche einer GRZ von 0,5 entsprechen. Daher sind nur noch weitere geringe Versiegelungen möglich. Die vorzunehmende Baumaßnahme, die anteilige Erweiterung des Gebäudes und den Neubau der Terrasse, über den vorhandenen Grundriss des ehemaligen Nebengebäudes hinaus, liegt innerhalb der festgesetzten GRZ von 0,6.

Die Erweiterung des Wohngebäudes erfolgt teilweise auf einem bereits bestehenden Grundriss eines ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäudes. Das nach Nordosten abführende Gebäude wurde teilweise zurückgebaut, so dass der Anbau an drei Seiten freistehend ist. Der Anbau umfasst eine Länge von 6,32 und eine Breite von 10,11 m. Hinzu kommt eine Terrasse von rund 3,02 m Breite und 5 m Länge.

Der Anbau umfasst eine Grundfläche von rund 64 m<sup>2</sup>, die Terrasse von rund 15 m<sup>2</sup>. Der überbaute Bestandsbereich umfasst eine Grundfläche von rund 44 m<sup>2</sup>. Die faktische Neuversiegelung umfasst rund 79 m<sup>2</sup> - 44 m<sup>2</sup> = 35 m<sup>2</sup>.

Der Anteil der bestehenden Gebäudeversiegelungen umfasst rund 942 m<sup>2</sup>. Die Fläche aller sonstigen Flächenversiegelungen umfasst nach der überschlägigen Ermittlung nach der Erfassungen im Biotop- und Nutzungstypenplan rund 700 m<sup>2</sup>. Die Baugrundstücksgröße beträgt rund 3.260 m<sup>2</sup>. Der Anteil der Gesamtversiegelungen beträgt somit rund 50,4 % (entsprechend einer faktischen GRZ von 0,5). Durch die ermittelten Neuversiegelungen steigt der Gesamtversiegelungsfaktor auf rund 1.677 m<sup>2</sup>, dies entspricht einem Wert von 51,4 %.

Planungsrechtlich ist rechnerisch eine Neuversiegelung im Bebauungsplan wie folgt zulässig:

Baugrundstücksgröße, ca. 3.260 m<sup>2</sup>, GRZ 0,6 entspricht = 1.956 m<sup>2</sup>

20.02.2015



Vorhandene Flächenversiegelung:  $942 \text{ m}^2 + 700 \text{ m}^2 = 1.642 \text{ m}^2$

Differenz (noch zulässiger Eingriff):  $314 \text{ m}^2$

### **Bewertung des Ausgleichs**

Als landespflegerischer Ausgleich wird eine flächenhafte Neupflanzung einer geschlossenen Baum- und Strauchhecke im Osten des Plangebietes (Ordnungsbereich A) mit standortgerechten einheimischen Gehölzen vorgeschrieben (rund  $80 \text{ m}^2$ ). Diese gilt es zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zudem sollen im südlichen Bereich des Plangebietes 4 Einzelbäume (Obstbäume als Hochstamm) gepflanzt werden. Hier können entweder Bäume 1. oder 2. Größenordnung angepflanzt werden. Zur langfristigen Sicherung dieser Gehölze sind in regelmäßigen Abständen Pflegemaßnahmen, wie Erziehungs- und Pflegeschnitte durchzuführen. Die Grundfläche beträgt hier rund  $210 \text{ m}^2$ .

**Dadurch kann der Eingriff formalrechtlich als kompensiert angesehen werden.**

### **9.4 Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe**

An dieser Stelle erfolgt eine detailliertere Betrachtung für die einzelnen Komponenten des Naturhaushaltes um eine umweltfreundliche Planung zu gewährleisten. Aus Sicht der Bauleitplanung sind folgende Möglichkeiten in Betracht zu ziehen.

- Eingriffsvermeidung
- Eingriffsminimierung
- Ausgleichspflicht
- Ersatzpflicht

#### **9.4.1 Eingriffsvermeidung**

Unter Eingriffsvermeidung versteht man den Verzicht auf einen Eingriff oder die technisch-fachliche Optimierung eines Eingriffs, so dass keine nachteiligen Wirkungen entstehen.

Besondere Maßnahmen sind hier nicht vorgesehen, um das Vorhaben zu vermeiden. Sie werden für den vorliegenden Planungsfall jedoch auch nicht für erforderlich gehalten unter Berücksichtigung der grundsätzlich gegebenen Planungshoheit der Gemeinde zur Vorbereitung von Eingriffen in der Bauleitplanung.

#### **9.4.2 Eingriffsminimierung**

Unter Eingriffsminimierung versteht man die Umsetzung von Maßnahmen, welche die schädigenden Wirkungen auf Natur und Landschaft mildern.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sind generell zu empfehlen:

- Die vorhandenen Strauch- und Baumreihen im Ordnungsbereich A sind zu erhalten.

20.02.2015



- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Zufahrten, Hof- und Stellflächen wird empfohlen.
- Schonender Umgang mit Boden bei notwendigen Erdarbeiten (DIN 18915) und Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.
- Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten sowie Bodenlockerung bei Bodenverdichtungen.
- Installation von Systemen zur Sammlung des Dachablaufwassers (35 Liter Speichervolumen/ 1,0 m<sup>2</sup> Dachfläche mind. jedoch 5,0 m<sup>3</sup>) für die optimale Weiterverwendung (z. B. Toilettenspülung).
- Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet.
- Erhalt vorhandener Vegetationsbestände außerhalb der Baubereiche. Zum Beispiel durch Anwendung von Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 während der Bauausführung.
- Verzicht auf grellbunte, spiegelnde oder reflektierende Fassadenelemente und Dacheindeckungen. Im Bebauungsplan als Hinweis erfasst.

In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen (inhaltliche Wiedergabe):

- Um die Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild zu gewährleisten und übermäßig hohe Baukörper zu verhindern, wird die maximale Firsthöhe der Gebäude mit 10,5 m (OB 1a) sowie 13,0 m (OB 1b) festgesetzt. Damit wird auch nicht die Höhe der Bestandsgebäude überschritten.
- Unbelastetes Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und auf den privaten Grundstücken zu versickern.
- Dacheindeckungen sollten in Form und Farbe an die für das Plangebiet typischen Eindeckungen angepasst werden. Dies bedeutet, zur Dacheindeckung sollten nur dunkle Materialien verwendet werden.
- An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind grellbunte Farben zur Fassadengestaltung unzulässig.

All diese Festsetzungen und Empfehlungen begrenzen die Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein Minimum.

### 9.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die funktionale Kompensation der Eingriffsfolgen (im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff) wird als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet. Sie sind parallel zur Planung der Baumaßnahme zu planen und möglichst zeitgleich durchzuführen. Können die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden, ist die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auch an anderer Stelle möglich. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang muss in diesem Fall nicht gegeben sein. Ungeachtet dieser Tatsachen sollte es das Ziel sein, Ausgleichsmaßnahmen stets in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Eingriff und zu den beeinträchtigten Funktionen zu realisieren. Ziel ist es, dass die Maßnahmen auf den Ort der Beeinträchtigungen zurückwirken.

Zur Kompensation der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sieht der Bebauungsplan zwei verschiedene Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung auf der privaten Baugrundstücksfläche vor. Eine Baum- und Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Arten, ist im östlichen Bereich (OB A) des Plangebietes anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Am

20.02.2015



---

südlichen Rand des Gebietes sind 4 heimische, standortgerechte Bäume (Bäume 1. oder 2. Größenordnung) zu pflanzen.

Die Eingrünung der Siedlung wird durch die Sicherstellung des Erhalts der heimischen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan verbessert, so dass sich hier auch keine Verschlechterung für das Schutzgut Landschaftsbild ergibt.





## II UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB

### 1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2a fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

Der Umweltbericht orientiert sich an der Auflistung des § 2a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Der Umweltbericht geht bei der Betrachtung der Schutzgüter über den landespflegerischen Planungsbeitrag hinaus (Erweiterung um die Schutzgüter Mensch, Kultur- sonstige Sachgüter sowie Betrachtung von Wechselwirkungen).

### 2 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Die Siedlung Rosenhof liegt östlich der Ortsgemeinde Welterod im Rhein-Lahn-Kreis der Verbandsgemeinde Nastätten. Für das in Rede stehende ehemalige landwirtschaftliche Gehöft besteht eine Erschließung über einen asphaltierten Wirtschaftsweg, der von der Rheingastrasse L 335 abzweigt.

Die Anlage der Siedlung Rosenhof ist durch die frühere landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die landwirtschaftliche Nutzung auf der Hofstelle selbst wurde aufgegeben, so dass jetzt die Wohnnutzung dominiert. Die für eine landwirtschaftliche Nutzung notwendigen Gebäude (Scheunen, Maschinenunterstände, ...) sind noch vorhanden.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist ein Anbau an das bestehende Wohngebäude zu Wohnzwecken geplant. Der Anbau erfolgt auf Flur 5; Flurstücksnr. 29/1, in der Gemarkung Welterod. Es wurde mit dem Anbau bereits in Unkenntnis der baugenehmigungsrechtlichen Erfordernisse begonnen.

Seitens der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises wurde auf das Erfordernis einer verbindlichen Bauleitplanung hingewiesen, um das Bauvorhaben bauordnungsrechtlich genehmigen zu können. Das Erfordernis besteht, weil es sich nicht um ein sog. privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB handelt und eine Genehmigungsfähigkeit ohne entsprechende Bauleitplanung nicht gegeben ist.

20.02.2015



Gemäß entsprechender Beschlussfassung des Ortsgemeinderates hat dieser die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen, um die planungsrechtlichen Grundlagen und rahmengebenden Festsetzungen zu schaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

### 3 KURZDARSTELLUNG DER PLANUNGSINHALTE

Als Art der baulichen Nutzung wird ein **Dorfgebiet** nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Störende und nicht gewollte Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen.

Die äußere Erschließung des Planungs- und Bauvorhabens erfolgt über den vorhandenen Wirtschafts- und Erschließungsweg der Siedlung Rosenhof. Dieser ist im Sinne des § 35 (1) BauGB für die Außenbereichslage als ausreichend zu bewerten. Es besteht hierzu eine Erschließungsbaulast. Die innere Erschließung des zukünftigen Wohngebäudes erfolgt über den vorhandenen befestigten Hof.

Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer weiteren Versiegelung von Fläche von ca. 35 m<sup>2</sup>. Bedingt dadurch sind Kompensationsmaßnahmen für die zusätzlichen Eingriffe in das Bodenpotential und den Wasserhaushalt erforderlich.

Eine geringfügige Änderung der optischen Erscheinung des Siedlungskörpers entsteht. Aus diesen Gründen und zur grundsätzlichen Verbesserung der Einbindung in das Landschaftsbild, sieht die Planung eine flächenhafte Eingrünung entlang der östlichen Plangebietsgrenze vor. Eine Anpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen muss stattfinden. Auch wird festgehalten, dass im nördlichen Bereich die bestehenden Heckenstrukturen flächenhaft nach der vorgesehenen Erhaltungsfestsetzung gesichert werden. Zudem besteht als Ausgleich für die entstandene Neuversiegelung eine Pflanzpflicht von insgesamt 4 Obstbäumen als Hochstämme auf der privaten Grünfläche im südlichen Bereich des Grundstücks.

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung wird eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen und durch die Baugrenzen festgelegt. Diese Ausweisung ermöglicht eine und bietet darüber hinaus in angemessen geringem Umfang grundsätzliche bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft.

Um die Entwicklung der Höhenentwicklung steuern zu können musste eine Gliederung des Plangebietes vorgenommen werden. Im Bestand ist das vorhandene Wohngebäude relativ hoch, so dass hier im Ordnungsbereich 1b eine max. Firsthöhe von 13,0 m festgesetzt worden ist, für die anderen Bereiche wurde eine max. Firsthöhe von 10,5 m vorgegeben, um hier die überwiegende Bestandssituation der Gebäude zu berücksichtigen. Das geplante Anbaugebäude selbst ist mit einer maximalen Firsthöhe von unter 7,50 m geplant (bezogen auf die Innenhoffläche).

Des Weiteren wurden einige grundlegende gestalterische Festsetzungen und Empfehlungen in den vorh. Bebauungsplan aufgenommen.

20.02.2015



## 4 PLANERISCHE VORGABEN UND SCHUTZGEBIETE

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Nastätten, Teilgebiet Ortsgemeinde Welterod ist der Planbereich als Aussiedlerhof dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der anstehenden 13. Änderung des Planwerkes.

Mit den weiteren Vorgaben übergeordneter Planungen sind keine Konflikte zu erwarten. In der Planung vernetzter Biotopsysteme des Landkreises Rhein-Lahn werden für das Plangebiet und seine Umgebung keine Aussagen getroffen. Auch in der Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz sind keine Biotope erfasst. Dies ist darauf zurückzuführen, dass hier ein Umbau im Bestand erfolgt. Aufgrund der intensiven Nutzung konnten sich hier keine besonders hochwertigen Biotope entwickeln. Ferner ist zu bedenken, dass es sich hierbei um den Umbau bzw. Anbau im Bestand handelt. Erhebliche Konflikte mit naturschutzfachlichen Vorgaben können daher nicht auftreten.

Zielkonflikte mit ausgewiesenen Natura-2000 Gebieten sind auch nicht gegeben. Derartige Gebietsausweisungen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG-7141-074) „Wacholdervorkommen in der Gemarkung Welterod“, liegt ca. 500 m westlich vom Plangebiet entfernt.

## 5 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN

### 5.1 Naturraum, Lage, Topographie

Welterod liegt in der Großlandschaft Taunus, welcher den östlich des Rheins und südlich der Lahn gelegenen Teil des Rheinischen Schiefergebirges darstellt.

Die relevante Untereinheit ist die Zorner Hochfläche. Bei der Zorner Hochfläche handelt es sich um eine mäßig durch Täler zerschnittene Rumpfhochfläche des westlichen Taunus mit Höhen bis zu 485 m ü.NN (Ziegenkopf). Sie bildet die Wasserscheide zwischen Lahn und Wisper. Die südwestliche Hälfte gehört zu Rheinland-Pfalz, die nordöstliche Hälfte zu Hessen.

Das Offenland wird zu über drei Vierteln ackerbaulich genutzt. Grünland liegt vor allem in den Talursprungmulden und teilweise entlang der Bäche sowie in Waldrandbereichen vor. Der Anteil extensiver Nutzungsformen ist gering. Bei Welterod und Diethardt liegen Restbestände von Wacholderheiden vor.

Die Höhe des Plangebietes liegt zwischen ca. 410 und 414 m über NN. Das Gelände fällt in Richtung Nordwesten mit einem Neigungswinkel von ca. 6 % ab.

### 5.2 Geologie, Böden

Die Böden im unmittelbaren Anschluss an und um das Plangebiet, werden nach der Bodenkarte des Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland Pfalz als sandiger Lehm beschrieben, mit einem mittleren bis hohen Ertragspotential. Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm.

20.02.2015



### 5.3 Wasserhaushalt

Bezüglich des Wasserhaushaltes liegt der Planbereich in der großflächigen Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserführung ist hier in der Regel gering, da Kluffgrundwasserleiter vorherrschen.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet hat für den Wasserhaushalt nur eine sehr geringe Bedeutung.

### 5.4 Klima / Luft

Die folgenden Kennwerte charakterisieren das Klima der Ortsgemeinde Welterod bzw. des Plangebiets und seiner Umgebung:

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Klimabezirk:  | Westlicher Hintertaunus |
| mittlere Jahrestemperatur:  | 7 - 8° C                |
| mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli): | 14- 15° C               |
| Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0°C)                          | <20 Tage                |
| Mittlere Zahl der Sommertage (>25 °C)                             | 20 - 30 Tage            |
| Niederschläge Jahresmittel:                                       | 650 - 700 mm            |
| Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode             | 160 - 180 mm            |
| Hauptwindrichtung:  | Südwest                 |

(Klimaatlas von Rheinland-Pfalz)

Das Plangebiet hat somit keine Bedeutung für die Kaltluftversorgung und eine **sehr geringe Bedeutung** für das **örtliche Klimapotential**.

### 5.5 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) ist Ausdruck der vorherrschenden Standortverhältnisse, da sie den Endzustand der Pflanzengesellschaft beschreibt, der sich ohne jeglichen Einfluss des Menschen entwickeln würde.

Die HpnV ist im überwiegenden Teil des Plangebietes als Perlgras-Buchenwald mit relativ basenreicher Ausbildung ansonsten armer Verhältnisse (d.h. mäßig basenarm) einzustufen. Der äußerste Südliche Bereich ist als Hainsimsen-Buchenwald, relativ basenreiche Ausbildung, ansonsten armer Verhältnisse anzuordnen.

### 5.6 Reale Vegetation und gegenwärtige menschliche Nutzung – Biotop- und Nutzungstypen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Gebäude. Ein größerer Wohngebäudekomplex ist im südlichen Bereich des Plangebietes angesiedelt. Nördlich befindet sich ein weiteres Wohngebäude. Mittig zwischen diesen beiden Gebäudekomplexen befindet sich ein betonierter Hofplatz, welcher die dortige Fläche voll versiegelt.

20.02.2015

Auch der im Süden befindliche Bereich des Plangebietes ist stark versiegelt. Hier befindet sich ein betonierter Platz, der derzeit als Containerlagerstelle dient. Zudem wurde großflächig eine Pflasterfläche angelegt, die als Garageneinfahrt dient. An dieser Pflasterfläche anschließend, befindet sich eine Zufahrt, welche aus Rasengittersteinen besteht. Diese schließt an den im Norden angrenzenden asphaltierten Wirtschaftsweg an. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes angrenzend an das Wohngebäude, befindet sich eine Heckenstruktur. Gehölzdominierende Arten sind hierbei Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).



**Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäblich)**

Östlich hiervon angrenzend an den unbefestigten Wirtschaftsweg gelegen, befindet sich ein Holzstapel. Um diesen herum befindet sich ebenfalls eine Heckenstruktur. Gehölzdominierende Arten sind Feldahorn (*Acer campestre*) und Hasel (*Corylus avellana*). Südlich hiervon gelegen befindet sich ein weiterer Holzstapel. Der östliche Bereich des Plangebietes dient als Ziergarten.

20.02.2015

Ein Gemüsegarten bzw. Nutzgarten befindet sich im südwestlichen Bereich. Westlich hieran angrenzend befindet sich eine Baumgruppe. Als landschaftsbildprägende Gehölze ist die im Süden wachsende Kastanie zu nennen sowie die am südlichen Rand angepflanzten Obstbäume (Apfel- und Birnbäume).

Das Umfeld des Plangebietes ist stark landwirtschaftlich geprägt. Südlich, wie östlich des Plangebietes befinden sich großflächige Fettwiesen. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Ackerfläche. Westlich des Plangebietes gelegen, gegenüber dem asphaltierten Wirtschaftsweg, befinden sich weitere Gebäude, welche größtenteils dem landwirtschaftlichen Nutzen dienen.

## 5.7 Fauna

Im Rahmen der Geländeerhebungen wurden keine faunistischen Untersuchungen durchgeführt.

## 5.8 Landschaftsbild / Erholung

Eine Bedeutung als Erholungs- und Freizeitraum hat das Plangebiet lediglich für die Besitzer. Eine Funktion und Nutzung als öffentlicher Erholungsraum ist nicht gegeben. Die das Plangebiet umgebenden Wege werden auch zukünftig als fußläufige Verbindungen für Spaziergänger oder Jogger nutzbar sein. Am Status quo wird sich daher nichts ändern.

Das Landschaftsbild wird durch die Eingrünung der Siedlung „Rosenhof“ geprägt. Der Gehölzbestand im Nordosten sowie Norden entlang des Wirtschaftsweges, die Baumgruppe im Süden und die Einzelbäume im südlichen Bereich des Plangebietes, sind als markante Grünanteile im Gebiet zu nennen.

Durch den Bebauungsplan wird ein Anbau zu Wohnzwecken ermöglicht. Dieses Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zwar entsteht ein neues Gebäude bzw. Teilgebäude in der Landschaft, dennoch ist dieses durch die Art und Nutzung auf Grund des landwirtschaftlichen Charakters und der unmittelbaren Nähe zum schon bestehenden Hof, in das Landschaftsbild eingegliedert. Durch die Sicherung der Gehölzbestände im Plangebiet, sowie die Neupflanzungen der Gehölzgruppen und der Einzelbäume im südlichen Bereich des Grundstücks, entsteht eine natürliche Sichtbarriere, hin zum Gebäude und dessen Anbau. Somit bleibt die Eigenart dieser Landschaft erhalten.

Das Plangebiet hat eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Dies gilt insbesondere für die Strauch- und Gehölzgruppen sowie der Einzelbäume die im Plangebiet aufzufinden sind. Nach jetzigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass in diese Bestände eingegriffen wird bzw. wurde.

Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für die Erholungseignung.

## 6 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

### 6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens

Bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens wird sich der Umweltzustand im Plangebiet nicht verändern. Im Bereich der Wohngebäude und der überbauten Wohnflächen ändert sich aufgrund der Nutzungsänderung nichts. Einzig kommt es zu einer weiteren Versiegelung des Bodens von insgesamt ca. 35 m<sup>2</sup> durch den geplanten Anbau über den bereits in diesem Bereich vorhandenen Versiegelungsgrad hinaus.

### 6.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planungsvorhabens

Bei Umsetzung des Planvorhabens wird das südliche Hauptgebäude, welches sich im Ordnungsbereich 1a befindet, für Wohnzwecke erweitert.

Der Bebauungsplan regelt in den Textfestsetzungen, dass die maximale Gebäudehöhe 10,5 m betragen darf. Somit ordnet sich dieses weiterhin in den baulichen Bestand ein. Die Grundstruktur der Siedlungsanlage wird beibehalten.

Am östlichen Bereich des Hofes, hin zum Wirtschaftsweg, wird eine geschlossene Baum- und Strauchhecke festgesetzt. Diese dient der Aufwertung des Landschaftsbildes und als Lebensraum. Zudem werden die im nördlichen Bereich bestehenden Heckenstrukturen in ihrem Bestand gesichert und dauerhaft gepflegt. Im Süden des Grundstücks sind als Ausgleichsmaßnahme 4 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.

Der Umweltzustand wird sich durch die Nutzungsänderung auf einer kleinen Fläche nur geringfügig ändern. Aufgrund der Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen wird sich aber der Umweltzustand insgesamt nicht verschlechtern.

## 7 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten z.B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau vom 26.08.2004).

Die Umsetzung des Planvorhabens ist an Ort und Stelle gebunden, da nur so eine sinnvolle Erweiterung des bisherigen Wohngebäudes erfolgen kann. Alternative Standorte sind daher nicht gegeben.

Die Nullvariante, gänzlicher Verzicht auf die Umsetzung der Planung, ist keine Alternative, da auch durch die geplante Vorhabensumsetzung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu prognostizieren sind.

20.02.2015





## **8 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG**

Für das Bauvorhaben wird die Anwendung energiesparender Techniken für Hausbau und Energienutzung empfohlen. Die aktuellen rechtlichen Vorschriften für die Neuerrichtung von Wohngebäuden geben hinreichend hohe Standards für die Wärmedämmung und den Energieverbrauch vor.

Das Plangebiet bietet aufgrund der Lage Möglichkeiten zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie. Die Festsetzungen des Bebauungsplans unterbinden die Errichtung derartiger Anlagen nicht.

## **9 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **9.1 Schutzgut Biodiversität**

Die Beurteilung der Bedeutung des Schutzgutes Biodiversität erfolgt über die Betrachtung der Biotopverbundfunktion, der Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und des Struktureichtums.

Um die Bedeutung und den Wert einer Fläche zu bestimmen, ist neben der örtlichen, standortspezifischen Arten- und Biotopausstattung auch die Stellung der Fläche innerhalb des lokalen und überörtlichen Biotopverbundsystems zu bewerten.

Da weder Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Biotopverbund, noch ein herausragender Struktureichtum des Gebietes vorliegen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Biodiversität zu prognostizieren.

**Es findet kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Biodiversität statt.**

### **9.2 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen**

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

Durch die geplante Nutzung im Gebiet sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung sowie der Gesundheit des Menschen zu erwarten. Einschränkungen für das Wohlbefinden der Bewohner, der bestehenden Bebauung durch Verbauung der freien Aussicht oder längere Wege, um in die freie Landschaft zu gelangen, bestehen nicht.

Mit einer zusätzlichen Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffimmission durch das geplante Vorhaben ist nicht zu rechnen.

**Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen aus.**

20.02.2015



### 9.3 Schutzgut Fauna und Flora

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über der Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung / gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

Im Rahmen der örtlichen Bestandsaufnahme konnten keine besonders schützenswerten Habitate für Flora und Fauna im Eingriffsgebiet erfasst werden.

**Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna und Flora aus.**

### 9.4 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraumfunktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff in eine unversiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich. So ist das auch im Fall der vorliegenden Planung.

Aufgrund des flächenmäßig sehr geringen Umfangs der zusätzlichen Versiegelung, die durch den Anbau des Wohngebäudes ausgelöst wird, ist der Eingriff in das Schutzgut Boden daher insgesamt als nicht erheblich zu bewerten.

**Von dem geplanten Vorhaben gehen aufgrund der Geringfügigkeit der zusätzlichen Versiegelungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aus.**

### 9.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der Bestandsbebauung und der versiegelten Hofflächen sind durch das Bauvorhaben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu prognostizieren. Der Eingriff in den Boden ist nur minimal mehr gegenüber dem ursprünglich bereits vorhandenen Gebäudegrundriss, des ehem. Landwirtschaftlichen Nebengebäudes auf dessen versiegelter Bodenplatte das neue Bauvorhaben aufgebaut wird.

Im Bebauungsplan werden noch weitere Festsetzungen getroffen, die zumindest eine Teilkompensation der Eingriffe in das Schutzgut Wasser bewirken. Hierzu zählt z. B. der Ordnungsbereich A für die Landespflege. Der Erhalt der randlichen Eingrünung durch heimische

20.02.2015



Bäume und Sträucher soll somit gesichert werden. Dies hat wiederum positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da durch das Wurzelwerk der Pflanzen der Boden aufgelockert wird und so mehr Wasser speichern kann. Weiterhin erhöht sich die Wasseraufnahmemenge durch die Vegetation an sich. Ein dichtes Blätterwerk der Gehölze führt auch zum zeitverzögerten Abfluss von Niederschlag, da dieser teilweise durch die Blätter zurückgehalten wird.

Als zusätzlicher Hinweis, welcher die Eingriffswirkung auf das Schutzgut minimieren kann, ist die empfohlene Versickerung anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet und die Verwendung von Zisternen aufzuführen. Auch die Verwendung von offenporigen Belägen für die Versiegelung von Stellflächen oder Zuwegungen zu den Gebäuden trägt zu einer Minimierung der Eingriffe bei.

**Von dem geplanten Vorhaben gehen aufgrund der Geringfügigkeit der zusätzlichen Versiegelungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.**

## 9.6 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport.

Durch die Erweiterung des Wohngebäudes und der damit einhergehenden Nutzungserweiterung, ändert sich an der lokalklimatischen Situation im Plangebiet nichts. Es wird keine störende Nutzung etabliert.

Aufgrund der geringen Größe des Anbaus, sind keine erheblich störenden Wärmeinseleffekte zu erwarten. Mit Umsetzung des Planvorhabens ergibt sich keine erheblich negative Auswirkung für das Schutzgut.

Durch die Sicherung der randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich A, sowie der zu pflanzenden Obstbäume, erhöht sich die Anzahl der Frischluftproduzenten im Plangebiet. Dies wird weiterhin positive Auswirkungen auf das Mikroklima haben.

Die Realisierung der Planung führt nicht zu Veränderungen, die bezüglich des Regionalklimas von Bedeutung sein können.

**Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren aus.**

## 9.7 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Sachwerte in diesem Sinne sind für das Plangebiet nicht bekannt und daher nicht bewertungsrelevant. Der Anbau und Nutzungserweiterung erfolgt auf Veranlassung des Besitzers.

**Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.**

20.02.2015



## 9.8 Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen. Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden und daher ebenfalls nicht bewertungsrelevant.

Sollten durch vorhabenbezogene Bauarbeiten, insbesondere Erdarbeiten, denkmalwürdige Funde gemacht werden bzw. geworden sein, so ist gemäß den Bestimmungen des Landes-Denkmalchutz- und Pflegegesetzes die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

**Von der Planung gehen nach jetzigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe aus.**

## 9.9 Schutzgut Landschaft und Erholung

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt.

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz. Daher besitzt dieses nur eine Erholungsfunktion für die Bewohner der Siedlungsanlage. Die bestehenden Wege im Umfeld des Plangebietes sind auch nach Umsetzung der Planung noch nutzbar. Somit ergeben sich hier keine Verschlechterungen für Spaziergänger oder Jogger. folglich ergeben sich, bezogen auf die Erholungseignung, keine Veränderungen.

Durch die Sicherstellung der randlichen Eingrünung mit heimischen Pflanzen und Gehölzen im Ordnungsbereich 1a, ist der Gehölz- und Grünanteil geschützt und trägt zu einer positiven Einbindung des Landschaftsbildes bei. Die neu zu pflanzende randliche Eingrünung im Ordnungsbereich A aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern, sowie das Pflanzgebot der vier Obstbäume als Hochstamm im südlichen Bereich des Grundstücks, sorgen für eine Aufwertung für das Landschaftsbild sowie für die Erholungseignung.

Die Nutzungserweiterung der Wohnbaufläche bereitet keine negativen Einflüsse für das Schutzgut Landschaft und Erholung.

**Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Erholung aus.**

## 9.10 Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schützgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Die schutzgutinternen Wechselwirkungen sind in der Regel im Rahmen der Ermittlung, Analyse und Beurteilung der jeweiligen Schutzgutfunktionen der Einzelschutzgüter berücksichtigt.

Eine schutzgutübergreifende Betrachtung von Wechselwirkungen ist in bestimmten Landschaftsräumen sinnvoll. Das sind Landschaftsräume, die Biotopkomplexe mit besonderen

20.02.2015



ökosystemaren Beziehungen zwischen den Schutzgütern aufweisen, die in der Regel nicht wiederherstellbar sind. Als Beispiele sind Auenbereiche, Hoch- und Niedermoore oder naturnahe Wälder zu nennen. Im Plangebiet sind solche Biotopkomplexe mit besonders hervorzuhebendem Wirkungsgefüge nicht entscheidungsrelevant und schutzgutübergreifende Wechselwirkungskomplexe daher nicht zu berücksichtigen.

Der Mensch nimmt innerhalb der Betrachtung der Wechselwirkungen eine Sonderrolle ein, da er nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Umwelt integriert ist. Die unabhängig von der beabsichtigten Planung bestehenden Einflüsse des Menschen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind in die Bewertung der einzelnen Schutzgüter eingeflossen.

**Im Fall der vorliegenden Planung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.**

### 9.11 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

**Im vorliegenden Fall sind keine kumulierenden Vorhaben bekannt. Auch besteht keine Kenntnis zu Flächenoptionen, die Synergieeffekte nach sich ziehen könnten.**

## 10 AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

**Es lässt sich daher feststellen, dass sich keine Konflikte mit ausgewiesenen Natura 2000-Gebieten ergeben.**

## 9 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Die Ausführungen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen beziehen sich nach dem Gesetzeswortlaut nur auf mögliche erhebliche Umweltwirkungen. Insofern sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Erheblichkeitsprognose in den vorangegangenen Kapiteln unter diesem Gesichtspunkt hier keine weitergehenden Ausführungen zu treffen.

## 10 (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurde, die Durchführung eines sog. Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die**

20.02.2015



**Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** bei Realisierung der Planvorhaben um insbesondere unerwartete nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können.

Im Fall der vorliegenden Planung lassen sich keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostizieren. Monitoringmaßnahmen sind daher **nicht** erforderlich.

## 11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen neben einer aktuellen Bestandsaufnahme, die im September 2012 durchgeführt wurde. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

## 12 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

Die Siedlung Rosenhof liegt östlich der Ortsgemeinde Welterod im Rhein-Lahn-Kreis der Verbandsgemeinde Nastätten. Für das in Rede stehende ehemalige landwirtschaftliche Gehöft besteht eine Erschließung über einen asphaltierten Wirtschaftsweg, der von der Rheingaustrasse L 335 abzweigt.

Die Anlage der Siedlung Rosenhof ist durch die frühere landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die landwirtschaftliche Nutzung auf der Hofstelle selbst wurde aufgegeben, so dass jetzt die Wohnnutzung dominiert. Die für eine landwirtschaftliche Nutzung notwendigen Gebäude (Scheunen, Maschinenunterstände, ...) sind noch vorhanden.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist ein Anbau an das bestehende Wohngebäude zu Wohnzwecken geplant. Der Anbau erfolgt auf Flur 5; Flurstücksnr. 29/1, in der Gemarkung Welterod.

Gemäß entsprechender Beschlussfassung des Ortsgemeinderates hat dieser die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen, um die planungsrechtlichen Grundlagen und rahmengebenden Festsetzungen zu schaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Das geplante Bauvorhaben besteht darin, an das schon bestehende Hauptgebäude, welches sich im Süden der Hofanlage befindet, an dessen östlichen Bereich anzubauen. Hier soll für den Wohnbedarf weiterer Raum gewonnen werden. Die Erweiterung des Wohngebäudes erfolgt teilweise auf einem bereits bestehenden Grundriss eines ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäudes. Das nach Nordosten abführende Gebäude wurde teilweise zurückgebaut, so dass

20.02.2015





der Anbau an drei Seiten freistehend ist. Der Anbau umfasst eine Länge von 6,32 und eine Breite von 10,11 m. Hinzu kommt eine Terrasse von rund 3,02 m Breite und 5 m Länge.

Der Anbau umfasst eine Grundfläche von rund 64 m<sup>2</sup>, die Terrasse von rund 15 m<sup>2</sup>. Der überbaute Bestandsbereich umfasst eine Grundfläche von rund 44 m<sup>2</sup>. Die faktische Neuversiegelung umfasst rund 79 m<sup>2</sup> - 44 m<sup>2</sup> = 35 m<sup>2</sup>. Es handelt sich somit nur um eine sehr geringfügige weitere Versiegelung von Fläche. Durch die festgesetzte GRZ 0,6 sind grundsätzlich jedoch zukünftig insgesamt weitere Flächenversiegelungen zulässig von rund 310 m<sup>2</sup>. Bedingt dadurch sind Kompensationsmaßnahmen für die zusätzlichen Eingriffe, vorrangig in die Schutzgüter Bodenpotential und den Wasserhaushalt erforderlich.

Zur Sicherstellung einer umweltfreundlichen Planung werden landschaftsplanerische Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung des Plangebietes und so einer Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und dem Schutzgut Boden und Wasser. Die Maßnahmen sehen vor eine flächenhafte, geschlossene Eingrünung, aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, entlang der östlichen Plangebietsgrenze (Ordnungsbereich A) anzulegen. Diese gilt es auch für die Zukunft dauerhaft zu pflegen. Auch wird festgehalten, dass im nördlichen Bereich die bestehenden Heckenstrukturen flächenhaft gesichert werden müssen.

Zur Einbindung des Planvorhabens in das Landschaftsbild sind auf der südlich gelegenen Fläche ergänzend vier heimische Obstgehölze als Hochstämme zu pflanzen. Hier können entweder Bäume 1. oder 2. Größenordnung angepflanzt werden. Zur langfristigen Sicherung dieser Gehölze sind in regelmäßigen Abständen Pflegemaßnahmen, wie Erziehungs- und Pflegeschritte durchzuführen.

Der Bebauungsplan enthält zudem Hinweise, welche eine zusätzliche umweltfreundliche Planung ermöglichen.

Im Rahmen der Plan-Umweltprüfung wurde der Eingriff in die zu untersuchenden Schutzgüter ermittelt und bewertet. Erhebliche Eingriffe konnten nicht prognostiziert werden. FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es lässt sich daher feststellen, dass sich keine Konflikte mit ausgewiesenen Natura 2000-Gebieten ergeben.

Ergebnisse der Alternativenprüfung: Die Umsetzung des Planvorhabens ist an Ort und Stelle gebunden, da nur so eine sinnvolle Erweiterung des bisherigen Wohngebäudes erfolgen kann. Alternative Standorte sind daher nicht gegeben. Die Nullvariante, gänzlicher Verzicht auf die Umsetzung der Planung, ist keine Alternative, da auch durch die geplante Vorhabensumsetzung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu prognostizieren sind.

**Insgesamt betrachtet ist festzustellen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu prognostizieren sind.**



20.02.2015  
Projektnummer: 12036  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser  
Dipl.- Ing. (FH) Ralf Behrendt  
Dipl.-Geogr. Olaf Malinowski

Welterod, den.....

**KARST INGENIEURE GmbH**

.....  
Wilfried Kehraus (Ortsbürgermeister)


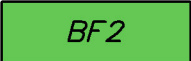

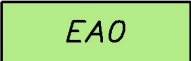
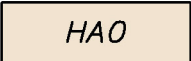
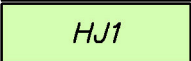
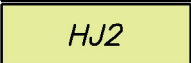
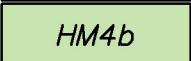
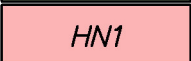


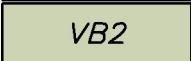
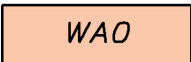

### Anhang

- Pflanzliste
- Legende Biotop- und Nutzungstypenplan

20.02.2015



## LEGENDE BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPENPLAN:

|   |  |
|---|--|
|   | <u>B KLEINGEHÖLZE</u>                          |
|    | Hecke  |
|    | Baumgruppe                                     |
|    | Einzelbaum                                     |
|   | <u>E GRÜNLAND</u>                              |
|    | Fettwiese                                      |
|   | <u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>  |
|    | Acker  |
|   | Ziergarten                                     |
|  | Nutzgarten                                     |
|  | Rasenplatz                                     |
|  | Gebäude  |
|  | Hofplatz                                       |
|   | <u>V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE</u>         |
|  | Wirtschaftsweg                                 |
|  | Feldweg, unbefestigt                           |
|   | <u>W KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT</u> |
|  | Holzstapel                                     |
|   | <u>SONSTIGE DARSTELLUNGEN</u>                  |
|  | Plangebietsgrenze                              |

20.02.2015



## PFLANZLISTE:

### Heimische Gehölzarten (Vorschlagsliste)

#### Bäume I. Größenordnung

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Spitzahorn   | <i>Acer platanoides</i>    |
| Bergahorn    | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Hängebirke   | <i>Betula pendula</i>      |
| Rotbuche     | <i>Fagus sylvatica</i>     |
| Esche        | <i>Fraxinus excelsior</i>  |
| Traubeneiche | <i>Quercus petraea</i>     |
| Stieleiche   | <i>Quercus robur</i>       |
| Winterlinde  | <i>Tilia cordata</i>       |

#### Bäume II. Größenordnung:

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| Feldahorn    | <i>Acer campestre</i>       |
| Hainbuche    | <i>Carpinus betulus</i>     |
| Holzapfel    | <i>Malus sylvestris</i>     |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i>         |
| Mehlbeere    | <i>Sorbus aria</i>          |
| Eberesche    | <i>Sorbus aucuparia</i>     |
| Speierling   | <i>Sorbus domestica</i>     |
| Elsbeere     | <i>Sorbus torminalis</i>    |
| Obstgehölze  | <i>in regionalen Sorten</i> |

#### Sträucher:

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| Roter Hartriegel                 | <i>Cornus sanguinea</i>    |
| Hasel                            | <i>Corylus avellana</i>    |
| Zweigflügeliger Weißdorn         | <i>Crataegus laevigata</i> |
| Eingriffeliger Weißdorn          | <i>Crataegus monogyna</i>  |
| Pfaffenhütchen, Spindelstrauch * | <i>Euonymus europaeus</i>  |
| Gewöhnliche Heckenkirsche **     | <i>Lonicera xylosteum</i>  |
| Schlehe                          | <i>Prunus spinosa</i>      |
| Hundsrose                        | <i>Rosa canina</i>         |
| Brombeere                        | <i>Rubus fruticosus</i>    |
| Himbeere                         | <i>Rubus idaeus</i>        |
| Salweide                         | <i>Salix caprea</i>        |
| Traubenholunder ***              | <i>Sambucus racemosa</i>   |
| Schwarzer Holunder ****          | <i>Sambucus nigra</i>      |
| Gemeiner Schneeball              | <i>Viburnum opulus</i>     |

|      |   |
|------|---|
| *    | Achtung! Pflanze in allen Pflanzenteilen giftig, Früchte stark giftig (herzwirksam, abführend)! |
| **   | Früchte schwach giftig!   |
| ***  | Früchte roh ungenießbar, Kerne giftig!  |
| **** | Blätter, Rinde und unreife Früchte enthalten blausäureabspaltende Glycoside!                    |

20.02.2015

