

**Ortsgemeinde Dörth  
Verbandsgemeinde Emmelshausen**

**Bebauungsplan  
Gewerbegebiet „Budenbach“**

**Textfestsetzungen/Begründung/Umweltbericht**

**Fassung für die vorgezogene Trägerbeteiligung  
gemäß § 4 (1) BauGB**

**Stand: Juni 2008**

**Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Dörth**



**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.....	10
1.	Aufgabenstellung .....	10
2.	Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation.....	11
3.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung .....	12
3.1.	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	12
3.2.	Bauleitplanung.....	12
3.3.	Sonstige Planungen/Zwangspunkte .....	12
4.	Planung.....	13
4.1.	Planungskonzeption .....	13
4.2.	Erschließung .....	13
4.3.	Art der baulichen Nutzung.....	15
4.4.	Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.5.	Bauweise.....	18
4.6.	Immissionen.....	18
4.7.	Landschaftsplanung .....	19
4.8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	19
4.9.	Boden und Baugrund .....	20
4.10.	NATURA 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete .....	20
5.	Ver- und Entsorgung .....	21
5.1.	Wasserversorgung .....	21
5.2.	Abwasserbeseitigung .....	21
5.3.	Energieversorgung .....	21
5.4.	Telekom .....	21
6.	Bodenordnung.....	22
C)	UMWELTBERICHT .....	23
1.	Einleitung .....	23
1.1	Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen .....	23
1.2	Städtebauliche Kenndaten.....	23
1.3	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes.....	24
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	26
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	26
2.1.1	Lage, naturräumliche Gliederung, Topographie .....	26
2.1.2	Geologie und Boden – Schutzgut Boden.....	26



2.1.3	Oberflächenwasser und Grundwasser – Schutzgut Wasser.....	27
2.1.4	Klima – Schutzgut Klima/Luft .....	27
2.1.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	27
2.1.6	Landschaftsbild und Erholung – Schutzgüter Mensch und Landschaft .....	30
2.1.7	Kulturgüter – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	30
2.1.8	Immissionen – Schutzgut Mensch .....	30
2.1.9	NATURA 2000-Gebiete und Schutzgebiete.....	31
2.1.10	Wirkungsgefüge.....	31
2.2	Voraussichtliche Auswirkungen .....	31
2.3	Nullvariante.....	32
2.4	Städtebauliche Zielvorstellung und Abwägung .....	33
2.5	Geplante Umweltmaßnahmen - Integrationsteil des landespflegerischen Planungsbeitrags .....	33
2.5.1	Landespflegerische Zielvorstellung unter Berücksichtigung der Bebauung .....	33
2.5.2	Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:.....	34
2.5.3	Abwasserbeseitigung.....	34
2.5.4	Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt .....	35
2.5.5	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	36
2.6	Planungsalternativen .....	37
3.	Zusätzliche Angaben .....	38
3.1	Methodik .....	38
3.2	Hinweise zur Umsetzung landschaftsplanerischer Maßnahmen .....	38
3.3	Monitoring .....	39
3.4	Quellenverzeichnis .....	39
3.5	Zusammenfassung .....	41
D)	Anhang.....	42
	Artenliste Bestandsaufnahme .....	42

Anlage: Biotop- und Nutzungstypenplan



## A) TEXTFESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ (GE) (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

#### Zulässigkeiten und Ausnahmen: § 1 (4-9) BauNVO

Die in dem § 8 (3) Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind allgemein zulässig.

Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Plangebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen III bis VII des Abstandserlasses vom 26.02.1992 (Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz, Az.: 10615-83 150-3) zulässig (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

Unabhängig von den Abstandsklassen sind Lagerplätze und Betriebe für die Aufbewahrung, Be- und Verarbeitung von Abfällen und Schrott im Plangebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

Aus besonderen städtebauliche Gründen sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO im Plangebiet nicht zulässig.

Am südlichen Rand in der entstehenden Böschung ist Sondergebiet (SO) (§ 11 (1) BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Fotovoltaik“ festgesetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl

Im Gewerbegebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt.

Die maximal zulässige Baumassenzahl beträgt 10,0.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Gebäude mit Wohnungen der Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie der Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.



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

Im Plangebiet werden die zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH), auf das Straßenniveau (Gradiente) bezogen, festgesetzt.

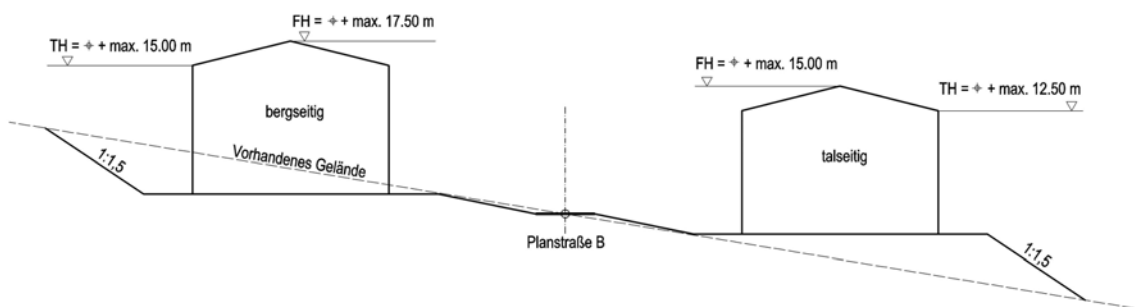
Die Traufhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes - gemessen in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straße. Die maximal zulässige Firsthöhe über dem Straßenniveau wird in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straße gemessen.

Bei den Grundstücken, deren Trauf- bzw. Firsthöhe nicht rechtwinklig zur Erschließungsstraße gemessen werden kann, ist als Bezugspunkt die Höhe des nächsten Punktes der Erschließungsstraße anzuhalten.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird talseitig mit 12,50 m und bergseitig mit 15,00 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Gradiente) festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Gradiente) beträgt talseitig 15,00 m und bergseitig 17,50 m.

Ist eine berg- oder talseitige Zuordnung nicht eindeutig möglich, sind die niedrigeren Grenzwerte für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe anzuhalten (TH = 12,50 m und FH = 15,00 m)



Skizze zur Höhe baulicher Anlagen

### 4. Bauweise/Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt: die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,0 m überschreiten.



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

Überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6. Bauverbotszone (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der Umgrenzung nach Planzeichen 15.8 PlanzV-Anlage ist die Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Des Weiteren sind gemäß § 23 (5) i.V.m. § 12 (6) und § 14 BauNVO i.V.m. § 9 BauGB untergeordnete Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Innerhalb der Bauverbotszone sind nicht überdachte Stellplätze zulässig.

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

Zum Schutz vor schädlichen Schalleinwirkungen der L 206 und der BAB 61 sind im zeichnerisch festgesetzten Bereich zur L 206 und der BAB 61 orientierten Gebäudeseiten Fassaden, Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden. Durch technische Vorkehrungen an Gebäuden und Gebäudeteilen sind die Aufenthaltswerte für Innengeräuschdruckpegel nach VDI 2719 zu gewährleisten.

Die Einhaltung dieser Innenschalldruckpegel durch entsprechende bautechnische Vorkehrungen ist beim Bauantrag im einzelnen rechnerisch nachzuweisen.

Durch eine entsprechende Grundrissanordnung sind Ruhe- und Aufenthaltsräume nur auf der schallabgewandten Gebäudeseite zu errichten oder mit einer Zwangsentlüftung zu versehen.



## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO**

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

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und großflächige spiegelnde Wandverkleidungen (z.B. Spiegelglas) und Fassadenanstriche unzulässig.

### **2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Dachform frei.

Die Dacheindeckung bzw. -farbe ist nur in dunkelfarbigen Materialien zulässig. Die Farbpalette reicht von grau (Zinkfarben) über anthrazit (Schiefergrau) bis dunkelbraun; RAL-Farben: 5004, 5011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 8019, 8022.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solaranlagen, Fotovoltaik) und Dachbegrünungen sind zulässig bzw. ausdrücklich erwünscht.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht höher sein als die maximale Traufhöhe der Gebäude an der Stätte der Leistung. Die Werbeanlagen dürfen eine Größe von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und sie dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung und nicht blendend betrieben werden.

### **4. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Auf den Grundstücken sind Einfriedungen bis 2,00 m Höhe über angrenzendem Gelände zulässig.

### **5. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Böschungen sind gemäß III.2. „Randliche Eingrünung“ zu bepflanzen. Stützmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je lfd. Meter ist eine Kletterpflanze zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Pflanzliste zu berücksichtigen.



### III. Landespflegerische Festsetzungen

#### 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

*[Kompensationsmaßnahmen werden im Laufe des Verfahrens bereitgestellt. Im Rahmen der Flurbereinigung werden Flächen insbesondere zur Entwicklung von Bächen und Bachtälern bereitgestellt]*

Der Wirtschaftsweg am Südrand des Plangebiets ist als Wiesenweg anzulegen.

#### 2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

##### Innere Durchgrünung

Entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege sind auf den festgesetzten Standorten Laubbäume unter Berücksichtigung der entsprechenden Artenliste zu pflanzen.

Zwischen direkt angrenzenden Grundstücken des Gewerbegebiets sind – soweit keine zeichnerischen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen sind – 3,0 m breite Hecken (auf jeder Grundstücksseite 1,50 m Breite) aus standortgerechten und heimischen Laubgehölzen aus der entsprechenden Liste im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzungen) mit einer Mindestpflanzdichte von 2 Laubbäumen und 16 Sträuchern je 10,0 m laufende Grundstücksgrenze zu pflanzen.

##### Randliche Eingrünung

Auf der entsprechend festgesetzten Fläche sind zur randlichen Eingrünung je 150 m<sup>2</sup> mindestens 2 Bäume 1 Größenordnung und 20 Sträucher zu pflanzen. Dabei ist die Artenliste im Anhang der Begründung zu berücksichtigen. Die notwendigen Abstände zum befestigten Fahrbahnrand sind zu beachten.

#### 3. Artenlisten

##### Bäume 1. Größenordnung

Buche	-	Fagus sylvatica
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Stieleiche	-	Quercus robur
Zitterpappel	-	Populus tremula
Esche	-	Fraxinus excelsior

##### Bäume 2. Größenordnung

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



#### Sträucher

Zweigriffliger Weißdorn	-	Crataegus laevigata
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Hasel	-	Corylus avellana
Himbeere	-	Rubus idaeus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra

#### Straßenbäume

Apfel Dorn	-	Crataegus x carrierei
Chinesische Wildbirne	-	Pyrus calleryana `Chanticleer`
Feldahorn	-	Acer campestre
Italienische Erle	-	Alnus cordata
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Spitz-Ahorn in Sorten Obstbäume	-	Acer platanoides `Columnare`

#### Kletterpflanzen

Gemeine Waldrebe	-	Clematis vitalba
Efeu	-	Hedera helix
Waldgeißblatt	-	Lonicera periclymenum
Wilder Wein	-	Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`
Knöterich	-	Polygonum aubertii
Glyzinie	-	Wisteria sinensis



## **B) BEGRÜNDUNG**

### **1. Aufgabenstellung**

Die Ortsgemeinde Dörth beabsichtigt die Entwicklung und Erschließung des Gewerbegebiets „Budenbach“ als Ergänzung des bestehenden Gewerbegebiets nördlich der L 206.

Anlass für die Entwicklung des „Gewerbegebiets Budenbach“ ist der bestehende Bedarf an weiteren Gewerbeflächen zwischen der Autobahnabfahrt Emmelshausen und dem Grundzentrum Emmelshausen. Im bestehenden Gewerbegebiet nördlich der L 206 sowie in der Gemarkung Emmelshausen stehen kaum noch freie Gewerbeflächen zur Verfügung. Durch die angebotsorientierte Vorhaltung wird eine weitere positive Belebung der gewerblichen Situation in Bereich des Grundzentrums Emmelshausen erwartet, auch im Hinblick auf die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Die günstige Lage des Gewerbeparks in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet nördlich der L 206 und der Lage zwischen der A 61 mit der Ausfahrt Emmelshausen und der Hunsrückhöhen Straße (B 327) bietet aus städtebaulicher Sicht gute Voraussetzungen für eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung und Bebauung.

Der Rat der Ortsgemeinde Dörth beschloss daher die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Budenbach“ zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB).

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Emmelshausen wurde neu fortgeschrieben. Die Fläche des Plangebiets ist als Gewerbefläche dargestellt.

Die hier vorliegende Fassung der Textfestsetzungen, Begründung und Umweltbericht wurde für die vorgezogene Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB angefertigt.

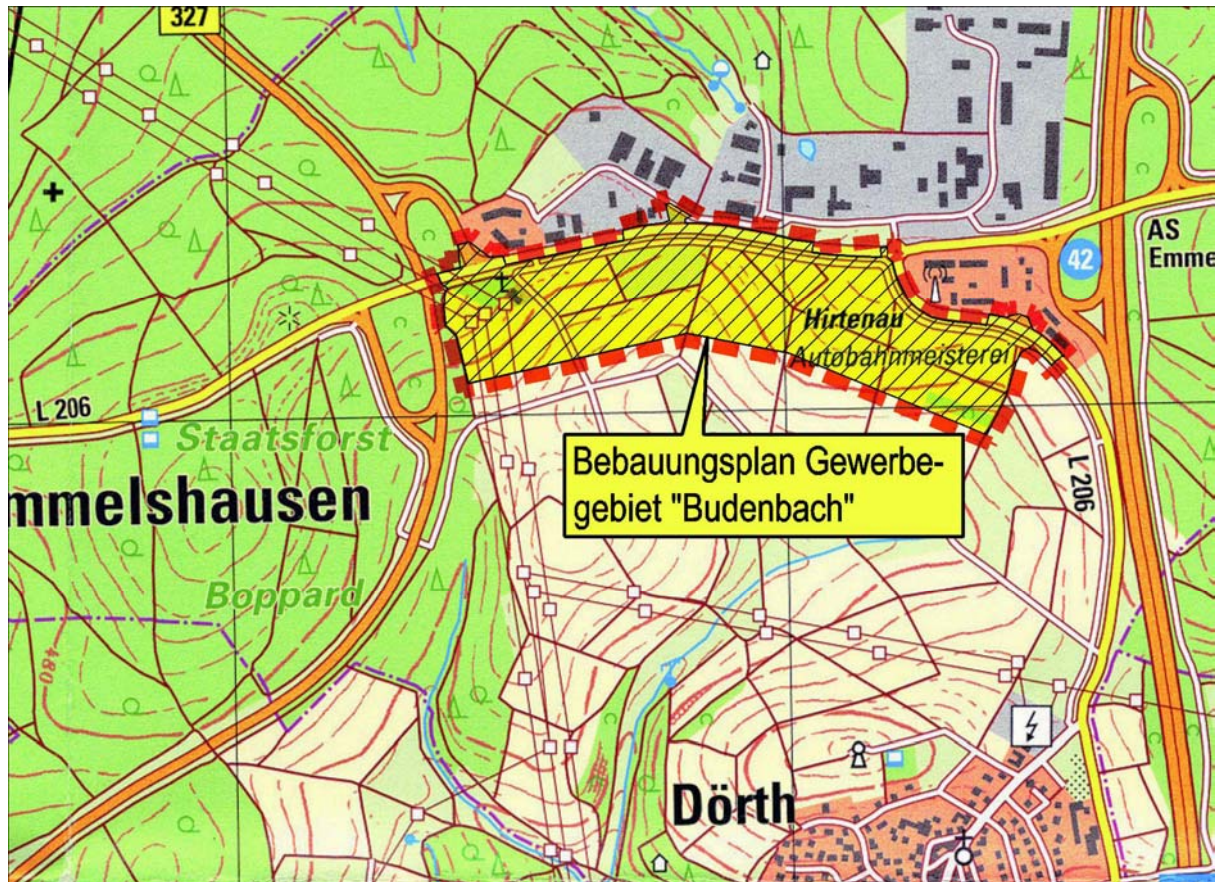
Es ist vorgesehen das Plangebiet in zwei Schritten zu erschließen und analog in zwei Schritten zur Rechtskraft zu führen. Im Verfahrensschritt gemäß § 4 (1) BauGB wird das gesamte Plangebiet vorgestellt. Für den Verfahrensschritt der Offenlage wird nur der erste Bauabschnitt festgesetzt. Der zweite Bauabschnitt soll mittels des Bebauungsplans dann in Angriff genommen werden, wenn über den ersten Bauabschnitt hinaus weiterer Bedarf sichtbar wird.



## 2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation

### Gebietsabgrenzung

Das ca. 19,9 ha große Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Gemarkung Dörth und grenzt unmittelbar an die L 206 bzw. das Industriegebiet nördlich der L 206 (Am Trinkborn). Die südliche Grenze des Plangebiets verläuft ca. 200 m südlich der L 206. Die Länge des Plangebiets beträgt ca. 1000 m. Die Ortslage von Dörth liegt ca. 600 m südlich des Gewerbegebiets.



Übersicht - Lage des Plangebiets

### Topographie

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 470 bis 490 m mit einer Hangneigung von 6% bis 12 % in südliche Richtungen.

### Derzeitige Nutzung

Die Fläche des Plangebiets stellt sich derzeit überwiegend als Ackerfläche dar. Teilweise sind auch Grünland und Ackerbrache sowie einige wenige Gehözbereiche vorhanden.



### **3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung**

#### **3.1. Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die Ortsgemeinde Dörth gehört zur Verbandsgemeinde Emmelshausen im Rhein-Hunsrück-Kreis. Für die Ortsgemeinde Dörth werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:

##### **Landesentwicklungsprogramm III**

- Raumstrukturgliederung: dünn besiedelter ländlicher Raum.
- Ökologische Raumgliederung: vorwiegend Sanierungsraum.
- Zentrale Orte/Verflechtungsbereiche: Die Ortsgemeinde Dörth liegt im Einzugsbereich der Mittelbereiche Boppard (Mittelzentrum im Grundnetz) und Simmern (Mittelzentrum im Grundnetz, Kastellaun (Mittelzentrum im Ergänzungsnetz).
- Erholungsräume und Naturparke: Lage innerhalb eines Erholungsraums.
- Funktionales Straßennetz: großräumige Verbindung A 61 (Anschlussstelle Emmelshausen), überregionale Verbindung B 327/ L 206 bis Anschlussstelle Emmelshausen

Im **Entwurf des LEP IV** verläuft die überregionale Verbindung der B 327 bis zur Anschlussstelle Boppard-Buchholz. Die L 206 ist somit keine überregionale Verbindung. Das Plangebiet liegt in einem landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft.

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

- Dörth liegt im dünn besiedelten ländlichen Raum.
  - Besondere Funktionen sind Gewerbe sowie Gemeinde im Erholungsraum.
- Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sowie die Karte Fachbeiträge treffen für das Plangebiet selbst keine Aussagen. Südlich an das Plangebiet grenzt ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Die L 206 von der Anschlussstelle B 327 bis zum Rhein ist eine geplante überregionale Verbindung.

#### **3.2 Bauleitplanung**

Die Fläche des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Emmelshausen bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

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

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



## **4. Planung**

### **4.1. Planungskonzeption**

Ziel des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Budenbach“ ist die bauplanungsrechtliche Sicherung von Gewerbeflächen (GE) für den beschriebenen gewerblichen Entwicklungsbedarf im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Der Planbereich schließt sich getrennt durch die L 206 an das bestehende Industriegebiet nördlich der L 206 („Am Trinkborn“) an. Sowohl die planungsrechtlichen als auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an die bereits bestehende Nutzung und Bebauung im Industriegebiet „Am Trinkborn“ unter Rücksichtnahme auf den südlich gelegenen Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Dörth.

Im Bebauungsplan erfolgen keine Festsetzungen zum Einzelhandel, d. h. Einzelhandel ist gemäß BauNVO unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Hierzu befinden sich die Ortsgemeinden Emmelshausen und Dörth sowie die Verbandsgemeindeverwaltung Emmelshausen noch in einem Diskussions- und Klärungsprozess, inwieweit es notwendig bzw. sinnvoll ist den Einzelhandel zur Stärkung der besonderen Konstellation Emmelshausen-Halsenbach-Dörth über die BauNVO hinaus zu reglementieren. Die Zeit des Verfahrensschritts gemäß § 4 (1) BauGB soll für diesen Diskussions- und Klärungsprozess genutzt werden. Eine erste Gesprächsrunde fand bereits am 16.06.2008 statt. Zur Offenlage des Bebauungsplans soll der Diskussions- und Klärungsprozess abgeschlossen sein.

### **4.2. Erschließung**

#### **Äußere Erschließung**

Das Gewerbegebiet wird an die L 206 mit einer Ringverbindung angeschlossen.

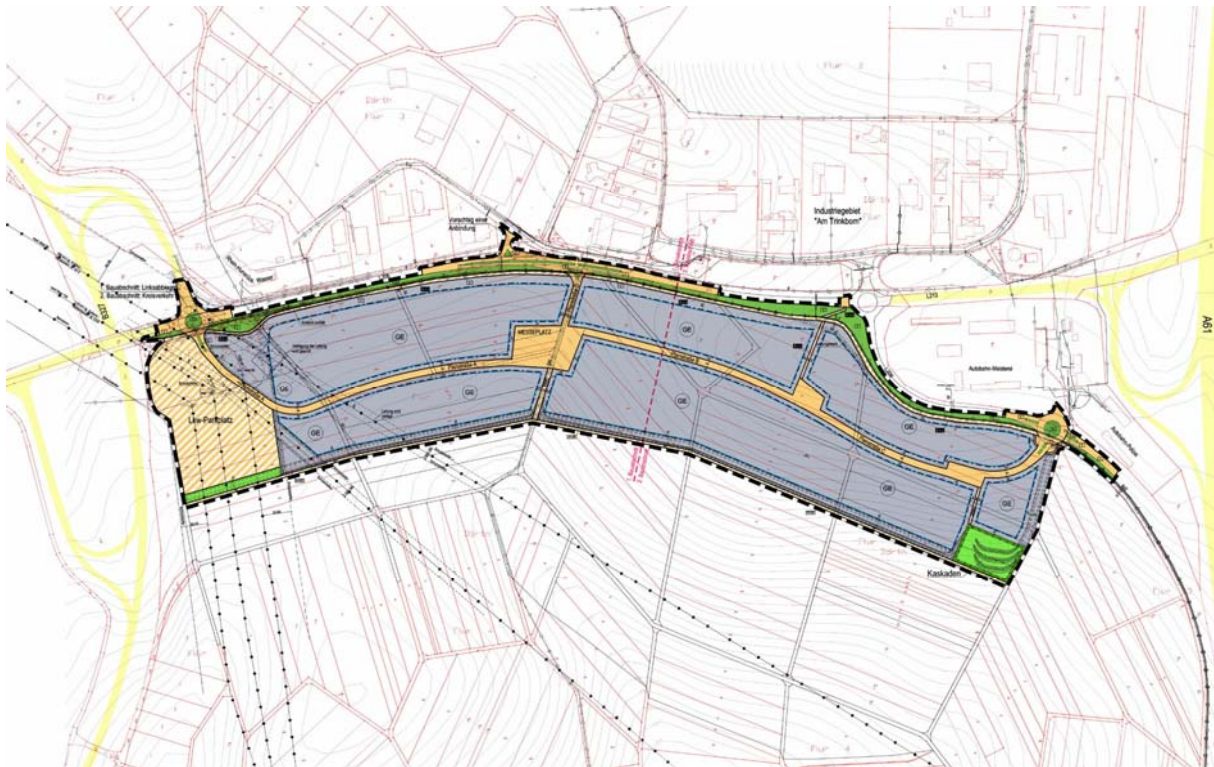
Die Anbindung des 1. Bauabschnitts ist am Knoten L 206/Auffahrt zur B 327 Richtung Koblenz vorgesehen. Langfristig wird von der Ortsgemeinde ein Kreisverkehrsplatz gewünscht. Die zweite Anbindung im Rahmen des zweiten Bauabschnitts ist ebenfalls mittels eines Kreisverkehrsplatzes an der L 206 gegenüber der Einfahrt zur Autobahnbaumeisterei/Autobahnpolizei angedacht. Von diesen beiden Anschlusspunkten verläuft die Planstraße mit einer Breite von 8,0 m durch das Gewerbegebiet, unterbrochen durch einen Messeplatz und zwei weitere kleinere Plätze. Vom Messeplatz ist eine weitere Anbindung mittels der Planstraße D an die L 206 vorgesehen. Versetzt dazu soll es eine weitere Anbindung in das Industriegebiet „Am Trinkborn“ geben. Nach dem derzeitigen Abstimmungsstand mit dem LBM Bad Kreuznach ist von der L 206 und in die L 206 von der Planstraße D und der neuen Anbindung an das Industriegebiet „Am Trinkborn“ keine Linksabiegung möglich. Der erste Bauabschnitt ist auch ohne eine Planstraße D funktionsfähig, weil der Messeplatz am Ende der Planstraße A als Wendeanlage funktionsfähig ist.

Die Anbindungen des Gewerbegebiets „Budenbach“ an die L 206 sind mit dem LBM Bad Kreuznach noch nicht abschließend abgestimmt. Die abschließende Abstimmung erfolgt zur Offenlage.



Parallel zur L 206 verläuft bereits ein Wirtschaftsweg, der auch als Wander- und Radweg genutzt wird. Dieser Wirtschaftsweg bleibt als Rad- und Wanderweg erhalten. Vom zweiten Platz (zwischen Planstraße B und C) innerhalb des zweiten Bauabschnitts ist eine rad- und fußläufige Verbindung Richtung vorhandenem Kreisverkehrsplatz L 206/L 203/Anschluss Industriegebiet „Am Trinkborn“ mit einer Querungshilfe über die L 206 vorgesehen. Vom Messeplatz ist ein Wirtschaftsweg zu den Ackerflächen südlich des Gewerbegebiets vorgesehen und von der Planstraße C am östlichen Ende des Plangebiets ein Wirtschaftsweg zur Bewirtschaftung der Rückhalteeinrichtungen (Kaskaden). Der Wirtschaftsweg am Südrand des Plangebiets dient einerseits als Wendeweg für die angrenzende Ackernutzung und andererseits als Bewirtschaftungsweg für die mit Pflanzbindungen versehenen Böschungen.

Am Westrand des Plangebiets ist ein Lkw-Parkplatz vorgesehen, da eine andere Nutzung unterhalb der Hochspannungsleitungen der RWE und Bahnstrom nicht möglich ist und andererseits die Planstraße A in diesem Bereich verlaufen muss, aufgrund des Zwanganschlusspunkts an der L 206. Die Fläche für den Lkw-Parkplatz wird dem LBM (Autobahnamt) angeboten, um Parkplätze für den Autobahnverkehr in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Emmelshausen bereitstellen zu können.



Skizze



### Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche:	19,90 ha
Baufläche (Netto-Baufläche) GE:	14,32 ha
Grünflächen:	0,43 ha
Verkehrsflächen:	5,15 ha
LKW-Parkplatz	1,64 ha
Rad-Fußwege	0,19 ha
Wirtschaftswege	0,34 ha
Verkehrsgrün	0,90 ha
Erschließungsstraße/L 206	2,08 ha

### 4.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielvorstellung, im Plangebiet eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung des bestehenden Industriegebiets „Im Trinkborn“ zu ermöglichen, und unter Rücksichtnahme der 600 m südlich gelegenen Lage Dörth stellen sich die zulässigen Nutzungsarten dar.

Zur Wahrung und Stärkung der bestehenden gewerblichen Strukturen in der Region kommt es darauf an, nicht in Konkurrenz zu bestehenden Gewerbegebieten zu treten, sondern viel mehr vorhandene Defizite (fehlende Branchenvielfalt, mangelnde Flächenverfügbarkeit) zu kompensieren.

#### Gewerbegebiet (GE)

Das Plangebiet wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Entsprechend der obengenannten Zielvorstellung (Entwicklung eines Gewerbegebiets mit unterschiedlichen Nutzungsstrukturen) sowie zur planerischen Immissionsvorsorge (gemäß § 50 BImSchG) für die Wohn und Mischbebauung in der Ortslage Dörth wird es notwendig, für das Gewerbegebiet eine Nutzungseinschränkung anhand der Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit (Abstandserlass vom 26.02.1992, Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz, Az.: 10615-83 150-3) vorzunehmen.

- Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse II – VII (100 m) zulässig (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

Falls sich Betriebe ansiedeln wollen, die gemäß dem Abstandserlass nicht zulässig sind, die aber z. B. aufgrund des technischen Fortschritts nachweislich unproblematisch sind, so können für diese Betriebe in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt vom Ortsgemeinderat Ausnahmen erteilt werden. Dies ist auch begründet, um nicht beabsichtigte Härten zu vermeiden. Insgesamt ist es notwendig, dass jeder Betrieb in seinen Genehmigungsunterlagen insbesondere gegenüber dem Gewerbeaufsichtsamt nachweist, dass die Immissionswerte gegenüber der nächsten Wohnbebauung eingehalten werden.

Es wird noch geprüft, ob flächenbezogene Schalleistungspegel anstelle der Abstandsklassen festgesetzt werden sollen.



Im gesamten Gewerbegebiet sind die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter allgemein zulässig, § 1 (6) BauNVO, weil die Ansiedlung mittlerer örtlicher Gewerbebetriebe in der Regel nur zusammen mit der dazu notwendigen Wohnung für diesen Personenkreis erfolgt.

Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies widerspricht den allgemeinen Zielen zur Entwicklung des Gewerbegebiets „Budenbach“.

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Betriebe mit Lagerplätzen für die Aufbewahrung und Be- und Verarbeitung von Abfällen und Schrott sind im Plangebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Diese Betriebe sind dazu geeignet, den Bodenwert im Gewerbegebiet zu verringern. Das Vorhandensein solcher Betriebe kann dazu führen, dass sich andere Betriebe in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft nicht ansiedeln wollen bzw. ihren Sitz wieder verlegen (Trading-Down-Effekt). Die Ortsgemeinde ist bestrebt, ein breites diversifiziertes Spektrum an Gewerbebetrieben anzusiedeln. Von daher sollen Nutzungen verhindert werden, die die Entwicklung des Gewerbegebiets besonders beeinträchtigen. Somit ist es als Planungsziel grundsätzlich geeignet, den Ausschluss von Bordell- und bordellähnlichen Betrieben sowie Betrieben mit Lagerstätten für Aufbewahrung und Be- und Verarbeitung von Abfällen und Schrott zu betreiben.

Am südlichen Rand des Plangebiets entstehen Böschungen. Die Ortsgemeinde prüft, ob diese Böschungen für eine Fotovoltaiknutzung geeignet sind. Falls sich ein entsprechender Inverstor findet, wird geprüft, ob Teile der Böschungen ggf. als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fotovoltaik“ festzusetzen sind. Falls es bei der textlichen Festsetzung bleibt, ist eine korrespondierende zeichnerische Festsetzung im nächsten Verfahrensschritt erforderlich. Falls es zu einer Fotovoltaiknutzung mit den damit verbundenen Möglichkeiten der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in die Atmosphäre kommen kann, muss sichergestellt werden, dass die Fotovoltaikanlagen im Sonnenlicht nicht spiegeln.

#### **4.4. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich sowohl an die bestehende umgebende Bebauung des Industriegebiets „Am Trinkborn“ sowie an die topographische Situation als auch an die Einbindung in den Landschaftsraum.

##### **Grundflächenzahl (GRZ),**

Im gesamten Plangebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Durch die Ausschöpfung der maximal möglichen Grundflächenzahl für GE-Gebiete (§ 17 (1) BauNVO) soll eine maximale Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden, um für die zukünftigen Gewerbebetriebe günstige wirtschaftliche Bedingungen zu schaffen.



### **Baumassenzahl (BMZ), Zahl der Vollgeschosse**

Da im Gewerbegebiet in der Regel der Begriff für Vollgeschosssigkeit für bauliche Anlagen nicht greift und somit eine Festsetzung einer Geschossflächenzahl nichts bewirkt, beträgt die maximal zulässige Baumassenzahl 10,0. Durch die Ausschöpfung der maximal möglichen Baumassenzahl für GE-Gebiete (§ 17 (1) BauNVO) soll wie schon bei der Festlegung der Grundflächenzahl eine maximale Ausnutzung erreicht werden, um für die zukünftigen Gewerbebetriebe günstige wirtschaftliche Bedingungen zu schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird zur Wahrung einer harmonischen Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

### **Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage**

Zur Verhinderung einer überdimensionierten, das Erscheinungsbild der Umgebung beeinträchtigten Höhenentwicklung wird die zulässige Höhe der Gebäude beschränkt:

Im Plangebiet werden die zulässigen Traufhöhen (**TH**) und Firsthöhen (**FH**), auf das Straßenniveau (Gradiente) bezogen, festgesetzt.

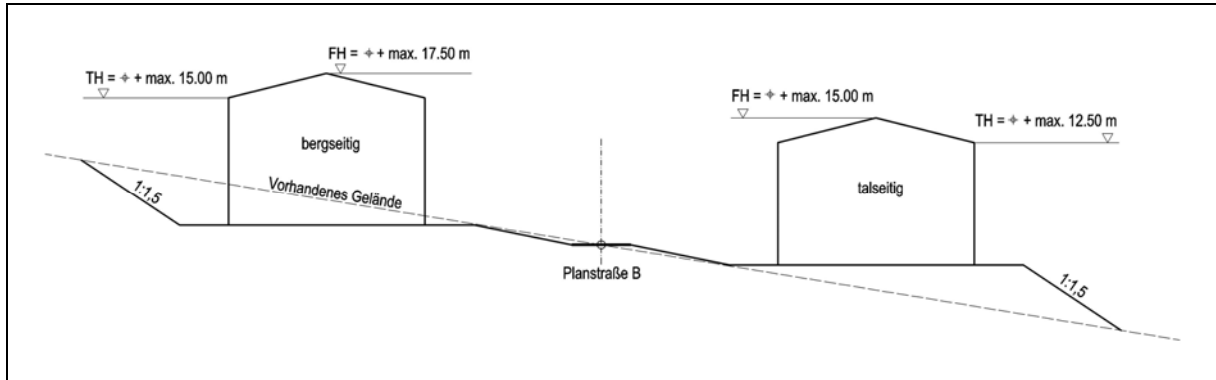
Die Traufhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes - gemessen in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straße. Die maximal zulässige Firsthöhe über dem Straßenniveau wird in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straße gemessen.

Bei den Grundstücken, deren Trauf- bzw. Firsthöhe nicht rechtwinklig zur Erschließungsstraße gemessen werden kann, ist als Bezugspunkt die Höhe des nächsten Punktes der Erschließungsstraße anzuhalten.

Im Plangebiet wird die maximal zulässige Traufhöhe (TH) talseitig mit 12,50 m und bergseitig mit 15,00 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Gradiente) festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Gradiente) beträgt talseitig 15,00 m und bergseitig 17,50 m.

Ist eine berg- oder talseitige Zuordnung nicht eindeutig möglich sind die niedrigeren Grenzwerte für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe anzuhalten (TH = 12,50 m und FH = 15,00 m).



Skizze zur Höhe baulicher Anlagen

#### 4.5. Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,0 m überschreiten.

Die Zulässigkeit der Nebenanlagen, der Garagen und der überdachten Stellplätze wurde aus Gründen des sparsamen Flächenverbrauchs und der weitestmöglichen Verhinderung einer flächendeckenden Bodenversiegelung, wie sie in Gewerbegebieten oft anzutreffen ist, außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen. Zulässig außerhalb der Bebauung sind Zäune und Stellplätze ohne Überdachung. Mit dieser Festsetzung wird auch der Bauverbotszone entlang der L 206 Rechnung getragen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht dem einzelnen Investor/Bauherrn eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Errichtung der Baukörper.

#### 4.6. Immissionen

Von der L 206 und teilweise von der B 327 und der BAB 61 wirken erhebliche Immissionen auf das Plangebiet, die passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen. Es sind teilweise passive Lärmschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Zur genauen textlichen und zeichnerischen Festlegung von passiven Lärmschutzmaßnahmen ist ein entsprechendes Gutachten erforderlich, das zur Offenlage erstellt wird.

Festzusetzen ist, dass durch technische Vorkehrungen an Gebäuden und Gebäudeteilen die Aufenthaltswerte für Innengeräuschdruckpegel nach VDI 2719 zu gewährleisten sind. Die Einhaltung dieser Innenschalldruckpegel ist durch entsprechende bautechnische Vorkehrungen beim Bauantrag im Einzelnen rechnerisch nachzuweisen. Durch eine entsprechende Grundrissanordnung sind die Ruhe- und Aufenthaltsräume nur auf der schallabgewandten Gebäudeseite zu errichten oder mit einer Zwangsentlüftung zu versehen.



#### **4.7. Landschaftsplanung**

Die landespflegerischen Maßnahmen sowie die allgemeinen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden der Erforderlichkeit entsprechend umgesetzt.

Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

#### **4.8. 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.

##### **Dach**

Um den zukünftigen Gewerbebetrieben flexible Standortqualitäten zu bieten, ist die Dachform frei.

Zur Erhaltung eines einheitlichen Ortsbilds unter Berücksichtigung der regional vorherrschenden Farbtöne ist die Dacheindeckung bzw. -farbe nur in dunkelfarbigem Grau- und Anthrazittönen (RAL-Farben 5004, 5011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 8019, 8022) zulässig. Dachbegrünungen, Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind erwünscht. Sie helfen die Ökobilanz der Gebäude zu verbessern.

##### **Fassaden**

Neben der Dachgestaltung ist die Fassadengestaltung unter Wahrung der regions- und ortstypischen Charakteristika vorzunehmen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und großflächig spiegelnde Wandverkleidungen (z. B. Spiegelglas) und entsprechende Fassadenanstriche unzulässig.

##### **Werbeanlagen**

Die Gestaltung der Werbeanlagen hat einen erheblichen Einfluss auf das Ambiente des Gewerbegebiets.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Damit das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt wird, dürfen die Werbeanlagen nicht höher sein als die maximale Traufhöhe der Gebäude an der Stätte der Leistung. Darüber hinaus dürfen sie eine Größe von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und sie dürfen nur feststehend, nicht reflektierend, nicht blinkend oder blinkend angestrahlt, nicht mit Intervallschaltung und nicht blendend betrieben werden

##### **Einfriedungen**

Entsprechend der LBauO sind auf den Grundstücken Einfriedungen bis zu 2 m Höhe zulässig.



#### **Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke**

Da der Bereich zwischen baulichen Anlagen auf privaten Grundstücken häufig auch die gestalterische Qualität eines Gewerbegebiets und des gesamten Standorts widerspiegelt, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Aufgrund der natürlichen Hangneigung werden Böschungen und Stützmauern auf den Baugrundstücken nicht zu vermeiden sein. Um eine entsprechende Einbindung des Plangebiets zu gewährleisten, sind die Böschungen zu begrünen und Stützmauern durch Kletterpflanzen entsprechend einzugrünen.

#### **4.9. Boden und Baugrund**

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 1054, 4020 und 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

#### **4.10. NATURA 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe eines NATURA 2000-Gebiets oder sonstigen Schutzgebiets, so dass davon auszugehen ist, dass von den Planungen keine negativen Auswirkungen auf ein NATURA 2000-Gebiet bzw. ein sonstiges Schutzgebiet ausgehen. Hierzu wird auch auf den Umweltbericht verwiesen.



## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Verbandsgemeinde Emmelshausen erfolgen.

Im westlichen Teil des Plangebiets verläuft eine Wasserleitung, für die, in Abstimmung mit dem Versorgungsträger, eine Verlegung angestrebt wird.

### **5.2. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung des Plangebiets wird in Schmutz- und Niederschlagswasser gegliedert. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an das vorhandene Schmutz- und Mischwasserkanalnetz der Verbandsgemeinde Emmelshausen gesichert. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### **5.3. Energieversorgung**

Die Energieversorgung soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der beginnende Ablauf der Maßnahme ist rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

Am Westrand des Plangebiets verlaufen Hochspannungsleitungen der RWE und der Bahn. Diese werden im Plangebiet entsprechend festgesetzt und, soweit erforderlich, mit Leitungsrechten versehen. Darüber hinaus verlaufen im westlichen Teil des Plangebiets zwei Niederspannungsleitungen, wovon eine ebenfalls in ihrem Bestand mit entsprechendem Leitungsrecht gesichert wird. Die andere Niederspannungsleitung soll aber in Abstimmung mit dem Versorgungsträger verlegt werden.

### **5.4. Telekom**

Das Baugebiet soll an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen werden. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist mit der Telekom rechtzeitig abzustimmen.



## **6. Bodenordnung**

Die Ortsgemeinde Dörth bemüht sich zur Zeit alle Flächen des Plangebiets zu erwerben. Sie trägt dann die Kosten der Erschließung einschließlich der Abwasserbeseitigung sowie der landespflegerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen und der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des eigentlichen Plangebiets. Bei der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine Neuvermessung.

Wie bereits eingangs erwähnt, ist es vorgesehen, den Bebauungsplan in zwei Bauabschnitten zu erschließen. Es ist ebenfalls vorgesehen, nur für den ersten Bauabschnitt, mittels des Bebauungsplans, Baurecht zu schaffen. D. h., zur Offenlage wird nur der erste Bauabschnitt festgesetzt. Die Schaffung des Planungsrechts für die Erschließung und Bebauung des zweiten Bauabschnitts soll dann erfolgen, wenn entsprechender Bedarf abzusehen ist.



## C) UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Die Ortsgemeinde Dörth plant nördlich der Ortslage, südlich an der L 206, in Ergänzung zum vorhandenen Gewerbegebiet, die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Budenbach“. Das Plangebiet befindet sich auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Es soll über die L 206 erschlossen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 19,9 ha.

Mit der Schaffung von weiteren gewerblichen Baugrundstücken soll auch die gewerbliche Entwicklung des Grundzentrums Emmelshausen, direkt am Autobahnanschluss Emmelshausen der A 61, sichergestellt werden. Da ein ausreichender Ausgleich und Ersatz für den Eingriff in die Naturpotenziale im Gebiet selbst nicht erbracht werden kann, werden externe Flächen für Ausgleichsmaßnahmen bereit gestellt.

#### 1.2 Städtebauliche Kenndaten

<b>Geltungsbereich / Brutto-Bauland:</b>		<b>19,90 ha</b>
<hr/>		
<b>Baufläche / Netto-Bauland:</b>		<b>14,32 ha</b>
<hr/>		
<b>Öffentliche Grünflächen:</b>		<b>0,43 ha</b>
davon Versickerung über Kaskaden	0,32 ha	
<hr/>		
<b>Verkehrsfläche:</b>		<b>5,15 ha</b>
davon LKW-Parkplatz	1,64 ha	
davon Rad-Fußweg	0,19 ha	
davon Wirtschaftswege	0,34 ha	
davon Verkehrsgrün	0,90 ha	
davon Erschließungsstraße/L 206	2,08 ha	
<hr/>		



### 1.3 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 Landesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und –räume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“

§ 10 (1) Satz 1 LNatSchG sagt folgendes:

„Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).“

#### Übergeordnete Planungen

Das **Landesentwicklungsprogramm III** trifft zum Plangebiet folgende Aussagen:

Es liegt im dünn besiedelten ländlichen Raum, der vorwiegend als Sanierungsraum eingestuft wird, geringe Bodengefährdung aufweist, der klimatisch betrachtet in einem unbelasteten naturnahen Höhenraum der Mittelgebirge liegt, an der Grenze zwischen einem großflächigen Waldgebiet und land- und forstwirtschaftlich geprägten Gebiet gelegen ist. Dörth liegt randlich des weit gefassten Erholungsraums „Rheintalgebiet“ und ist Standort des Marktfruchtbaus in Höhegebieten. Hinsichtlich der Bedeutung für Grundwasserschutz werden keine konkreten Angaben gemacht. Folgende Leitbilder werden skizziert:

Das Grundwasser soll hinsichtlich seiner Qualität bezüglich Nitratbelastung vordringlich verbessert, Bereiche mit hohem Bodenabtrag durch Wasser sollen saniert, hinsichtlich des Klimaschutzes sollen die lufthygienischen Ausgleichsleistungen verbessert und zugleich die Schadstoffbelastung der Luft gemindert werden. Alle vorhandenen, für den Artenschutz bedeutsamen Biototypen und –standorte sollen zur Aufwertung der Landschaft als Lebensraum erhalten bleiben. Als Erlebnisraum für die landschaftsbezogene stille Erholung soll ein Abbau vorhandener Belastung durch Nutzungsänderung, Extensivierung oder Aufgabe zur Verbesserung der Landschaft beitragen.

Nach Angaben des **Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (ROP 2006)** liegt Dörth im dünn besiedelten ländlichen Raum. Besondere Funktionen sind Gewerbe sowie Gemeinde im Erholungsraum. Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald hat für das Plangebiet teilweise Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

**Landschaft 21:** In den Ergebnissen aus der Landschaftsrahmenplanung sind in den Kategorien Tiere/Pflanzen, Erholung und Klima keine Ziele dargestellt. In der Karte Boden



ist teilweise Entwicklung von Acker oder Sonderkulturen auf Böden mit hoher Erosionsgefährdung dargestellt.

In der Prioritätenkarte „**Planung vernetzter Biotopsysteme**“ werden für Dörth keine eigenen Aussagen getroffen. In der Zielekarte werden keine konkreten Forderungen für die Flächen benannt. Stark hervorgehoben wird hingegen das gesamte Quellbachsystem in der Gegend um Dörth. So wird dort ausgeführt, dass die um die Ortschaften und dem Offenland gelegenen kleinen Bachursprungsmulden vor allem hinsichtlich ihrer Streuobstbestände und strukturreichen Komplexe magerer feuchter Grünlandbiotope schützenswert seien. Sie sind Teil einer gut strukturierten landwirtschaftlich genutzten Landschaft, deren Arteninventar biotoptypische Tierarten wie Neuntöter und Raubwürger beinhaltet. Mittlere Wiesen und Weiden sind mit Abstand der häufigste Grünlandtyp in der Planungseinheit "Äußere Hunsrückhochfläche". Neben den Wiesenflächen tragen vor allem Ruderalfluren zusammen mit Gebüschbeständen zur Strukturvielfalt der Landwirtschaftsflächen bei. Daher ist dieses Angebot von Pionier- und Ruderalfluren zum Erhalt und zur Entwicklung der typischen Tier- und Pflanzenwelt sicherzustellen. Wiesen und Weiden mittlerer Standorte sollen entsprechend biotoptypenverträglich bewirtschaftet werden.

Der **Flächennutzungsplan** stellt für das Plangebiet entsprechend gewerbliche Bauflächen und Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung dar.

Im **Landschaftsplan** (Entwicklungskonzeption) der Verbandsgemeinde Emmelshausen (Stand 1998) sind über die Planung vernetzter Biotopsysteme keine Ziele dargestellt.

Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen der übergeordneten Planungen.

#### **Landschaftsplanerische Zielvorstellung gemäß § 8 (4) LNatSchG**

1. Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Gehölzstrukturen,
2. ergänzende Entwicklung von Gehölzstrukturen,
3. Renaturierung verrohrter Quellbäche mit Reaktivierung des ehemaligen Quellbereichs.

Die Ziele werden teilweise im Rahmen des Bebauungsplans umgesetzt, teilweise widerspricht der Bebauungsplan den Zielen.



## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

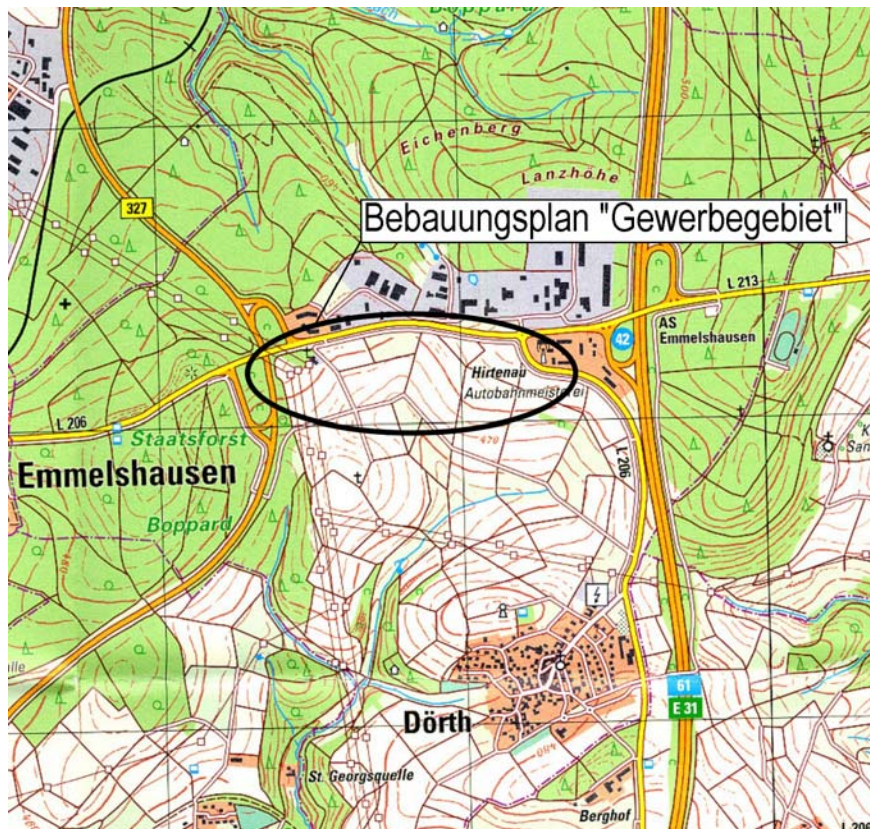
### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### 2.1.1 Lage, naturräumliche Gliederung, Topographie

Das Plangebiet schließt sich südlich dem Gewerbegebiet der Gemeinde Dörth und unterhalb der L 206 an.

Naturräumliche Einheit ist die Nr. 243 „Hunsrückhochfläche“, Untereinheit „Nordöstliche Hunsrückhochfläche“ (243.1), Untereinheit „Innere Hunsrückhochfläche“ (243.10). Es handelt sich hierbei um eine über 80 km lange, wellige Hochfläche in 450 bis 550 m Höhe.

Die Geländeneigung des Plangebiets beträgt um die 8 %. Das Gefälle verläuft von Norden in südliche Richtung. Die überplante Fläche ist ca. 465 m bis 490 m über NN gelegen.



Ausschnitt aus der Topografischen Karte, unmaßstäblich

#### 2.1.2 Geologie und Boden – Schutzgut Boden

Den Untergrund bilden unterdevonische Schiefer und Quarzite der Bornhofener Schichten, die geprägt sind durch einen Wechsel von Ton- und Siltschiefern mit grauen Quarziten und Feinkornquarziten. Der Boden im Plangebiet kann als mäßig basenarme Braunerde angesprochen werden.



Der Boden weist insbesondere aufgrund der Ackernutzung eine teilweise hohe Erosionsgefährdung auf.

**Bewertung:** Der Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe. Beeinträchtigt ist der Boden in seinen natürlichen Funktionen durch die ackerbauliche Nutzung (Pestizide, Düngemittel).

### 2.1.3 Oberflächenwasser und Grundwasser – Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Es ist davon auszugehen, dass südlich am bzw. im Plangebiet in der Vergangenheit ein Quellgebiet vorhanden war. Allerdings ist der Bereich heute drainiert. Das Plangebiet entwässert zum Großwiesbach, der über den Baybach der Mosel zufließt. Der Quellbach fließt ca. 300 m südlich des Plangebiets.

Grauwacken und Tonschiefer stellen einen unbedeutenden Kluftgrundwasserleiter dar. Lokal ist mit Schicht- und Stauwasser zu rechnen. Der Verwitterungslehm sowie der Felsersatz sind als teils durchlässig bis stark durchlässig einzustufen. Es ist davon auszugehen, dass der Felsersatz mit zunehmender Tiefe in kompakten Fels übergeht. Dort kann die Wasseraufnahme nur noch über Spalten und Klüfte erfolgen.

**Bewertung:** Für das Oberflächenwasser besitzt das Plangebiet eine geringe bis mittlere und für das Grundwasser eine geringe Bedeutung. Entsprechend ist die Empfindlichkeit des Wasserpotenzials zu bewerten, insbesondere hinsichtlich des Schadstoffeintrags.

### 2.1.4 Klima – Schutzgut Klima/Luft

Trotz des kühlen Höhenklimas (Januarmittel ca.  $-1,0^{\circ}\text{C}$ , Julimittel ca.  $15^{\circ}\text{-}16^{\circ}\text{C}$ ) liegt der durchschnittliche Niederschlag bei 650 – 750 mm bei überwiegendem Sommerregen. Der Frühling erscheint erst 2 bis 3 Wochen später als in den sommerwarmen Tälern. Das Plangebiet selbst ist aufgrund seiner Südlage etwas wärmebegünstigter als das Umfeld. Die Flächen des Plangebiets dienen als Kaltluftentstehungsgebiet, dessen Luftmassen in Richtung Großwiesbachs abfließen. Für das Ortsklima besteht keine unmittelbare Bedeutung. Die Durchschnittstemperatur beträgt 7 –  $8^{\circ}\text{C}$  und der Durchschnittsniederschlag 800 – 1.000 mm.

**Bewertung:** Im Plangebiet erlangt das Klimapotenzial eine geringe Bedeutung.

### 2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Nach Angaben des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (LfUG) würde sich nach Ende menschlicher Nutzung im Plangebiet ein Hainsimsen-Buchenwald (Luzulu-Fagetum) mäßig basenarmer und mäßig frischer Standorte herausbilden.

#### Biotoptypen

Im folgenden werden die einzelnen nachgewiesenen Biotop- und Nutzungstypen des Gebiets kurz beschrieben. Grundlage bildet dabei die Bestandsaufnahme vom Herbst 2006. Lage und Ausdehnung sind dem beigefügten Biotop- und Nutzungstypenplan zu ent-



nehmen. Zu einzelnen Biotoptypen wurden Artenlisten erstellt (siehe Nummerierung im Plan), die im Anhang aufgeführt sind.

#### **Ackerland**

Bei dem größten Teil des Plangebiets handelt es sich um intensiv genutztes wildkrautarmes Ackerland.

#### **Kleeacker**

Dient ausschließlich dem Anbau von Klee.

#### **Brachland**

Ein weiterer Teil der Ackerfläche im Plangebiet ist seit 1 bis 2 Jahren brach gefallen und befindet sich somit in verschiedenen Entwicklungsstadien (siehe Artenliste 5 im Anhang).

#### **Extensiv genutzte Wiese**

Im nordwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes steht ein Schuppen. Vor dem Schuppen befindet sich ein kleines Stück extensiv genutzte Wiesenfläche (siehe Artenliste 1 im Anhang).

#### **Wiesen mittlerer Standorte**

Teile des Plangebiets werden von Wiesenflächen geprägt, die größtenteils intensiv bis mäßig intensiv genutzt werden (siehe Artenlisten 3 und 4 im Anhang). Im nördlichen Teil des Plangebiets wurden die Wiesenflächen vor ein paar Jahren noch beackert. Im südöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes werden die Grünlandflächen als Weide genutzt.

#### **Straßen, Wege, Plätze**

Das Plangebiet wird von einem bituminös befestigten Weg durchzogen. Dieser dient hauptsächlich als Wirtschaftsweg bzw. Radweg. Der Rest der untergeordneten Wege ist als Wiesenweg ausgebildet. Die Wege sind jeweils 4,0 m breit und besitzen auf beiden Seiten einen 0,5 m breiten Wiesenrandstreifen.

#### **Gebäude, Bauwerke**

Als einziges Bauwerk befindet sich nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Schuppen mit landwirtschaftlicher Nutzung.

#### **Schlagflur/Vorwald/Wald**

Unter den Überlandleitungen in Richtung Emmelshausen befinden sich Gehölze, die sich aufgrund der regelmäßigen Abholzung im Schlagflur- bzw. Vorwaldstadium befinden. Entlang der B 327 Hunsrückhöhenstraße am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes erstrecken sich Waldflächen.

#### **Gehölze**

Am o.a. Schuppen hat sich ein kleiner Gehölzbestand entwickelt (siehe Artenliste Nr. 2 im Anhang) Ein Gehölzstreifen mit Ziergehölzen verschiedener Art und diversen Koniferen befindet sich zwischen den Wiesen und Ackerland (siehe Artenliste 6 im Anhang). Eine weitere Gehölzpflanzung mit heimischen Gehölzen wurde als Ausgleichmaßnahme



angelegt (siehe Artenliste 9 im Anhang). Der ehemalige Krautsaum zum Acker hin ist aufgrund der fortschreitenden Verbuschung kaum noch vorhanden.

### **Straßengrün**

Entlang der Landesstraße (L 206) zieht sich ein Grünstreifen mit einem Straßengraben, der in Neigung und Tiefe variiert. Teilweise ist der Grünstreifen so breit, dass in der Mitte ein Bereich nur sehr extensiv gepflegt wird, so dass dort bereits eine Ruderalisierung eingesetzt hat (siehe Artenliste 7 im Anhang). Auch entlang der B 327 Hunsrückhöhenstraße und ihrer Auf- und Abfahrten finden sich straßenbegleitende Grünstreifen.

### **Baumreihe**

Im östlichen Verlauf der L 206 schließt sich an den Straßengraben eine Baumreihe mit verschiedenen heimischen Gehölzen an.

### **Flächenbilanz für den Status-Quo**

**Plangebiet** (innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans):

19,9 ha

davon:

Gebäude, Bauwerke	0,13 ha
Ackerland	10,29 ha
Wege Schwarzdecke	1,18 ha
Wiesenwege	0,56 ha
Ackerbrache	1,47 ha
Ausgleichsfläche	0,46 ha
Wiese	3,80 ha
Schlagflur/Vorwald	0,88 ha
Gehölze	0,35 ha
Straßengrün	0,70 ha
Baumreihe	0,08 ha

### **Zusammenfassung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um Ackerland, teilweise um Ackerbrachen und Grünlandflächen sowie wenige Gehölzflächen. Insgesamt ist das Plangebiet nur mäßig strukturiert.

### **Angrenzende Nutzungen**

Als angrenzende Nutzung finden sich Acker, Wiesen, Weiden sowie die Landesstraße L 206 mit angrenzendem Gewerbegebiet und die B 327 Hunsrückhöhenstraße, die durch einen Waldstreifen vom Plangebiet abgeschirmt ist.

### **Tierwelt**

Eigene tierökologische Untersuchungen wurden für das Plangebiet nicht durchgeführt. Zu erwarten sind überwiegend Arten des Offenlands, wie Feldlerche, Rabenkrähe, Haus- und Feldsperling und Buchfink. Von besonderer Bedeutung ist der als Ausgleichsmaßnahme angelegte Gehölzstreifen. Durch die südexponierte Lage werden warme Stand-



ortbedingungen aufgewiesen, sind somit insektenreich und könnten von vielen Vogelarten intensiv besiedelt werden. Als Nachteil muss jedoch aufgeführt werden, dass das Planungsgebiet sich in einer Halbinsellage zwischen Autobahn mit angrenzender L 206 sowie Gewerbegebiet befindet.

#### **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz**

Es sind keine kartierten Biotope und nach § 28 LNatSchG erfasste Flächen durch die Planung betroffen. Das nächste kartierte Biotop, das auch teilweise pauschal gemäß § 28 LNatSchG geschützt ist, befindet sich ca. 200 m südlich des Plangebiets.

**Bewertung:** Die artenarmen Wiesen, Wiesenwege und das Ackerland sind gering bzw. gering bis mittel zu bewerten; das artenreichere Grünland mittel. Die Gehölzpflanzung, die als Ausgleichmaßnahme angelegt wurde, ist als hoch zu bewerten. Aufgrund der unterschiedlichen Gewichtung der Biotoptypen erlangt das Plangebiet für den Arten- und Biotopschutz eine geringe bis mittlere Bedeutung.

#### **2.1.6 Landschaftsbild und Erholung – Schutzgüter Mensch und Landschaft**

Das Plangebiet liegt in einer weitgehend aufgeräumten Ackerlandschaft, die für Erholungssuchende – vor allem aufgrund der Nähe zur Autobahn, der Hunsrückhöhenstraße und der stark befahrenen L 206 – wenig interessant scheint. (Einzig als Ausgangspunkt für Wanderungen in Richtung Großwiesbach-/Baybachtal scheint das Plangebiet bedeutsam.) Allerdings befindet sich im Planungsgebiet eine wichtige Verbindungsstrecke für Radfahrer zwischen Dörth und Emmelshausen. Das Plangebiet liegt exponiert und ist von südlichen Richtungen weit einsehbar. Eine weitere Vorbelastung stellen die Hochspannungsleitungen westlich und südlich des Plangebiets dar.

**Bewertung:** Aufgrund seiner Exposition, der minimalen Strukturierung und den Vorbelastungen kommt dem Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung für das Orts- und Landschaftsbild eine insgesamt mittlere Bedeutung zu. Bezüglich der oben beschriebenen Lage zwischen der A 61, Hunsrückhöhenstraße und der L 206 sowie aufgrund der Lage in einer ausgeräumten Ackerlandschaft hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung.

#### **2.1.7 Kulturgüter – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die östlich angrenzende L 206 ist Teil der historischen Römerstraße. Weiter grenzen an der nordwestlichen Ecke des Plangebiets Wegekreuze an. Ansonsten hat das Plangebiet kulturhistorisch keine bedeutenden Bestandteile. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Erdarbeiten Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler angeschnitten werden, wurde ein entsprechender Hinweis in die Planurkunde aufgenommen.

#### **2.1.8 Immissionen – Schutzgut Mensch**

Von den angrenzenden Straßen gehen Lärmimmissionen aus, die im Plangebiet teilweise zu Richtwertüberschreitungen führen. Während von der Hunsrückhöhenstraße (B 327) sowie von der L 206 (an der Ostseite) keine Richtwertüberschreitungen auftreten, treten Richtwertüberschreitungen von der L 206 (nördlich) und der BAB 61 auf. Eine Richtwerteinhaltung ist bei freier Schallausbreitung von der L 206 (Nordseite) erst in 52 m



und von der BAB 61 in 422 m Abstand erreicht. Diese Richtwertüberschreitungen treten nur nachts auf, nicht tagsüber. Ihnen kann mit passiven Lärmschutzmaßnahmen begegnet werden. Da bei der Lärmabschätzung kumulative Wirkungen und topografische Besonderheiten (die Autobahn verläuft in einem Geländeeinschnitt) einzustellen sind, handelt es sich hierbei nur um eine relativ unsichere Einschätzung. Ausreichende Sicherheit kann nur eine gutachterliche Stellungnahme eines schalltechnischen Ingenieurbüros bieten.

Vom Gewerbegebiet können Lärmimmissionen ausgehen, die entsprechende Richtwerte in der Ortslage Dörth überschreiten. Die Ortslage von Dörth befindet sich 800 m südlich vom Plangebiet. In der Regel sind in einem Gewerbegebiet keine Betriebe zu erwarten, die derartige Emissionen verursachen. Um jedoch den unwahrscheinlichen Fall auszuschließen, ist eine entsprechende Festsetzung, die entweder die Art der Betriebe einschränkt oder einen flächenbezogenen Schallleistungspegel festsetzt, erforderlich.

### **2.1.9 NATURA 2000-Gebiete und Schutzgebiete**

Das Plangebiet berührt oder beeinträchtigt keine Schutzgebiete gemäß LNatSchG, auch keine NATURA 2000-Gebiete.

### **2.1.10 Wirkungsgefüge**

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenwärtigen Wechselwirkungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung stark überformt. Aufgrund des geologischen Untergrunds und des moderaten Klimas mit seinen vergleichsweise geringen Niederschlägen konnten sich im Plangebiet mäßig basenarme Braunerden herausbilden. Während die eigentlichen Kerbtäler weitestgehend bewaldet blieben, wurden im Wesentlichen, je nach Hangneigung, auf den Riedeln Grünland und Ackerbau, im Plangebiet nur Ackerbau, betrieben. Durch die Rodung des Waldes zur Beschaffung von Siedlungsflächen, Äckern und Grünland wurden die natürlicherweise vorkommenden Pflanzen- und Tiergesellschaften verdrängt und eine offene Landschaft mit neuen Lebensräumen und Strukturen geschaffen. Es ist noch anzumerken, dass die Verbandsgemeinde Emmelshausen als grünlandarm eingestuft ist.

Als Vorbelastungen müssen, neben der intensiven Ackernutzung, vor Allem die angrenzenden Verkehrswege A 61 und L 206 sowie die im Westen verlaufende Überlandleitung gerechnet werden.

## **2.2 Voraussichtliche Auswirkungen**

Die vorgesehenen Maßnahmen und absehbaren Nutzungen haben Auswirkung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:

### **Baubedingte Auswirkungen**

- Es werden Vegetationsbestände beseitigt.
- Es wird Oberboden abgetragen.
- Bauliche Anlagen werden errichtet (Erschließungsstraße, Kanalanschlüsse, Gebäude).



- Es kommt zu Lärm, Staubbildung und Erschütterung durch die Baufahrzeuge auf den Zufahrtswegen und innerhalb des Plangebiets.
- Es werden Baustoffe innerhalb und außerhalb der Baustelle (auf ausgewiesenen Plätzen) gelagert.

### **Anlagebedingte Wirkungen**

Es kommt zu Beeinträchtigungen durch den Flächenentzug für andere Nutzungen. Folgende Biotope drohen verloren zu gehen:

- Schlagflur/Vorwald
- Gehölze
- Acker und Ackerbrache,
- Grünland (Wiesen),
- Wirtschaftswege.

Gebäude- und Oberflächenbeläge versiegeln den Boden.

### **Betriebsbedingte Wirkungen**

- Sichtbarkeit von Gebäuden,
- Kleinklimaänderung (stärkere Aufheizung, größere Lufttrockenheit im Gebiet),
- erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser durch Versiegelung,
- erhöhter Verbrauch von Grund- bzw. Trinkwasser,
- Emissionen (Lärm, Abgase, Müll und Licht),
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen (Anlieferung, Abtransport, Arbeitnehmer).

### **Risikoeinschätzung**

Entsprechend den Bewertungen für die Potenziale ist das Risiko einzuschätzen:

Bodenpotenzial:	generell hoch
Klimapotenzial:	gering
Wasserpotenzial:	gering - mittel
Arten- und Biotopschutzpotenzial:	gering - mittel
Erholungspotenzial:	gering
Landschaftsbild:	mittel

## **2.3 Nullvariante**

### **Entwicklungstendenz ohne das geplante Baugebiet**

Ohne das geplante Baugebiet ist innerhalb der nächsten Jahre keine gravierende Veränderung absehbar. Bei zunehmender Bedeutung landwirtschaftlicher Produkte und aufgrund der guten Ackerböden wird sich die von der landwirtschaftlich Nutzung geprägten Landschaft kaum verändern.

### **Entwicklungspotenzial**

Durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung und Erweiterung der Gehölzstreifen könnte einerseits das Artenspektrum erweitert, andererseits der Bodenschutz besser gewährleistet werden. Auch für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung (Strukturbereicherung, Blühaspekt) ist damit eine Aufwertung verbunden.

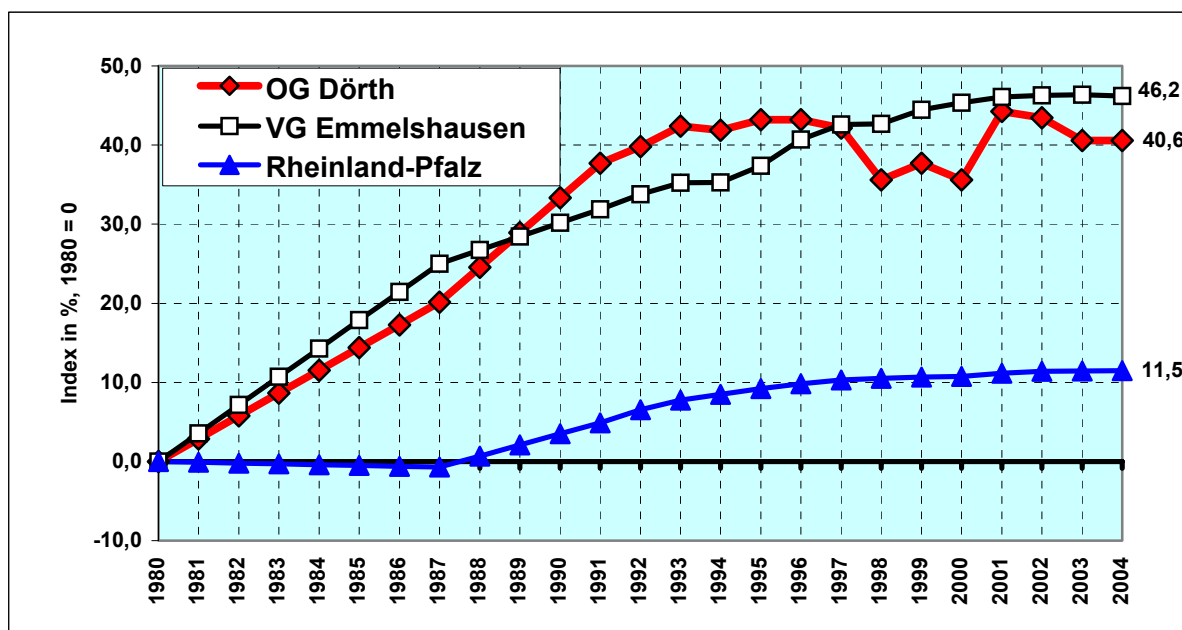


## 2.4 Städtebauliche Zielvorstellung und Abwägung

Der Bebauungsplan ist aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Emmelshausen entwickelt. Die grundsätzliche Abwägung zwischen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belangen wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung vollzogen.

Die Ortsgemeinde Dörth weist aufgrund der günstigen Lage mit nahem Autobahnanschluss und für ländliche Verhältnisse gute öffentliche Nahverkehrsverbindungen und entgegen dem allgemeinen Trend nach wie vor stabile Bevölkerungszahlen auf. Abseits der Bevölkerungsentwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen an verkehrsgünstiger Stelle auch das Grundzentrum Emmelshausen stärkt.

Das nördlich der L 206 gelegene Gewerbegebiet ist nahezu vollständig bebaut. Weiterer Bedarf ist absehbar. Es gibt auch bereits konkrete Anfragen.



Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Die Verbandsgemeinde Emmelshausen und mit ihr die Ortsgemeinde Dörth weisen gegenüber dem Land Rheinland-Pfalz eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf. In Dörth stagniert seit 1993 mit Schwankungen die Bevölkerungsentwicklung.

## 2.5 Geplante Umweltmaßnahmen

### - Integrationsteil des landespflegerischen Planungsbeitrags

#### 2.5.1 Landespflegerische Zielvorstellung unter Berücksichtigung der Bebauung

Nach dem Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (§ 10) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu un-



terlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigenden Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigenden Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebiets hat eine hervorragende Bedeutung.

#### **2.5.2 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:**

- Die Gebäudehöhen sind auf ein für Landschaftsbild und Ortsbild verträgliches Höchstmaß zu begrenzen:  
Firsthöhe nicht höher als 15,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände.
- Bei der Bauweise ist besonders auf landschaftliche Einbindung zu achten: Anpassung an die umgebende Bebauung: keine hochglänzenden Metall- und Kunststoffteile sowie grell bunte Farben, sondern orts- und regionstypische Materialien.
- Besonders bedeutsam ist die orts- und landschaftsangepasste Dachgestaltung, vor allem auch die Dachfarbe. Empfohlen wird das regionstypische anthrazit oder dunkelbraun mit Zulässigkeit von Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen.
- Einfriedungen sind, insbesondere in der Höhe, orts- und landschaftsangepasst herzustellen.
- Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünfläche oder als Garten zu gestalten.
- Im Sinne eines schonenden Umgangs mit den Potenzialen Boden und Wasser ist die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß gemäß § 61 LWG und § 10 (4) LBauO zu beschränken.
- Die Sammlung, Speicherung und Verwendung von Niederschlagswasser über Zisternen ist zu empfehlen.
- Versickerung des Niederschlagswassers, soweit möglich, auf den Grundstücken bzw. zentral mit gestaltetem Versickerungsbecken.
- Zur inneren Durchgrünung ist die Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen (Hausbäume) auf den Grundstücken und in den Erschließungsstraßen vorzusehen.
- Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild ist eine gute randliche Eingrünung des Plangebiets erforderlich. Diese kann für die anderen Naturpotenziale auch als Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft gelten.

#### **2.5.3 Abwasserbeseitigung**

Unter Berücksichtigung der aktuellen wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen ist das anfallende Oberflächenwasser so weit wie möglich der Kläranlage fernzuhalten. Daher ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser im Planungsgebiet vorgesehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im leitungsgebundenen Trennsystem.



### **Schmutzwasser**

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Schmutzwasserbeseitigung sollen die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer durch Anschluss an das Kanalnetz der Kanalwerke der Verbandsgemeinde Emmelshausen abgeleitet werden.

### **Oberflächenentwässerung**

Die wasserwirtschaftliche Zielvorstellung sieht eine den Umständen entsprechende Zurückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vor. Im Südosten des Plangebiets ist hierzu eine Kaskade zur Versickerung geplant, eine weitere Kaskade wird 80 m südlich des Plangebietes vorgesehen. Parallel zur Bebauungsplanung erfolgen die technischen Planungen zur Oberflächenentwässerung. Der Zulauf des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet in die beiden Kaskaden erfolgt im Plangebiet überwiegend über geschlossene Rohrleitungen und außerhalb des Plangebiets überwiegend in offener Bauweise.

Bezüglich einer Versickerung auf den späteren Baugrundstücken ist genau zu prüfen, ob keine Schäden bei Unterliegern auftreten können, da bei den gegebenen Geländeverhältnissen und den teilweise geringdurchlässigen oberen Bodenschichten mit unkontrollierten Wasseraustritten im Gelände oder auf nahe gelegenen bebauten Grundstücken zu rechnen ist. Schäden an den Gebäuden der Unterlieger sind auszuschließen.

Gegebenenfalls ist mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung auch eine Reaktivierung des Quellbereichs des Quellbachs des Großwiesbachs möglich. Hierzu sind aber noch entsprechende Untersuchungen und Planungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erforderlich.

#### Weitere Zielvorstellungen:

Die Oberflächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Die Verpflichtung zur geringstmöglichen Oberflächenversiegelung auf den Privatgrundstücken besteht auch aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen. Es wird hier auf den § 10 (4) der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen. Auch die Erschließungskonzeption erfolgt unter der Zielvorstellung einer möglichst geringen Versiegelung.

Das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Toilette, Gartenbewässerung) wird mit der oben formulierten Einschränkung ausdrücklich empfohlen. Hierzu könnte das Regenwasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken in Zisternen und Regentonnen gespeichert werden. Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser unterliegt der Anzeigepflicht.

#### **2.5.4 Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Die folgende Bilanzierung bezieht sich zur Übersicht auf das gesamte Plangebiet. Die Errichtung des Gewerbegebietes „Budenbach“ ist in zwei Bauabschnitten geplant, von denen zunächst der 1. Bauabschnitt umgesetzt werden soll. Die Bilanzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt für den 1. Bauabschnitt ist nachfolgend aufgeführt. Noch nicht berücksichtigt in der Bilanzierung ist der Gehölzbestand im 2. Bauabschnitt, der eine Ausgleichsmaßnahme ist.



### Bilanzierung des Eingriffs im Plangebiet:

#### Eingriffsermittlung (maximal mögliche Versiegelung)

GE	14,32 ha x GRZ 0,8	=	11,46 ha
	LKW-Parkplatz		1,64 ha
	Rad-Fußwege		0,19 ha
	Erschließungsstraße		1,24 ha
	L 206		<u>0,84 ha</u>
<b>Summe</b>			<b>15,34 ha</b>

#### Abzüglich vorhandener Versiegelung:

Fuß- und Radwege	0,16 ha
Wirtschaftswege	0,10 ha
L 206	0,70 ha
Schuppen mit befestigter Fläche	<u>0,80 ha</u>

**Netto-Neuversiegelung: 13,58 ha**

#### Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet

1. landschaftsplanerische Maßnahmen – Kaskade zur Versickerung	0,32 ha
2. randliche Eingrünung ( teilw. öffentliche Grünfläche)	<u>0,90 ha</u>
	1,22 ha

#### zu 1:

Auf der entsprechend festgesetzten Fläche ist die Kaskade mit Übererdung anzulegen und mit einer Sickerrasenmischung (z.B. Juliwa 7301) für Begrünung von Versickerungs- und Entwässerungsmulden anzusäen. Die angesäte Fläche ist ein- bis zweimal im Jahr mit dem frühesten Mahdtermin Mitte Juni zu mähen. Die Fläche um die Kaskade ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

#### zu 2:

Auf der entsprechend festgesetzten Fläche sind zur randlichen Eingrünung je 150 m<sup>2</sup> mindestens 2 Bäume 1. Größenordnung und 20 Sträucher zu pflanzen. Dabei ist die Artenliste in den landespflegerischen Festsetzungen zu berücksichtigen. Die notwendigen Abstände zum befestigten Fahrbahnrand sind zu beachten.

### Bilanzierung des Eingriffs im 1. Bauabschnitt:

Eine genaue Bilanzierung erfolgt zur Offenlage. Grob kann von ungefähr der Hälfte des oben ermittelten Eingriffs ausgegangen werden.

#### 2.5.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Externe Ausgleichsmaßnahmen für den 1. Bauabschnitt sind in einer Größenordnung von ca. 6,5 ha erforderlich. Im Rahmen der Flurbereinigung „Dörth-Hungenroth“ wurden



Gewässerentwicklungsmaßnahmen zur Renaturierung mehrerer Quellbereiche und Bachoberläufe und zur Aufwertung der Bachtäler angestoßen. Im Zuge des laufenden Flurbereinigerungsverfahrens werden hierzu Flächen im Umfang von ca. 15,52 ha entlang der Gewässer über Umlegungsmaßnahmen gesichert. Die Gewässerentwicklungsmaßnahmen dienen als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft durch das Plangebiet. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### **Budenbach und Hellesbach**

- Wiederherstellung von Quellbereichen und naturnahen Bachoberläufen sowie Entwicklung von Feuchtfächen durch Rückbau der Drainagen
- Entwicklung einer extensiven Grünlandnutzung

#### **Röttgesbächelchen**

- Aufwertung des Bachtals durch Uferrandstreifen und extensive Grünlandnutzung
- Entfichtungs- und Auflichtungsmaßnahmen im Waldbereich

#### **Namenloser Bach am westlichen Ortsrand von Dörth**

- Wiederherstellung eines naturnäheren Quell- und Bachbereiches, Rückbau des unterirdischen Regenrückhaltebeckens,
- Offenhaltung des Bachtals, Einbringung von typischen Strukturelementen, Entwicklung einer extensiven Grünlandnutzung

#### **Großwiesbach**

- Aufwertung des Zusammenflusses von Röttgesbächelchen und dem namenlosen Bach in den Großwiesbach, Einbringung von Strukturelementen

Eine Konkretisierung, Gewichtung und Zuordnung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Oberen Wasserbehörde zur Offenlage. Ggf. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

## **2.6 Planungsalternativen**

Der Entwurf des Bebauungsplans stellt, unter Berücksichtigung, dass wirtschaftlich gewerbliche Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden sollen, die umweltverträglichste Alternative dar. Andere Alternativen wären entweder wesentlich unwirtschaftlicher oder nicht weniger eingriffsintensiv.



### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Methodik**

Die floristische Bestandsaufnahme für die Umweltprüfung erfolgte im Herbst 2006. Mit der Auswertung zusätzlicher Fachdaten ist eine hinreichend genaue Einschätzung des Plangebiets möglich. So kann auch auf die faunistische Wertigkeit des Plangebiets geschlossen werden. Auf eine faunistische Untersuchung wurde verzichtet, da durch sie keine neuen Erkenntnisse erwartet werden. Es wird als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt, dass besonders wertvolle bzw. besonders seltene Tierarten vorkommen.

#### **3.2 Hinweise zur Umsetzung landschaftsplanerischer Maßnahmen**

Zur Durchführung aller landespflegerischen Maßnahmen werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Nach der vorliegenden Zielkonzeption ist die Durchführung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Inangriffnahme der Erschließung und Bebauung zu realisieren.

Für die Bodenarbeiten ist die DIN 18915, für die Pflanzung der Gehölze ist die DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzenarbeiten", zu beachten.

Folgende Mindestpflanzqualitäten sind zu wählen:

Bäume: Hochstamm, 12 – 14 Stammumfang

Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container 60-100

Zum Schutz benachbarter Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen ist DIN 18 920 zu beachten.

Zur Einsparung von wertvollen Trinkwasserressourcen und zur Verringerung des Oberflächenabflusses wird die Sammlung, Speicherung und Verwendung des Niederschlagswassers aus der Dachentwässerung (z. B. als Brauchwasser, Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) aus landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Gründen vorgeschlagen. Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung sollte, wenn möglich, in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteflächen, in Form von bewachsenen flachen Mulden, geleitet werden. Der Überlauf sollte an die Oberflächenentwässerung angeschlossen werden, welche über eine offene Versickerungsmulde erfolgen soll. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen.

Die ausschließliche Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge bei Gewährleistung, dass nur unbelastetes Niederschlagswasser zur Versickerung kommt, ist zur Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Hochwasserspitzen erforderlich. Das Erfordernis ergibt sich aus den Anforderungen des Landeswassergesetzes (§ 61 LWG). Nach § 10 (4) LBauO sind Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich einschränken, nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.



Zu beachten ist, dass das Landeswassergesetz vorsieht, dass unbelastetes Niederschlagswasser nicht in die Kanalisation aufzunehmen ist. Bei der Neuplanung von Baugebieten ist dies entsprechend zu berücksichtigen. Falls es die Untergrundverhältnisse nicht zulassen, dass unproblematisch sämtliches Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden kann, sind durch die Ortsgemeinde Versickerungsflächen zur Verfügung zu stellen und eine naturnahe Ableitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers zum nächsten Vorfluter vorzusehen.

### 3.3 Monitoring

Nach Baubeginn ist alle 5 Jahre eine Überprüfung des Zustands der Gehölze und der übrigen Maßnahmen des Plangebiets sowie der Ausgleichsmaßnahme vorgesehen, um den Zustand und die Entwicklung der als zu erhalten festgesetzten bzw. zu entwickelnden Biotope zu überprüfen.

### 3.4 Quellenverzeichnis

- **Müller-Miny. (1971):**  
Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 138, Koblenz. Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn-Bad Godesberg
- **Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (Hrsg.) (1985):**  
Heutige potentielle natürliche Vegetation in Rheinland-Pfalz, Maßstab 1 : 10.000, Blatt 5811 NW und NO, Kestert, Oppenheim.
- **Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz (Hrsg.) (1989):**  
Grundwasserbeschaffenheit - Grundwasserlandschaften – Grundmessnetz, Mainz
- **Ministerium für Umwelt/Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (Hrsg.) (1995):**  
Planung vernetzter Biotopsysteme; Bereich: Landkreis Rhein-Hunsrück
- **Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz (2004):**  
Topographische Karte 1 : 25.000, Blatt 5811 – Kestert
- **Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (1992):**  
Biotoptypenkatalog Rheinland-Pfalz, Oppenheim
- **Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht (1990 Entwurf):**  
Arbeitshilfe für die Umsetzung der hpnV-Zuordnung der Ersatzgesellschaften und Biotoptypen, Oppenheim
- **Blab; J. Terhardt; A. Zsivanovits; K.-P. (1989):**  
Tierwelt in der Zivilisationslandschaft Teil I: Raumeinbindung und Biotopnutzung bei Säugetieren und Vögel im Drachenfelder Ländchen. Kilda-Verlag, Bonn-Bad Godesberg



- **Deutscher Wetterdienst (1957):**  
Klimaatlas von Rheinland-Pfalz, Bad Kissingen
- **Scheffer/Schachtschabel (1992):**  
Lehrbuch der Bodenkunde, 13. Auflage, Ferdinand Enke Verlag, Stuttgart
- **Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe & Geologische Landesämter der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.) (1982):**  
Bodenkundliche Kartieranleitung, Hannover
- **Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe in Zusammenarbeit mit den geologischen Landesämtern der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.) (1987):**  
Geologische Übersichtskarte 1 : 200.000, Blatt CC 6302 Trier
- **Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (2006):**  
Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- **Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht:**  
Biotopkartierung Rheinland-Pfalz, TK 25-Nr.5711, Oppenheim.
- **Landschaftsplan Verbandsgemeinde Emmelshausen**
- **Rheinland-Pfalz, Ministerium für Umwelt und Forsten, Landschaftsinformationssystem (1995):** Landschaft 21, Ergebnisse aus der Landschaftsrahmenplanung
- **Internet:** Landesinformationssystem Rheinland-Pfalz: Karten und Daten der Landespflege [[www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de)]
- **Internet:** rlp-online Wasserwirtschaft [[www.digiwab.rlp.de](http://www.digiwab.rlp.de)]

#### **Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften**

- Bundesnaturschutzgesetz,
- Baugesetzbuch,
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz,
- Baunutzungsverordnung,
- Landeswassergesetz,
- Landesbauordnung.



### 3.5 Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Dörth plant nördlich der Ortslage, südlich der L 206, ein gewerbliches Baugebiet. Mit dem geplanten Gewerbegebiet „Budenbach“ wird in Natur und Landschaft eingegriffen. Es werden Biotopstrukturen, vor Allem Acker, aber auch Grünland, Gehölze und Schlagfluren und Vorwaldbestände vernichtet. Insgesamt werden durch das Baugebiet maximal 13,58 ha netto neu versiegelt. Landschaftsplanerische Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind nur zum Teil möglich. Es handelt sich dabei um eine landschaftswirksam randliche Eingrünung im südlichen Bereich des Plangebiets. Der überwiegende Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft muss außerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Dazu dienen Maßnahmen zur Gewässerentwicklung in überformten und drainierten Quellbereichen und entlang der Bachläufen in der Gemarkung von Dörth.

Es geht eine kaum strukturierte Ackerlandschaft, die östlich, nördlich und südlich durch Verkehrswege, Hochspannungsleitungen und Gewerbegebiet eingerahmt ist, verloren, mit relativ geringer Bedeutung für die Naturpotenziale und die Erholungsnutzung sowie mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch die entsprechende Gestaltung des Südrandes des Plangebiets wird von der Ortslage Dörth in Richtung Emmelshausen eine attraktive Verbindung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen. Gravierende Auswirkungen durch das geplante Baugebiet sind nicht zu erwarten.

Auf das Baugebiet wirken Lärmimmissionen von der BAB 61 und der nördlich angrenzenden L 206, denen durch passive Lärmschutzmaßnahmen begegnet wird. Möglichen nicht zu dulddenden Immissionen vom Plangebiet wird durch entsprechende Festsetzungen begegnet.

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

i.A. Manfred Brechtel  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Boppard-Buchholz, Mai 2008

**Anhang:**  
Artenliste Bestandsaufnahme

**Anlage:**  
Biotop- und Nutzungstypenplan



## D) Anhang

### Artenliste Bestandsaufnahme

#### 1. Extensive Wiese

Ackerkratzdistel	-	Cirsium arvense
Breitwegerich	-	Plantago major
Glatthafer	-	Arrhenatherum elatius
Herbstlöwenzahn	-	Leontodon autumnalis
Löwenzahn	-	Taraxacum officinalis
Scharfer Hahnenfuß	-	Ranunculus acris
Spitzwegerich	-	Plantago lanceolata
Stumpfbblätteriger Ampfer	-	Rumex obtusifolius
Weiche Trepse	-	Bromus mollis
Weißklee	-	Trifolium repens
Wiesenflockenblume	-	Centaurea jacea
Wiesenkerbel	-	Anthriscus sylvestris
Wiesenrispengras	-	Poa pratensis
Wiesenschwingel	-	Festuca pratensis
Wiesenstorchschnabel	-	Geranium pratense
Wilde Möhre	-	Daucus carota
Wolliges Honiggras	-	Holcus lanatus

#### 2. Gehölz am Schuppen

Beifuß	-	Artemisia vulgaris
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Birke	-	Betula pendula
Brennnessel	-	Urtica sp.
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Hasel	-	Corylus avellana
Heckenrose	-	Rosa rubiginosa
Kirsche	-	Prunus avium
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Rotbuche	-	Fagus silvatica
Salweide	-	Salix caprea
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Stieleiche	-	Quercus robur
Weißdorn	-	Crataegus sp.
Zitterpappel	-	Populus tremula



### 3. Grünland

Ackergänsedistel	-	Sonchus arvensis
Bärenklau	-	Heracleum sphondylium
Breitwegerich	-	Plantago major
Gänseblümchen	-	Bellis perennis
Glatthafer	-	Arrhenatherum elatius
Herbstlöwenzahn	-	Leontodon autumnalis
Hornklee	-	Lotus corniculatus
Jakobskreuzkraut	-	Senecio jacobaea
Kleinköpfiger Pippau	-	Crepis capillaris
Knäuelgras		Dactylis glomerata
Löwenzahn	-	Taraxacum officinalis
Magerite	-	Leucanthmum vulgare
Rauher Löwenzahn	-	Leóntodon hispidus
Rotklee	-	Trifolium pratense
Scharfer Hahnenfuß	-	Ranunculus acris
Spitzwegerich	-	Plantago lanceolata
Vogelmiere	-	Stellaria media
Wiesenflockenblume	-	Centaurea jacea
Wiesenglockenblume	-	Campanula patula
Wiesenkerbel	-	Anthriscus sylvestris
Wiesenlabkraut	-	Gallium mollugo
Wiesenschwingel	-	Festuca pratensis

### 4. Grünland

Bärenklau	-	Heracleum sphondylium
Gänseblümchen	-	Bellis perennis
Glatthafer	-	Arrhenatherum elatius
Knäuelgras		Dactylis glomerata
Rauher Löwenzahn	-	Leóntodon hispidus
Spitzwegerich	-	Plantago lanceolata
Wiesenlabkraut	-	Gallium mollugo
Wiesenschwingel	-	Festuca pratensis
Wiesenstorchschnabel	-	Geranium pratense
Wiesenrispengras	-	Poa pratensis

### 5. Ackerbrache

Ackerkratzdistel	-	Cirsium arvense
Brennnessel	-	Urtica sp.
Gemeines Kreuzkraut	-	Senecio vulgaris
Gemeines Leinkraut	-	Linaria vulgaris
Krauser Ampfer	-	Rumex crispus
Melde	-	Atriplex patula
Rainfarn	-	Tanacetum vulgare
Schafgarbe	-	Achillea millefolium
Scharfer Hahnenfuß	-	Ranunculus acris



- Spitzblättrige Malve - Malva alcea
- Stumpfbältriger Ampfer - Rumex obtusifolius

#### 6. Koniferengehölz

- Diverse Fichten - Picea sp.
- Diverse Kiefern - Pinus sp.
- Kirsche - Prunus avium
- Kirschlorbeer - Prunus Laurocerasus
- Salweide - Salix caprea
- Thuja - Thuja sp.
- Weißdorn - Crataegus sp.
- Weitere Ziergehölze

#### 7. Straßengrün

- Distel - Carduus nutans
- Gemeine Quecke - Agropyron repens
- Glatthafer - Arrhenatherum elatius
- Jakobskreuzkraut - Senecio jacobaea
- Kleinköpfiger Pippau - Crepis capillaris
- Krauser Ampfer - Rumex crispus
- Löwenzahn - Taraxacum officinalis
- Rainfarn - Tanacetum vulgare
- Rotklee - Trifolium pratense
- Schafgarbe - Achillea millefolium
- Stumpfbältriger Ampfer - Rumex obtusifolius
- Weiche Trespe - Bromus mollis
- Wiesenflockenblume - Centaurea jacea
- Wiesenglockenblume - Campanula patula
- Wiesenlabkraut - Gallium mollugo
- Wiesenrispengras - Poa pratensis
- Wiesenschwingel - Festuca pratensis
- Wolliges Honiggras - Holcus lanatus

#### 8. Baumreihe

- Bergahorn - Acer pseudoplatanus
- Esche - Fraxinus excelsior
- Hartriegel - Cornus sanguinea
- Hasel - Corylus avellana
- Heckenrose - Rosa rubiginosa
- Salweide - Salix caprea
- Schwarzerle - Alnus glutinosa
- Weißdorn - Crataegus sp.



## 9. Gehölz

Apfel	-	Malus domestica
Birne	-	Pyrus communis
Feldahorn	-	Acer campestre
Forsythie	-	Forsythia sp.
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Heckenrose	-	Rosa rubiginosa
Salweide	-	Salix caprea
Schlehe	-	Prunus spinosa
Zitterpappel	-	Populus tremula