



Ortsgemeinde Hof
Verbandsgemeinde Bad Marienberg
Westerwaldkreis

1. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan
„Wohngebiet westlich der Höhenstraße“

Umweltbericht
(Begründung Teil 2)

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Juli 2026

INHALT**SEITE****UMWELTBERICHT (BEGRÜNDUNG TEIL 2)**

1. Einleitung	4
1.1 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange	4
1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes, Bedarf an Grund und Boden.....	5
1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung	7
1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	9
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	9
2.2 Schutzgut Mensch	10
2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
2.4 Schutzgut Boden	13
2.5 Schutzgut Wasser	14
2.6 Schutzgut Fläche.....	14
2.7 Schutzgut Luft und Klima.....	15
2.8 Schutzgut Landschaft / Erholung.....	16
2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	17
2.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	18
3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	18
3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	18
3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	18
4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen.....	21
4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
4.3 Schutzgut Boden	34
4.4 Schutzgut Wasser	35
4.5 Schutzgut Landschaft.....	35
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	37
6. Zusätzliche Angaben.....	37
6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	37
6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	37
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	38

IMPRESSUM

Bearbeitet im Auftrag der *Ortsgemeinde Hof*
 Hauptstraße 38
 56472 Hof / Westerwald

Bearbeitet durch *Planeo Ingenieure GmbH*
 Bachweg 5
 57627 Hachenburg

Verfasser: *Dipl. Geograph Markus Kunz*
 Kerstin Eiteneuer, B.Eng.

UMWELTBERICHT (BEGRÜNDUNG TEIL 2)

1. Einleitung

1.1 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen. Um den Belangen in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu werden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 BauGB). Grundlage für die Umweltprüfung stellt der Fachbeitrag Naturschutz, der in den vorliegenden Umweltbericht einfließt.

Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten. Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Das Land Rheinland-Pfalz hat mit den §§ 6 bis 10 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) weitergehende Regelungen erlassen.

Konkretisiert werden diese Regelungen in der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (LKompVO) vom 12. Juni 2018. Die LKompVO zielt auf ein landesweit einheitliches Vorgehen im Vollzug der Eingriffsregelung. Diese Verordnung findet Anwendung auf Eingriffe im Sinne der §§ 14 bis 17 des BNatSchG und der §§ 6 bis 10 LNatSchG. Die Verordnung findet insofern keine verbindliche Anwendung auf Bauleitpläne und Satzungen im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG.

Mit der Einführung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz“ soll die Bewertung von Eingriffen und in der Folge durchzuführende

Kompensationsmaßnahmen landesweit harmonisieren, transparent und nachvollziehbar gestaltet werden. Der Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist der LKompVO direkt zugeordnet bzw. wurde aus dieser heraus erlassen und ist somit ebenfalls nicht verbindlich im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden. Der Praxisleitfaden bieten jedoch eine Orientierung bei der Bewertung des naturschutzfachlichen Ausgleichs, insbesondere um eine einheitliche Bewertungsgrundlage zu ermöglichen. Es erfolgt eine individuelle Einzelfallbewertung, die in die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan eingestellt wird (vgl. §1a Abs. 3 i.V.m.§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

Die Eingriffsregelung ist insofern ein Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes.

Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes, Bedarf an Grund und Boden

In der 1.325 Einwohner (Stand: 31.12.2025; Quelle: www.hof-im-westerwald.de) zählenden Ortsgemeinde Hof, in der Verbandsgemeinde Bad Marienberg gelegen, ist eine Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Innerhalb des Ortsgebietes können derzeit jedoch keine gemeindeeigenen Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Bebauungsplanänderung und -erweiterung beabsichtigt die Ortsgemeinde unter anderem ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht zu werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues, den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Die vorgesehene Bebauung soll überwiegend der Eigenentwicklung des Ortes dienen.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ der Ortsgemeinde Hof wurde im Jahr 2019 zur Rechtskraft gebracht und anschließend teilerschlossen. Das Plangebiet umfasste 13 neue Baugrundstücke, die zwischenzeitlich vollständig bebaut sind. Die Nachfrage nach Baugrundstücken zu Wohnzwecken hält aber weiter an. Innerhalb der Ortslage können derzeit keine (gemeindeeigenen) Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Um bauwilligen Bürgern weitere (gemeindeeigene) Baugrundstücke anbieten zu können, plant die Ortsgemeinde Hof daher, das bestehende Wohnbaugebiet in westlicher Richtung zu erweitern.

Die Erweiterungsfläche schließen unmittelbar an das Baugebiet „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ an und runden die Ortslage sinnvoll ab. Auf einer Fläche von ca. 1,5 ha sollen insgesamt ca. 15 neue Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 575 m² und 890 m² (im Mittel ca. 650 m²) entstehen. Das Gelände befindet sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt im Zugriff der Ortsgemeinde Hof.

Die in Rede stehenden Flächen sind derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Rat der Ortsgemeinde Hof in seiner Sitzung am 03.11.2023 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht im öffentlichen Interesse und erfolgt in einem regulären Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Geltungsbereich A (Plangebiet)	Fläche in m²	Gesamtfläche Bauabschnitt	%-Anteil an der Gesamtfläche
<u>Bauabschnitt 1 (Bestand)</u>			
Allgemeines Wohngebiet (WA)	10.005 m ²		70,71%
Verkehrsflächen Planstraße A	1.430 m ²		10,11%
Fußweg am südl. Plangebietsrand	805 m ²		5,69%
Öffentliche Grünflächen	1.910 m ²		13,50%
Grabensystem nördl. Grenze 600 m ²			
Grabensystem südl. Grenze 1.310 m ²			
	Gesamt BA1	14.150 m²	100,00%
<u>Bauabschnitt 2 (Erweiterungsfläche)</u>			
Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.815 m ²		67,27%
Verkehrsflächen	1.590 m ²		10,90%
Planstraße A 1.235 m ²			
Planstraße B 355 m ²			
Fußweg am südl. Plangebietsrand (Bestand)	300 m ²		2,06%
Wirtschaftswege	330 m ²		2,26%
Wirt.weg zw. Planstr. A und RRB 215 m ²			
Wirt.weg zw. Planstr. B und RRB (Bestand) 115 m ²			
Öffentliche Grünflächen	2.555 m ²		17,51%
Grabensystem nördl. Grenze 910 m ²			
Grabensystem südl. Grenze 335 m ²			
Erhalt westl. Grenze 700 m ²			
Grünfläche mit Einzelbäume 610 m ²			
	Gesamt BA2	14.590 m²	100,00%
Flächen für Versorgungsanlagen (RRB, Bestand)		2.795 m²	
Gesamtfläche		31.535 m²	

Flächenbilanz zur 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“

1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Westerwaldkreis, Blatt 1 (Stand: 2020)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Erschließungskonzept zur 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ (Stand: Januar 2026)
- Fachbeitrag Naturschutz zur 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ (Stand: Juni 2026)
- Artenschutzprüfung (Stand: Juni 2026)
- Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde (SGD Nord, E-Mail, Herr Untiedt) vom 19.02.2026
- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen und Gegenstand der Prüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	Auswirkungen auf die Schutzgüter	ja	Bewertung der Umweltbelange unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen, Fachbeitrag Naturschutz, Artenschutzprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)	Natura 2000-Gebiete	nein	Auswertung von Grundlagendaten, Fachbeitrag Naturschutz
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine	nein	Verwendung von Grundlagendaten, Ermittlung und Bewertung von Belangen im

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen und Gegenstand der Prüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode
	Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		Rahmen des Bauleitplanverfahrens
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	-
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umfang mit Abfällen und Abwässern	nein	-
§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes	ja	Bewertung der Umweltbelange unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen, Fachbeitrag Naturschutz
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	-
§ 1 Abs. 6 Nr. 7i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern, Fachbeitrag Naturschutz
§ 1 Abs. 6 Nr. 7j)	§ 50 BImSchG – Auswirkungen	nein	-
§ 1a Abs. 2	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von teilw. landwirtschaftlichen Flächen	ja	Bewertung der Umweltbelange unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen, Fachbeitrag Naturschutz

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen und Gegenstand der Prüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode
§ 1a Abs. 3	Eingriffsregelung nach BNatSchG	ja	Fachbeitrag Naturschutz
§ 1a Abs. 5	Erfordernisse des Klimaschutzes	ja	Bewertung der Umweltbelange unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen, Fachbeitrag Naturschutz

Aufgrund der Betroffenheit mehrerer Umweltbelange, insbesondere auch von nach § 15 LNatSchG pauschal geschützten Grünlandflächen bedarf es einer umfassenden Umweltprüfung.

1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen, des Flächenumfangs der Erweiterungsfläche von nur rund 1,46 ha und der gut abgrenzbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf den vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

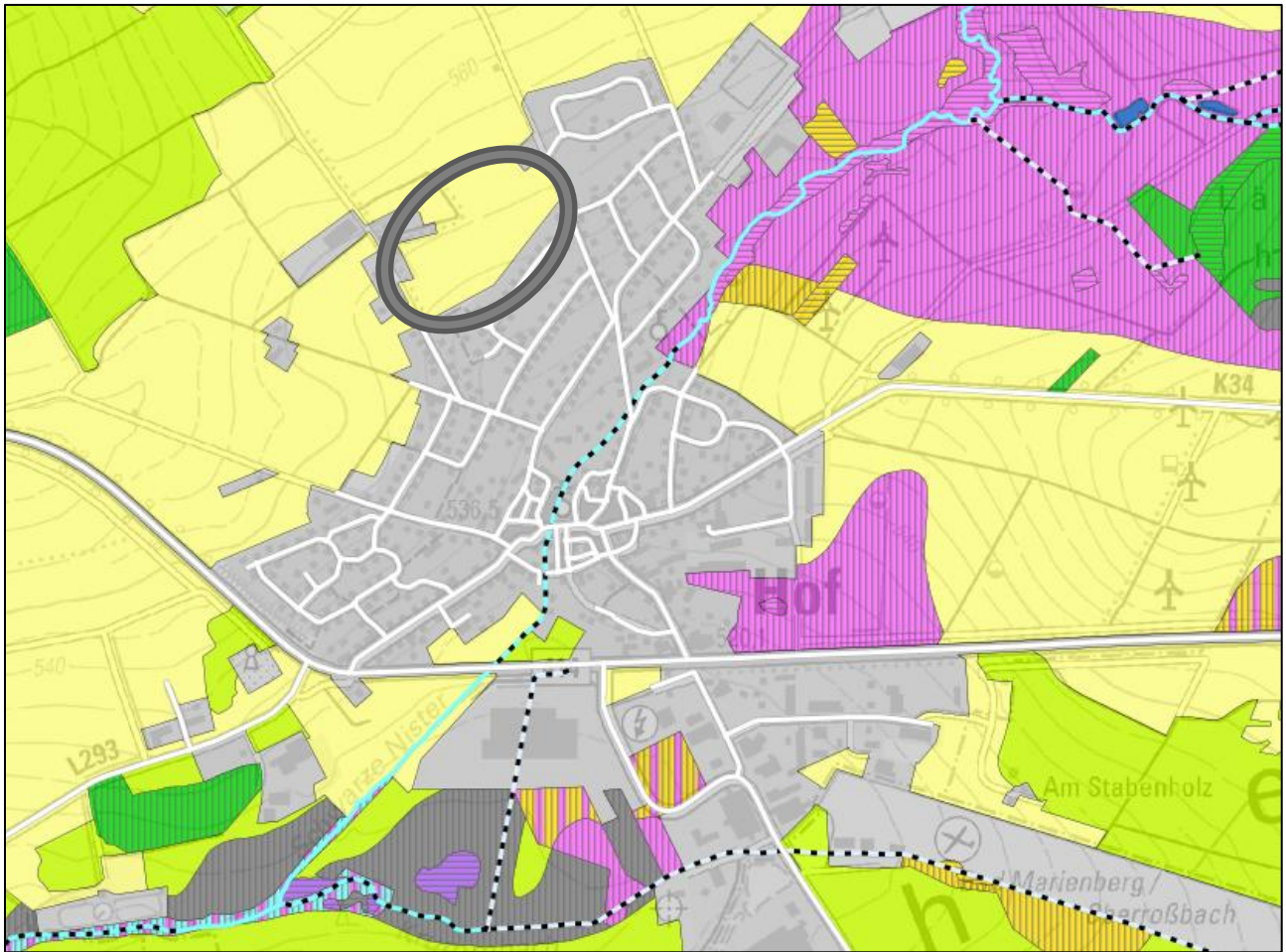
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Als spezifische Ziele oder Anforderungen des Umweltschutzes, die für das Plangebiet zu berücksichtigen sind, ist als übergeordnete, behördenverbindliche Fachplanung die Planung Vernetzter Biotopsysteme zu berücksichtigen (siehe folgende Abb. aus der Zielekarte dieser Planung).

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich einer landkreisweiten Prioritätenfläche der Biotopvernetzung. Diese betrifft ein „Schwerpunktvorkommen extensiv genutzter Offenlandbiotope“, nämlich hier das Teilgebiet k „Truppenübungsplatz Daaden / Bereich Liebenscheid“.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden im Detail für den bislang noch unbebauten westlichen Teil des Plangebietes im Bestand (Datenlage 1993 !) Wiesen und Weiden mittlerer Standorte dargestellt.

Als Planungsziel wird in den aktualisierten Zielekarten für den weit überwiegenden Teil die biototypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte dargestellt. Für eine kleine Teilfläche am Westrand wird eine Siedlungsnutzung dargestellt, die teils auch aktuell noch als Grünland genutzte Flächen betrifft.



Unmaßstäblicher Auszug aus VBS_Zielekarte_Westerwaldkreis_2020_Blatt_1
(grau umrandet = ungefähre Lage des Geltungsbereiches)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.2 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Bauleitplanung geringe und überwiegend zeitlich befristete Auswirkungen auf sein Wohnumfeld zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Erholungsfunktion wird insbesondere während der Bauphase (Erschließungsstraßen, Wohnhäuser) eintreten, aber demzufolge zeitlich

begrenzt sein. Die von der geplanten Bebauung ausgehende Wirkung deckt sich mit den angrenzenden bereits vorherrschenden Siedlungsnutzungen.

Luftschadstoffe

Von dem geplanten Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der heute gültigen Wärmedämmstandards und der Begrenzung von Schadstoffemissionen gem. TA Luft keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung der Wohnbaufläche nicht erforderlich.

Lärm

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Wohnbauflächen der bestehenden Ortslage. Nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen an. Die Bundesstraße 414 liegt in mindestens 595 m Entfernung südwestlich des Plangebietes. Auch die K 34 liegt ca. 430 m vom Plangebiet entfernt und wird darüber hinaus durch die vorhandene Wohnbebauung abgeschirmt. Lärmimmissionsquellen, die sich schädlich auf das Plangebiet auswirken könnten, bestehen also im Umfeld nicht.

Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgrund von Straßenverkehrslärm ist insofern nicht erforderlich. Aufgrund der geplanten Wohnbaunutzung sind unter Beachtung der Grenzwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten

Bewertung

Zusammenfassend weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine *geringe* Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Insgesamt kommt dem Plangebiet aufgrund der Verbreitung von Extensivgrünland mit Pauschalschutzcharakter, dem Vorkommen von naturnahen Gehölzstrukturen und bestandsgefährdeten Tierarten bei gleichzeitiger Vorbelastung durch angrenzende Wohnbebauung eine mäßig hohe bis hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu.

Die Bebauung des Plangebietes hat bau- und anlagebedingt den vollständigen Verlust bzw. die vollständige Überformung der vorkommenden Biotoptypen auf ca. 1,4 ha Fläche zur Folge.

Biotop- und Nutzungstypen (siehe Bestand Biotoptypen, Stand: Januar 2026)

Von der Planung ist im Erweiterungsbereich ausgehend von der durch das Büro für Regionalberatung, Naturschutz und Landpflege (BRNL), Markus Kunz, in den Vegetationsperioden 2024 und 2025 durchgeführten Biotoptypenkartierung folgende tabellarisch aufgelistete Biotoptypenausstattung betroffen:

Biotop-Code	Biotoptyp	BWP/qm	Fläche (qm)	Biotopwert
BB9	Gebüsch mittlerer Standorte aus einheimischen Arten	13	88	1.144
BD0	Hecke aus einheimischen Arten, mit Überhältern	15	752	11.280
BD3	Gehölzstreifen	11	74	814
EA1	Fettwiese (Glatthaferwiese), mäßig artenarm	11	2.534	27.874
EC1	Feuchtwiese, § 15, artenreich	19	5.733	108.927
EE3	Feuchtwiesenbrache, ohne § 15, mäßig artenreich	16	3.506	56.096
FN3	Graben, ohne intakte Fließgewässervegetation	9	493	4.437
HN1	Gebäude, Schuppen	0	95	0
HT3	Lagerplatz, unversiegelt	5	295	1.475
VB1	Feldweg, befestigt (geschottert)	3	320	960
VB2	Feldweg, unbefestigt (Erd- und Grasweg)	9	700	6.300
gesamt			14.590	219.307

Hervorzuheben sind dabei die Betroffenheiten von nach § 15 LNatSchG pauschal geschützten Feuchtwiesen (0,5733 ha) und von angrenzenden mäßig artenreichen Feuchtwiesenbrachen (0,3506 ha).

Zur Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wurde ein Fachbeitrag Artenschutz mit einer Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG zur möglichen Betroffenheit für die besonders geschützten Arten von Dipl. Geogr. Markus Kunz, BRNL durchgeführt (Juni 2026). Die Prüfung berücksichtigt die europäischen Vogelarten und die Anhang-IV-FFH-Arten.

Unter Berücksichtigung der artbezogen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V1 (Terminierung von Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit) und V2 (Erhaltung von Laubgehölzen) kann für alle im Wirkraum des Projektes (1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“, Ortsgemeinde Hof) relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Bewertung

Die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes betroffenen Offenlandbereiche besitzen eine relativ hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz innerhalb des Planungsraumes.

Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Flächen für Kompensationsmaßnahmen in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden.

Die Überbauung von Pauschalschutzgrünland ist bezüglich des Arten- und Biotoppotenzials besonders erheblich und erfordert eine naturschutzrechtliche Ausnahmeerteilung durch die zuständige Naturschutzbehörde bei gleichzeitiger ausreichender Kompensation im Umfeld des Eingriffes. Die entstehenden Biotopwertverluste an Pauschalschutzgrünland werden durch Aufwertung von vorhandenem Dauergrünland bzw. durch Umwandlung von Wald in Feuchtgrünland kompensiert.

Hinsichtlich des gesetzlichen Artenschutzes kann unter Berücksichtigung der artbezogenen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 für alle im Wirkraum des Projektes (1. Änderung und Erweiterung B-Plan „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“, Ortsgemeinde Hof) relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

2.4 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die Neuversiegelung von biologisch aktiven Grundflächen ist als erhebliche und nachhaltige Belastung zu beurteilen mit den Folgen z. B. der Zerstörung der Lebensräume der Bodenfauna, der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung bei gleichzeitiger Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und des Verlustes von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Im Plangebiet sind für den Naturraum typische und weit verbreitete lehmige, mäßig basenreiche Braunerden und staunasse Pseudogleyböden verbreitet.

Bewertung

Aufgrund der im unbebauten Zustand fehlenden Überformung des Bodens liegt eine hohe Wertigkeit des Bodens als Schutzgut vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein großflächiger Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leitet sich für das Bauvorhaben ein flächenhaftes, naturschutzfachlich begründetes Kompensationserfordernis ab.

2.5 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu steuern, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Im Plangebiet bestehen keine natürlichen Oberflächengewässer. Ober- und unterhalb der bereits bestehenden Wohnbauflächen sowie unmittelbar südlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens verlaufen künstlich angelegte Gräben zur Abführung der anfallenden Oberflächenwässer. Das Regenrückhaltebecken ist temporär wasserführend. Die geplante Wohngebietsfläche weist in Teilen landwirtschaftliche Drainageanlagen auf.

Die tertiären Basalte des Untergrundes gelten als Kluftgrundwasserleiter mit mäßigen Grundwasservorkommen. Die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet ist aufgrund der lehmigen und wenig wasserdurchlässigen Böden als mittel bis gering zu bewerten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ hinsichtlich z.B. des besonderen Sickervermögens des Bodens oder „Vorbelastungen“ durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten etc.) gegeben.

Bewertung

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse noch nicht gravierend überformt sind, ist der Eingriff mit dem Bau der Wohngebäude durch die Erhöhung der Neuversiegelung und durch die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate als *erheblich* einzustufen.

2.6 Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Allein die Neuversiegelung biologisch aktiver Grundflächen durch Überbauung ist als Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen beseitigt wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Flächen für Kompensationsmaßnahmen in absehbarem Zeitraum entstehen werden.

Bewertung

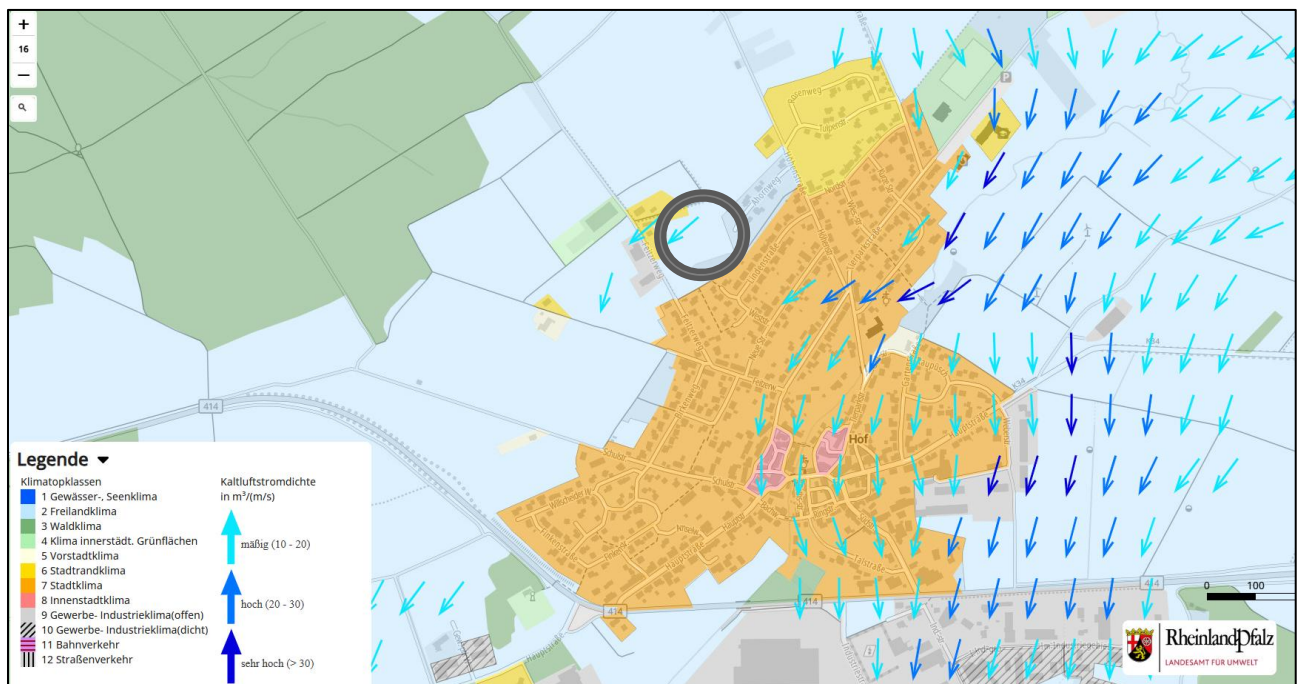
Der Eingriff ist bezüglich des Schutzgutes „Fläche“ als erheblich zu bewerten, da Bodenflächen mit ihren vielfältigen ökosystemarmen Funktionen und als landwirtschaftliches Ertragspotenzial durch Überbauung dauerhaft verloren gehen bzw. durch Freiflächennutzung gestört werden. Die Flächenbeanspruchung wird in der städtebaulichen Planung durch Beschränkung der Grundstücksgrößen minimiert.

2.7 Schutzgut Luft und Klima

Die Gemarkung Hof liegt makroklimatisch im Bereich des ozeanischen Berglandklimas.

Die Ortsgemeinde Hof ist den Klimatopklassen 6 und 7 zugeordnet. Das Plangebiet weist die Klimatopklasse 2 (Freilandklima) auf. Durch die Entwicklung des Plangebietes wird der Bereich künftig ebenfalls der Klasse 6 (Stadttrandklima) zuzuordnen sein. Lokal relevante Kaltluftschneisen werden durch die Planung nicht tangiert, jedoch ein Offenlandgebiet mit mäßiger Kaltluftstromdichte.

Im Falle der Bebauung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sind kleinräumig Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Durch klimabezogene Festsetzungen und eine gezielte Durchgrünung des Plangebietes können die Auswirkungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.



Unmaßstäblicher Auszug aus dem Kartenwerk Klimaanpassung des Landesamtes für Umwelt RLP
<https://www.klimawandel.rlp.de/kwis/> (grau umrandet = ungefähre Lage des Geltungsbereiches)

Hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Baugebietserweiterung ist die **Treibhausgasbilanz** der Baumaßnahmen zu bewerten. Hierzu sind die Emissionen aus

- der Flächenversiegelung,
 - der Herstellung der zu verwendenden Baustoffe und der Errichtung der Gebäude inkl. Nebenanlagen und der Verkehrsflächen und
 - der Energieverbräuche in der Betriebsphase der Gebäude und des Verkehrs
- zu beachten.

Zur Optimierung der Treibhausgasbilanz tragen die Festsetzungen

- zum Maß der baulichen Nutzung (maximaler Umfang der Flächenversiegelung (GRZ)) und
- zur inneren Durchgrünung (Grünflächen und Freiflächen der Wohngrundstücke)

sowie die Empfehlungen

- zur Nutzung von Niederschlagswasser
- zum Einbau von Dachbegrünungen
- zur Nutzung von Erneuerbaren Energien

bei.

Bewertung

Durch die geplante Neuversiegelung mit den damit verbundenen Verlusten von Vegetationsflächen, die Überbauung sowie die zusätzlichen Verkehrsemissionen kommt es gegenüber der heutigen Situation mit ihren klimatischen Wohlfahrtswirkungen (Filtereigenschaften, Klimaregulierung, Kaltluftabfluss) zu mäßig hohen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Mikroklimas, die jedoch von übergeordneten klimatischen Wirkungen vollständig überlagert werden.

2.8 Schutzgut Landschaft / Erholung

Die Ortsgemeinde Hof liegt in der naturräumlichen Einheit „Westerwälder Basalthochfläche“ (322.0), die durch ein flachwelliges Relief gekennzeichnet ist.

Das Landschaftsbild wird im Plangebiet von den bereits bestehenden Bebauungen, ansonsten einem strukturreichen Grünlandkomplex geprägt. Markant sind landschaftsbildprägende Baum- und Strauchhecken entlang von Wegen. Es ist durch die bereits im Plangebiet bestehende Bebauung sowie die unmittelbar südlich und östlich angrenzende Siedlungsnutzung vorbelastet. Insgesamt hat das Gebiet derzeit nur eine geringe bis mäßige Bedeutung für Naherholungsaktivitäten der örtlichen Bevölkerung.

Das Landschaftsbild erfährt im Hinblick auf die Erholungsnutzung eine Beeinträchtigung durch die geplante Wohngebietserweiterung mit dem Verlust landschaftsbildprägender Grünlandflächen und der technischen Überprägung der historisch gewachsenen Kulturlandschaft.

Bewertung

Die Neuversiegelung / Überbauung von Offenland durch Siedlungs- und Verkehrsflächen und der damit verbundene Biotopverlust bedeuten innerhalb des gesamten Untersuchungsraumes eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Aufgrund im Gebiet fehlender Kultur- und Sachgüter besteht keine besondere Empfindlichkeit des Plangebietes.

Bewertung

Mit der zusätzlichen Bebauung ist keine Entwertung von Kultur- und Sachgütern im Sinne der Umwelteinwirkungen verbunden.

2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter. Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges: Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge - ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren. Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Im Plangebiet führt die Überbauung von vegetationsbedeckten Freiflächen zwangsläufig zu einem Verlust der vielfältigen Funktionen dieser Böden. Es ergeben sich erhebliche Eingriffe in den Wasserhaushalt, das Bodengefüge, die Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen und die geländeklimatische Situation.

Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet jedoch nicht zu erwarten.

2.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Ausweisung des Wohngebietes liegen die Umweltwirkungen vor allem im

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung
- Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch erhöhten Oberflächenwasserabfluss und verringerte Grundwasserneubildungsrate
- Verluste von artenreichen und teilflächig pauschal geschützten Grünland-Biotoptypen

Auch werden das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung durch vollständige Überformung der heute noch offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen beeinträchtigt.

3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der städtebaulichen Planung sind durch die Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können durch fachgerechte Umsetzung der städtebaulichen Vorgaben (GRZ etc.) Eingriffe minimiert und durch die Umsetzung der festgesetzten landespflegerischen Vermeidungs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft kompensiert werden. Für den Menschen werden durch diese Maßnahmen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholungsfunktion ebenfalls negative Umweltauswirkungen der Planung vermieden.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Ausweisung als *Allgemeines Wohngebiet* würde der Untersuchungsraum wie heute schon voraussichtlich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt werden. Bei Fortführung der bislang praktizierten extensiven Nutzungsweise würden die hohe Bedeutung der Flächen für den Arten- und Biotopschutz erhalten bleiben.

Die natürlichen Bodenfunktionen sowie ein naturnaher Wasserhaushalt der Fläche hätten weiterhin Bestand. Die Freiflächen würden als Teil der siedlungsnahen Offenlandschaft der örtlichen Bevölkerung weiterhin als Naherholungs- und Erlebnisraum zur Verfügung stehen.

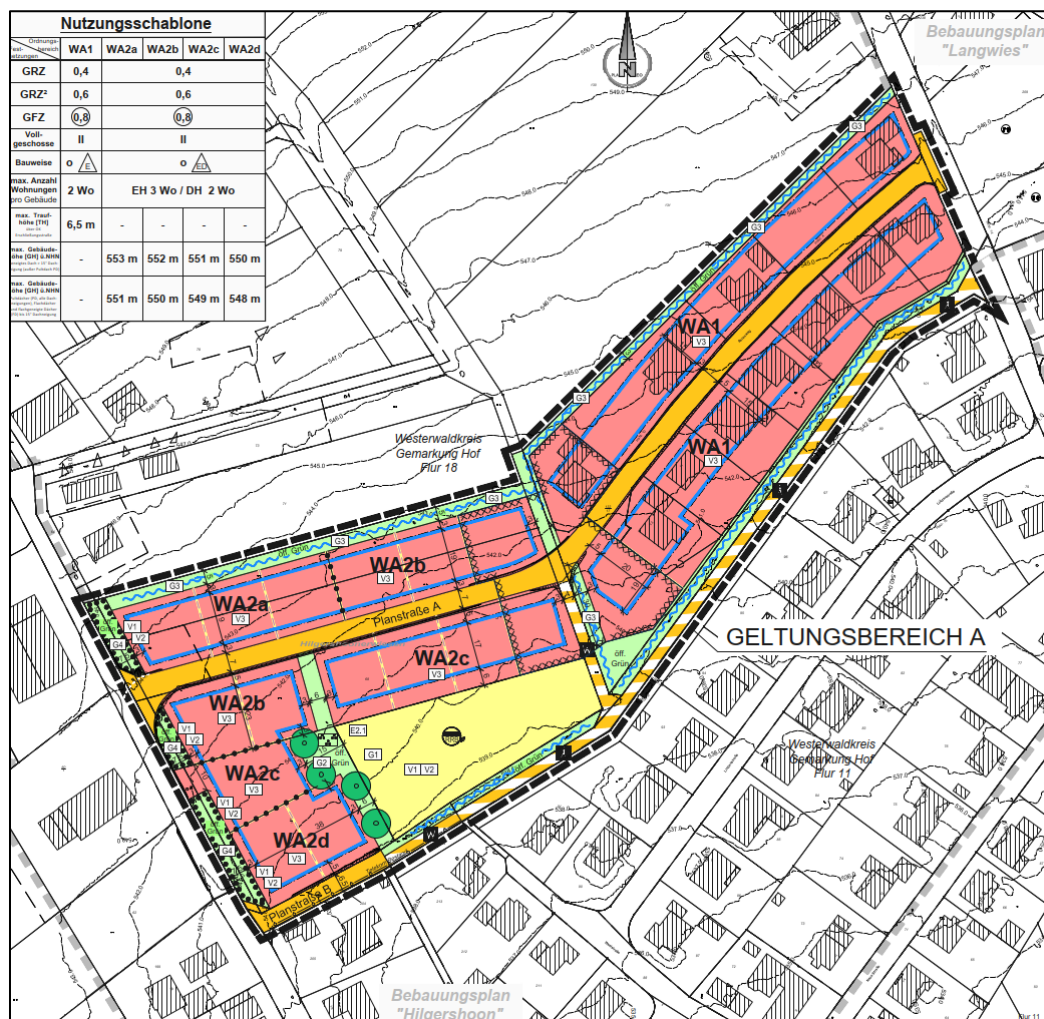
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch

geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im Fachbeitrag Naturschutz zur Eingriffsregelung stellt klar, dass der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich/Ersatz im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand kompensiert werden kann.

Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung des Wohngebietes für die Ortsgemeinde Hof andererseits wird der vorgesehene Ausgleich im zugunsten der Schutzgüter „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgelegt.



Plangebiet (Geltungsbereich A), unmaßstäblich, genordet; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

Die im Fachbeitrag Naturschutz durchgeführte Biotopwertbilanzierung behandelt ausschließlich die Erweiterungsplanung im Westteil des Plangebietes (WA2). Der bereits gemäß Ursprungsplan bebaute östliche Teil des Wohngebietes (WA1) sowie das in einem gesonderten Verfahren genehmigte Rückhaltebecken sind somit nicht Gegenstand der Biotopwertbilanzierung.

Nachfolgende Tabellen benennen die Biotoptypenverteilung und Biotopwertsituation des Plangebietes vor und nach Realisierung der Erweiterung des Baugebietes:

Bestimmung des Biotopwertes vor dem Eingriff

Biotop-Code	Biototyp	BWP/qm	Fläche (qm)	Biotopwert
BB9	Gebüsch mittlerer Standorte aus einheimischen Arten	13	88	1.144
BD0	Hecke aus einheimischen Arten, mit Überhältern	15	752	11.280
BD3	Gehölzstreifen	11	74	814
EA1	Fettwiese (Glatthaferwiese), mäßig artenarm	11	2.534	27.874
EC1	Feuchtwiese, § 15, artenreich	19	5.733	108.927
EE3	Feuchtwiesenbrache, ohne § 15, mäßig artenreich	16	3.506	56.096
FN3	Graben, ohne intakte Fließgewässervegetation	9	493	4.437
HN1	Gebäude, Schuppen	0	95	0
HT3	Lagerplatz, unversiegelt	5	295	1.475
VB1	Feldweg, befestigt (geschottert)	3	320	960
VB2	Feldweg, unbefestigt (Erd- und Grasweg)	9	700	6.300
gesamt			14.590	219.307

Ermittlung des Biotopwertes nach dem Eingriff ohne Kompensation

Biotop-Code	Biototyp	BWP/qm	Fläche (qm)	Biotopwert
BD0	Hecke aus einheimischen Arten, mit Überhältern	15	700	10.500
FN3	Graben, ohne intakte Fließgewässervegetation	9	1.245	11.205
HJ1	Ziergarten, mäßig strukturreich in WA	9	3.926	35.334
HM3a	Grünanlage, strukturreich	12	610	7.320
HN1	Gebäude in WA	0	3.926	0
HT1	Stellplätze/Nebenanlagen in WA	0	1.963	0
VA3	Gemeindestraße	0	1.235	0
VB1	Feldweg, befestigt (geschottert)	3	685	2.055
VB5	Fußweg, unbefestigt (Erd- und Grasweg)	9	300	2.700
gesamt			14.590	69.114

Hieraus ergibt sich ein **biotopwertbezogener Kompensationsbedarf** von (219.307 BW – 69.114 BW) **150.193 Biotopwertpunkten**.

Die Differenz des Biotopwertes der Kompensationsflächen im ZIEL-Zustand zu ihrer aktuellen Wertigkeit im IST-Zustand ergibt den Kompensationswert der nachfolgend aufgeführten Ersatzmaßnahmen M10 bis M17 (entspricht im Fachbeitrag Naturschutz E3.1 bis E 3.8), nämlich 168.248 Biotopwertpunkte ($768.974 - 600.726 = 168.248$ BW). Darin ist für die Maßnahmen E 3.7 und E 3.8 ein time-lag-Faktor von 1,5 berücksichtigt. Es verbleibt also ein Kompensationswert von 168.248 **Biotopwertpunkten**.

Der biotopwertbezogene Kompensationsbedarf von 150.193 Biotopwertpunkten ist durch die Ersatzmaßnahmen M10 bis M17 (E 3.1 bis E 3.8) daher mit 18.055 Biotopwertpunkten gedeckt (vgl. Biotopwertbilanztafel im Anhang des Fachbeitrages Naturschutz).

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Minderung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die wesentlichen umweltbezogenen Zielsetzungen der Planung umfassen:

- Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Erhaltung landschaftsbildprägender Gehölzstrukturen
- Berücksichtigung und gestalterische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild
- Verbesserung der Naherholungsfunktion im landschaftlichen Kontext
- Ressourcenschonende Flächenbewirtschaftung (z.B. Reduktion von Flächenversiegelung, Empfehlungen zur Anlage von Dachbegrünung)
- Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in das Arten- und Biotoppotenzial durch externe Ersatzmaßnahmen.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die im Folgenden aufgeführten landespflegerischen Maßnahmen sind geeignet, die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden und zu kompensieren. Grundlage ist die **Landeskompensationsverordnung (LKompVO)**. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes nach der Landeskompensationsverordnung Rheinland-Pfalz wird der ‚Bestand vor Eingriff‘ mit dem ‚Zustand nach Ausgleich / Ersatz‘ verglichen.

M1 (V1 - Geltungsbereich A) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die ggfls. randlich erforderlichen Gehölzrückschnitte außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu bestätigen.

M2 (V2 - Geltungsbereich A) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungs- und Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG sind die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Gehölzflächen am Westrand des Wohngebietes während der Bauarbeiten vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft im Bestand zu erhalten.

M3 (V3 - Geltungsbereich A) § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB

Während der Erschließung der Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung und Modellierung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

M4 (E2.1 - Geltungsbereich A) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemarkung Hof, Flur 18, Flurstück Nr. 67/2

Anpflanzung von 3 Stck. hochstämmigen Laubbäumen im Bereich des Regenrückhaltebeckens. Der Abstand der Bäume zu angrenzenden privaten Grundstücksflächen beträgt gem. § 44 Nr. 1b Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG RLP) mindestens 2 m.

Die Bäume sind als Heister mit einem Pflanzpahl bis zum Ende der Entwicklungspflege zu sichern und darüber hinaus mit einem Wildverbiss-, Fege- und Schälschutz zu versehen.

Beim Pflanzen der Bäume sind grundsätzlich Bodenverbesserungsmittel einzuarbeiten, ggf. ist ein Bodenaustausch vorzunehmen.

3 Stck. Roterle Alnus glutinosa (AGL) v.Heister, m.B. ab 6 cm, 200-250

Anpflanzung von drei Strauchgruppen im nördlichen Randbereich des Rückhaltebeckens. Die Sträucher sind untereinander im Abstand von ca. 1,0 m bis 1,50 m zu pflanzen. Der Abstand zu angrenzenden privaten Grundstücksfläche beträgt gem. § 44 Nr. 3a Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG RLP) mindestens 1 m.

Die verschiedenen Straucharten sind in Gruppen zu je 2-3 Stck. zu pflanzen:

8 Stck. Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	v.Str. 4Tr. 60-100
8 Stck. Haselnuß	Corylus avellana	v.Str. 4Tr. 60-100
8 Stck. Eingr. Weißdorn	Crataegus monogyna	v.Str. 4Tr. 60-100

M5 (E1.1 - Geltungsbereich B1) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemarkung Hof, Flur 19, Flurstück 101

Es handelt sich um eine 4.041 m² große Grünlandfläche östlich der Ortslage Hof. Die Fläche wurde von der Ortsgemeinde Hof bei der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Montabaur als Ökokontomaßnahme eingebucht. Ausgangszustand war eine extensiv bewirtschaftete Heuwiese mit randlichem Fichtenstangenholzbestand.

Entwicklungsziel ist „offenes, mageres, artenreiches Extensivgrünland wechselfeuchter Standorte als Bruthabitat von gefährdeten Wiesenbrutvogel- und Tagfalterarten“.

Diese Fläche soll nach Entnahme des randlichen Fichtenbestandes als ein- bis zweischürige Heuwiese mit Mahd ab 15.7. ohne Düngung bewirtschaftet werden. Die Entfichtung ist bereits im Frühjahr 2018 umgesetzt worden.

M6 (E1.2 - Geltungsbereich B2) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemarkung Hof, Flur 19, Flurstück 59

Es handelt sich um eine 5.649 m² große Grünlandfläche nordöstlich der Ortslage Hof. Diese bislang mäßig intensiv als Heu- und Silagewiese mehrschurig genutzte Fläche soll in eine artenreiche Bergglatthaferwiese mit maximal zweischüriger Nutzung (Mahd ab 15. 7.) als Heuwiese ohne Düngung bewirtschaftet werden.

An den beiden Längsrändern ist jährlich abwechselnd ein 5 m breiter Randstreifen bei der Mahd auszusparen und erst im Folgejahr mitzumähen. Ein Abschleppen dieses Saumstreifens ist dann im Folgefrühjahr zu unterlassen.

M7 (E1.3 - Geltungsbereich B3) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemarkung Hof, Flur 18, Flurstück 200

Es handelt sich um eine 4.638 m² große Grünlandfläche nördlich der Ortslage Hof. Diese bislang mäßig intensiv als Heuwiese mehrschurig genutzte Fläche soll in eine artenreiche Bergglatthaferwiese mit maximal zweischüriger Nutzung (Mahd ab 15. 7.) als Heuwiese ohne Düngung bewirtschaftet werden.

Im Zentrum der Fläche ist auf 120 m Länge an den beiden Längsrändern jährlich abwechselnd ein 5 m breiter Randstreifen bei der Mahd auszusparen und erst im Folgejahr mitzumähen. Ein Abschleppen dieses Saumstreifens ist dann im Folgefrühjahr zu unterlassen.

M8 (E1.4 - Geltungsbereich B4) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemarkung Hof, Flur 19, Flurstücke 20tlw. und 21tlw. (Teilflächen insgesamt ca. 1,5165 ha)

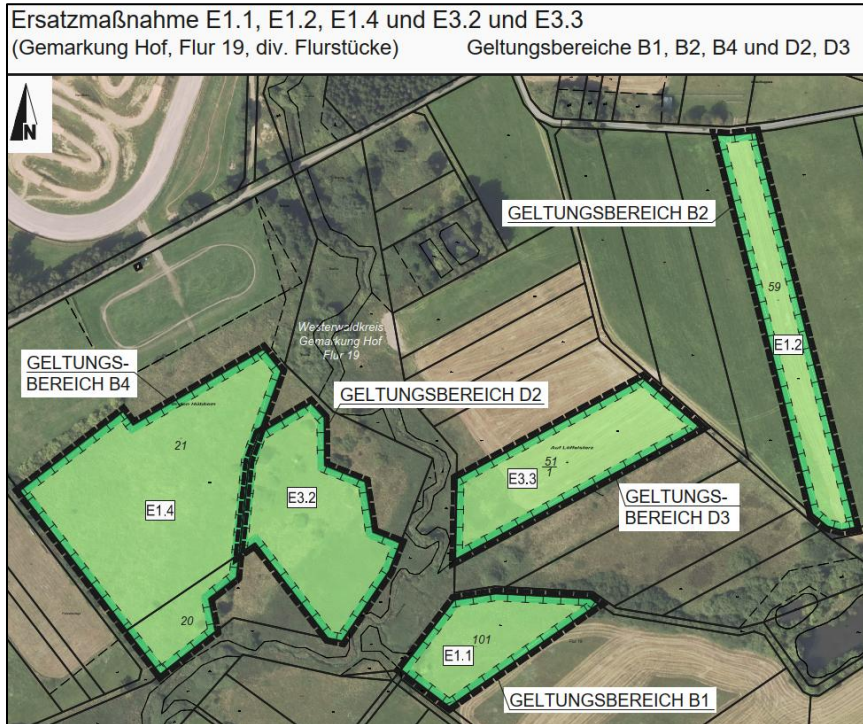
Es handelt sich um eine aktuell brachliegende Wiese mittlerer bis wechselfeuchter Standorte.

Größere Teilflächen weisen Dominanzbestände der Ackerkratzdistel als Störzeiger auf. Die Brache wird in eine einschürige wechselfeuchte und magere Bergglatthaferwiese mit Mahd ab 15.07. ohne Düngung bewirtschaftet.

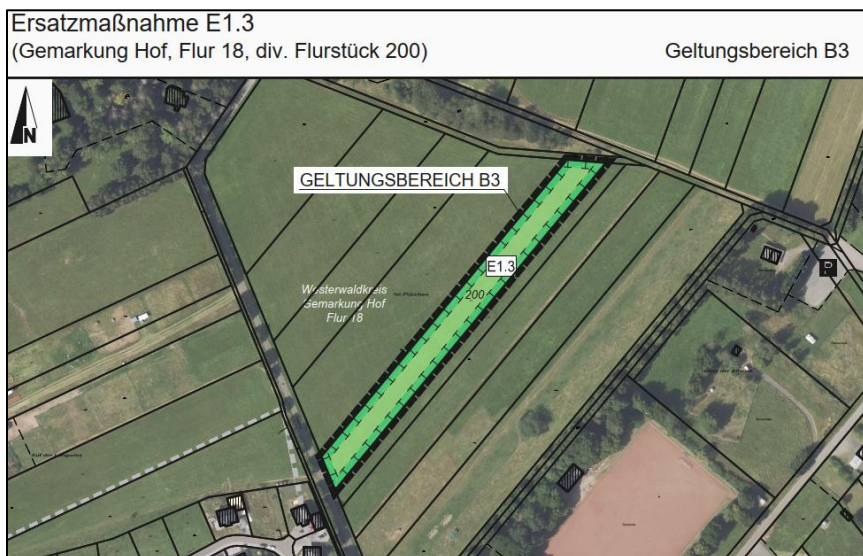
Im Zentrum der Fläche ist auf ca. 70 m Länge jährlich nebeneinander abwechselnd ein 10 m breiter Streifen bei der Mahd auszusparen und erst im Folgejahr mitzumähen. Ein Abschleppen dieses Saumstreifens ist dann im Folgefrühjahr zu unterlassen.

Eine Nachbeweidung im Herbst ist ausschließlich außerhalb des jeweiligen Saumstreifens zulässig.

Maßnahmenflächen E1 bis E3 (Geltungsbereiche B, C und D)



Maßnahmenflächen **E1.1, E1.2, E1.4, E3.2 und E3.3**,
unmaßstäblich, genordet;
Datengrundlage:
Geobasisinformationen der
Vermessungs- und Kataster-
verwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15.10.2002)



Maßnahmenflächen E1.3,
unmaßstäblich, genordet;
Datengrundlage:
Geobasisinformationen der
Vermessungs- und Kataster-
verwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15.10.2002)

M9 (E2.2 - Geltungsbereich C tlw.) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

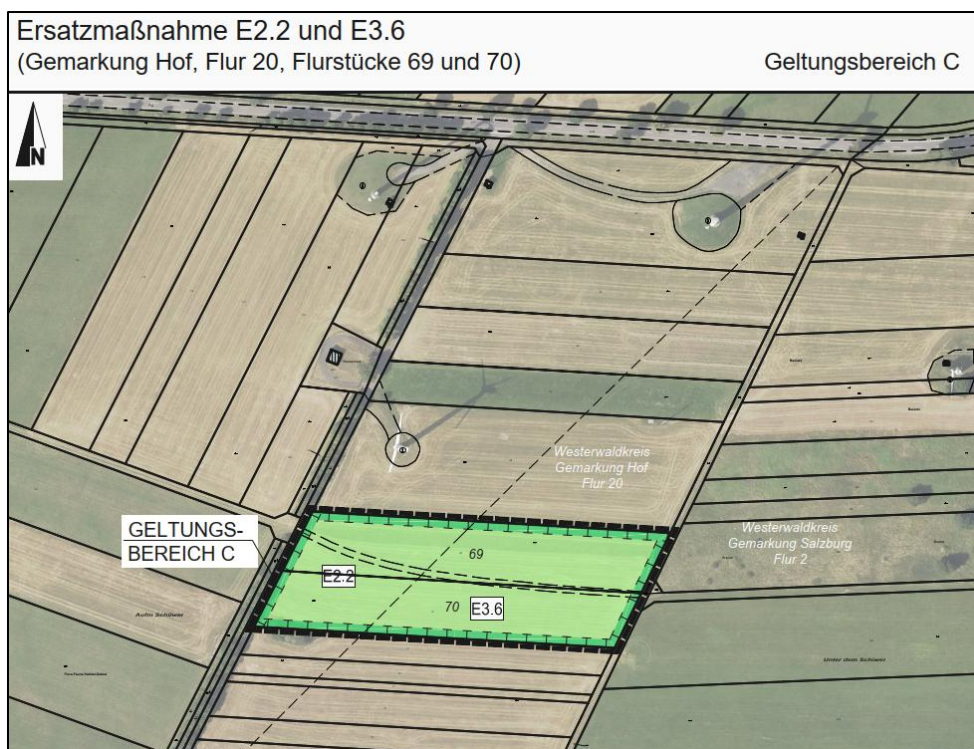
Gemarkung Hof, Flur 20, Flurstück 69 (6.234 m²) und 70 tlw. (2.166 m² von 5.794 m²)

Es handelt sich um eine Grünlandfläche südöstlich der Ortslage Hof. Diese bislang mäßig intensiv als Heu- bzw. Silagewiese mehrschürig genutzte Fläche soll im Flächenumfang von 8.400 qm in eine arten- und strukturreiche Bergglatthaferwiese mit maximal zweischüriger Nutzung als Heuwiese bewirtschaftet werden.

Folgende Bewirtschaftungsvorgaben sind dabei zu beachten:

- Nutzung als Heuwiese mit 1-2 jährlichen Schnittnutzungen.
- Mahd frühestens ab 15.07.
- Jährlich Belassung von 10 % Flächenanteil als Einjährige Brache. Im Folgejahr ist die Fläche jeweils mitzunutzen. Dann bleibt ein angrenzender Streifen ungemäht.
- Verzicht auf Düngung (ausnahmsweise organische Düngung nur nach Zustimmung der Naturschutzbehörde zur Vermeidung von Giftpflanzenausbreitung)
- Verzicht auf Entwässerungsmaßnahmen und Veränderung des Bodenreliefs
- Abschleppen jährlich im Frühjahr bis 10.04. erlaubt. Dabei ist der Brachestreifen auszusparen!
- Die Maßnahmenfläche ist an den Längsseiten jeweils an den Eckpunkten sowie an je zwei Punkten der Randlinie mit ca. 1,2 m hohen Holzpfählen zu markieren.

(Hinweis: Die Maßnahmen entsprechen weitgehend der rheinland-pfälzischen Vertragsnaturschutzvariante Artenreiches Grünland mit Spätnutzung und Sondermodul Einjährige Brache. Die Maßnahmenfläche liegt innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes „Westerwald“ und des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete und Heiden des Hohen Westerwaldes“.)



Maßnahmenflächen **E2.2** und **E3.6**, unmaßstäblich, genordet;

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15.10.2002)

M10 (E3.1 - Geltungsbereich D1) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemarkung Hof, Flur 18, Flurstück 36

Es handelt sich um eine 7.056 m² große Grünlandfläche nordwestlich der Ortslage Hof.**Ausgangszustand**

Mäßig intensiv genutzte, strukturarme Fettwiese mittlerer Standorte.

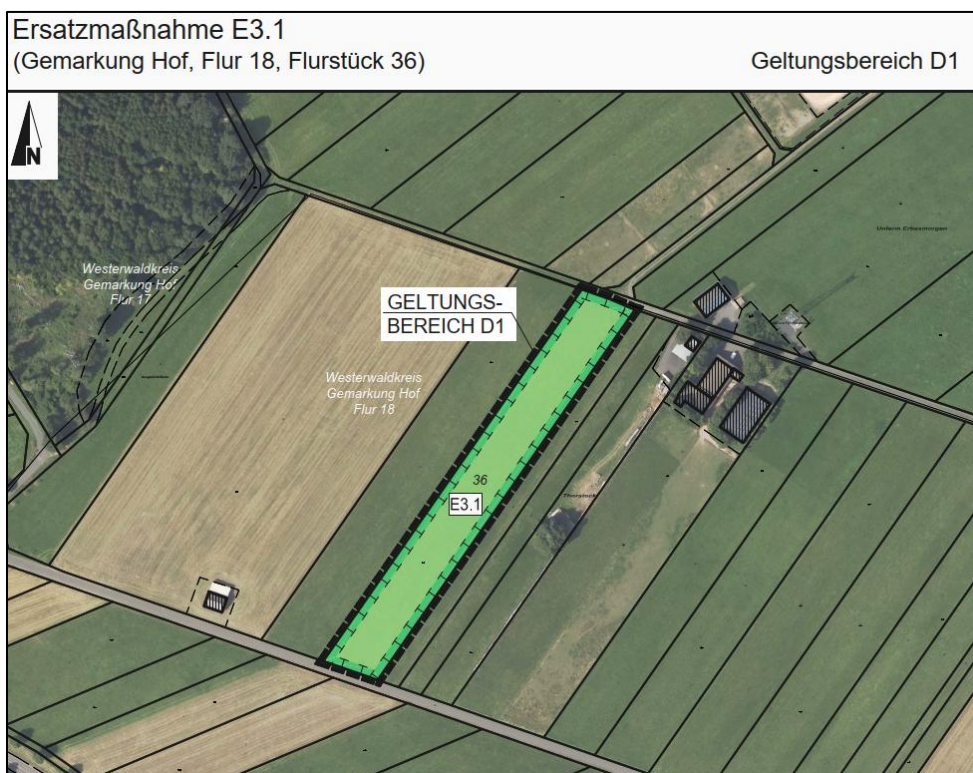
Entwicklungsziel

Artenreiche, magere bis mesotrophe Glatthaferwiese mittlerer Standorte mit wechselnden Brachestrukturen, auch als Habitat gefährdeter Wiesenvogel- und Tagfalterarten.

Maßnahmen

Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Mahd als ein- bis zweischürige Heuwiese mit erstem Schnitt ab 15.07. ohne Düngung. Das Mahdgut ist abzufahren.
- Jährlich sind 10 % der Fläche von der Mahd auszusparen und als junge Brache zu belassen. Diese Brache ist jeweils an den Eckpunkten und Grenzlinien mit mindestens 8 md. 1,20 m langen Holzstäben zu markieren. Die Lage dieser Fläche ist jährlich zu wechseln (die Fläche ist dann agrarprämienfähig). Die Brachen bleiben bis zur Ernte im Folgejahr ungenutzt.
- Abschleppen kann jährlich bis 10. April erfolgen, die Brachen sind davon auszuschließen.
- Erforderliche Maßnahmen zur Bekämpfung von vorkommenden Giftpflanzen (Jakobskreuzkraut, Lupine) sind umzusetzen und vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



Maßnahmenflächen E3.1, unmaßstäblich, genordet;

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

M11 (E3.2 - Geltungsbereich D2) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemarkung Hof, Flur 19, Flurstück 21 tlw. (Teilfläche ca. 7.500 m²)

Es handelt sich um eine Grünlandfläche östlich der Ortslage Hof in der Talmulde der Schwarzen Nister.

Ausgangszustand

Naturschutzfachlich wertvolles Mosaik aus weitgehend brachliegenden bzw. im Rahmen der Biotopbetreuung RLP kleinflächig als Rotationsbrache gepflegten Magerrasen, wechselfeuchten und dauerfeuchten Brachen mit einzelnen Gehölzstrukturen; Vorkommen von gefährdeten Wiesenvogel- und Tagfalterarten.

Entwicklungsziel

Erhaltung des Offenlandcharakters und der Grünlandvegetation als Mosaik von Magerrasen, wechsel- und dauerfeuchten Wiesen, auch als Habitat gefährdeter Wiesenvogel- und Tagfalterarten.

Aufgrund der hohen bestehenden Wertigkeit sind differenzierte Maßnahmenumsetzungen erforderlich.

Maßnahmen

Als Erstpflege ist die Reduzierung des Gehölzaufwuchses durch Entnahme von Baumgehölzen und Rückschnitt von Weidengebüschen umzusetzen.

Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Mahd ab 15. Juli; Das Mahdgut ist abzufahren. Keine Düngung und kein Abschleppen der Flächen.
- Alternativ ist eine Beweidung mit Rindern oder Schafen im Zeitraum 15. Juli bis 31. Oktober mit max. 4 RGVE/ha, also 2,5 RGVE auf der Maßnahmenfläche möglich. Zufütterung ist zu unterlassen.

M12 (E3.3 - Geltungsbereich D3) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemarkung Hof, Flur 19, Flurstück 51/1

Es handelt sich um eine 6.240 m² große Grünlandfläche östlich der Ortslage Hof in der Talmulde der Schwarzen Nister.

Ausgangszustand

Extensiv genutzte, artenreiche Feuchtwiese, im Westteil kleinflächig brachliegend; teils bereits Pauschalschutz; Vorkommen von Wiesenbrutvogelvorkommen und Rote-Liste-Pflanzenarten.

Entwicklungsziel

Arten- und struktureiche Feuchtwiese mit Brachestrukturen, auch als Habitat gefährdeter Wiesenvogel- und Tagfalterarten.

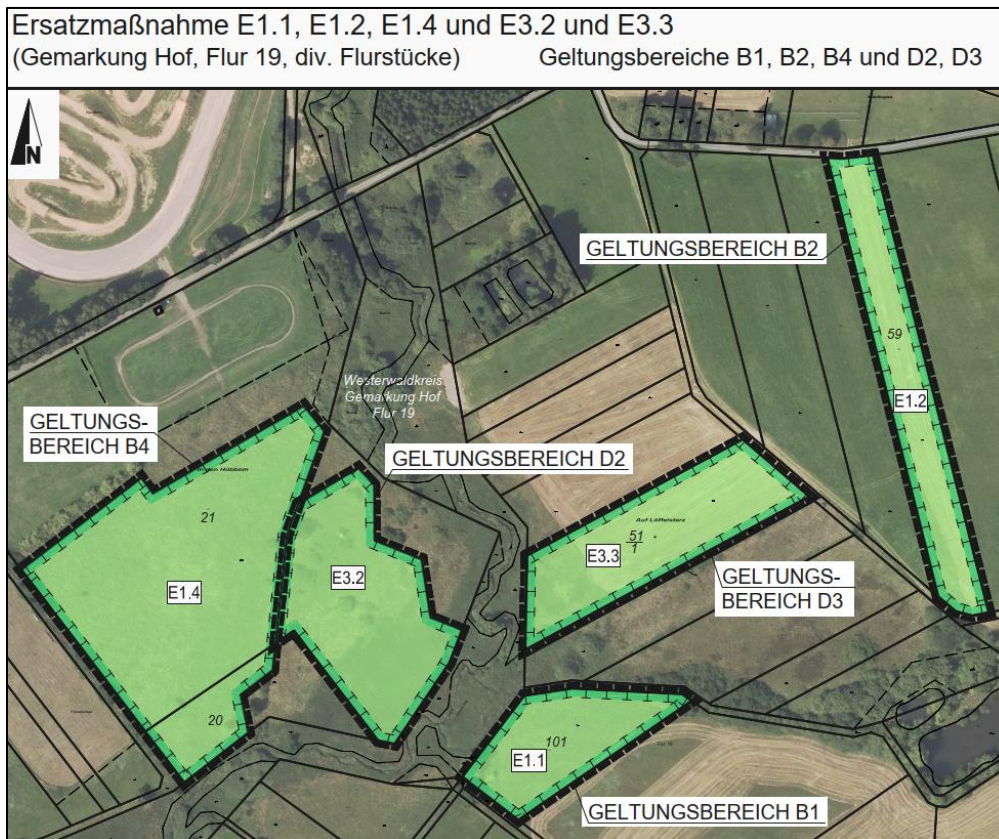
Maßnahmen

Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Mahd als ein- bis zweischürige Heuwiese mit erstem Schnitt ab 15.07. ohne Düngung. Die ca. 1.770 m² große bestehende Brache im Westteil ist durch Mahd in ca. 3-jährigem Abstand vor Verbuschung zu schützen. Das Mahdgut ist abzufahren.
- Jährlich ist in dem als Heufläche genutzten Ostteil entlang des Grabenlaufes ein 50 m langer und 10 m breiter Streifen von der Mahd auszusparen und als junge Brache zu

belassen. Diese Brache ist jeweils an den Eckpunkten und Grenzlinien mit mindestens 6 md. 1,20 m langen Holzstäben zu markieren. Die Lage dieser Fläche ist jährlich zu wechseln (die Fläche ist dann agrarprämienfähig). Die Brachen bleiben bis zur Ernte im Folgejahr ungenutzt.

- Abschleppen kann jährlich bis 10. April erfolgen, die Brachen sind davon auszuschließen.



Maßnahmenflächen E1.1, E1.2, E1.4, **E3.2 und E3.3**, unmaßstäblich, genordet;

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15.10.2002)

M13 (E3.4 - Geltungsbereich D4) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemarkung Hof, Flur 20, Flurstück 4

Es handelt sich um eine 2.094 m² große Grünlandfläche östlich der Ortslage Hof.

Ausgangszustand

Mäßig intensiv genutzte, mäßig artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte.

Entwicklungsziel

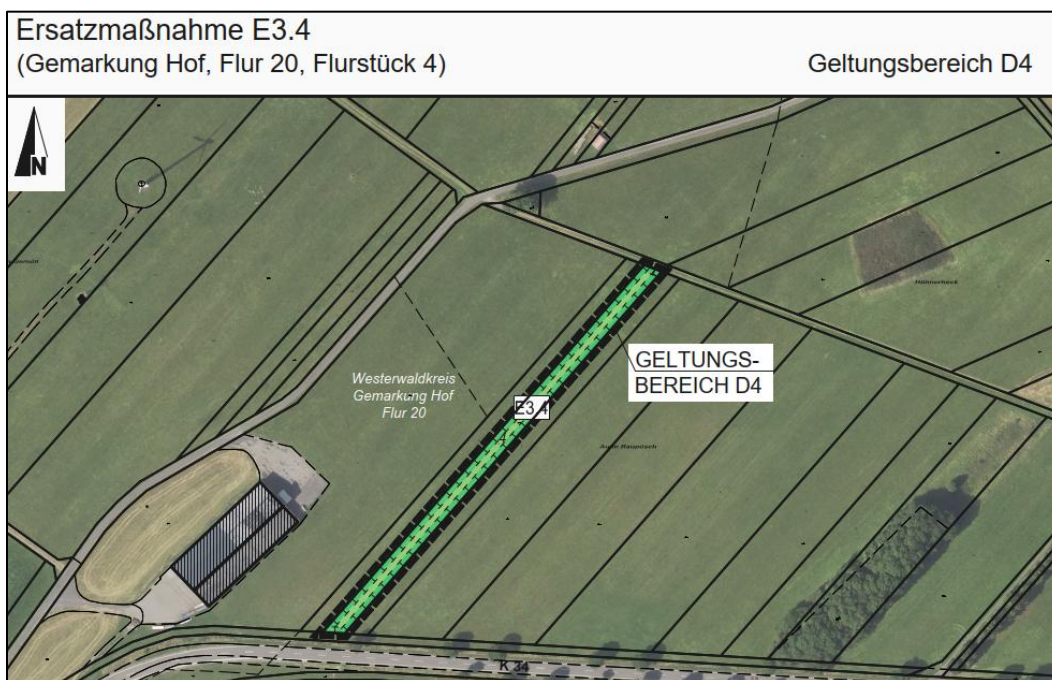
Artenreiche, magere bis mesotrophe Glatthaferwiese mittlerer Standorte mit wechselnden Brachestrukturen, auch als Habitat gefährdeter Wiesenvogel- und Tagfalterarten.

Maßnahmen

Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Mahd als ein- bis zweischürige Heuwiese mit erstem Schnitt ab 15.07. ohne Düngung.
- Das Mahdgut ist abzufahren.

- Jährlich sind in der Nordosthälfte 20 % der Fläche von der Mahd auszusparen und als junge Brache zu belassen. Diese Brache ist jeweils an den Eckpunkten und Grenzlinien mit mindestens 8 md. 1,20 m langen Holzstäben zu markieren. Die Lage dieser Fläche ist jährlich zu wechseln (die Fläche ist dann agrarprämienfähig).
- Die Brachen bleiben bis zur Ernte im Folgejahr ungenutzt.
- Abschleppen kann jährlich bis 10. April erfolgen, die Brachen sind davon auszuschließen.
- Erforderliche Maßnahmen zur Bekämpfung von vorkommenden Giftpflanzen (Jakobskreuzkraut, Lupine) sind umzusetzen und vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



Maßnahmenflächen E3.4, unmaßstäblich, genordet;

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15.10.2002)

M14 (E3.5 - Geltungsbereich D5) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemarkung Hof, Flur 20, Flurstück 34

Es handelt sich um eine 2.882 m² große Grünlandfläche östlich der Ortslage Hof.

Ausgangszustand

Mäßig extensiv genutzte, relativ artenreiche Wiese mittlerer bis wechselfeuchter Standorte; Beeinträchtigung durch kleinflächige Bodenauffüllung und Lupinenbefall.

Entwicklungsziel

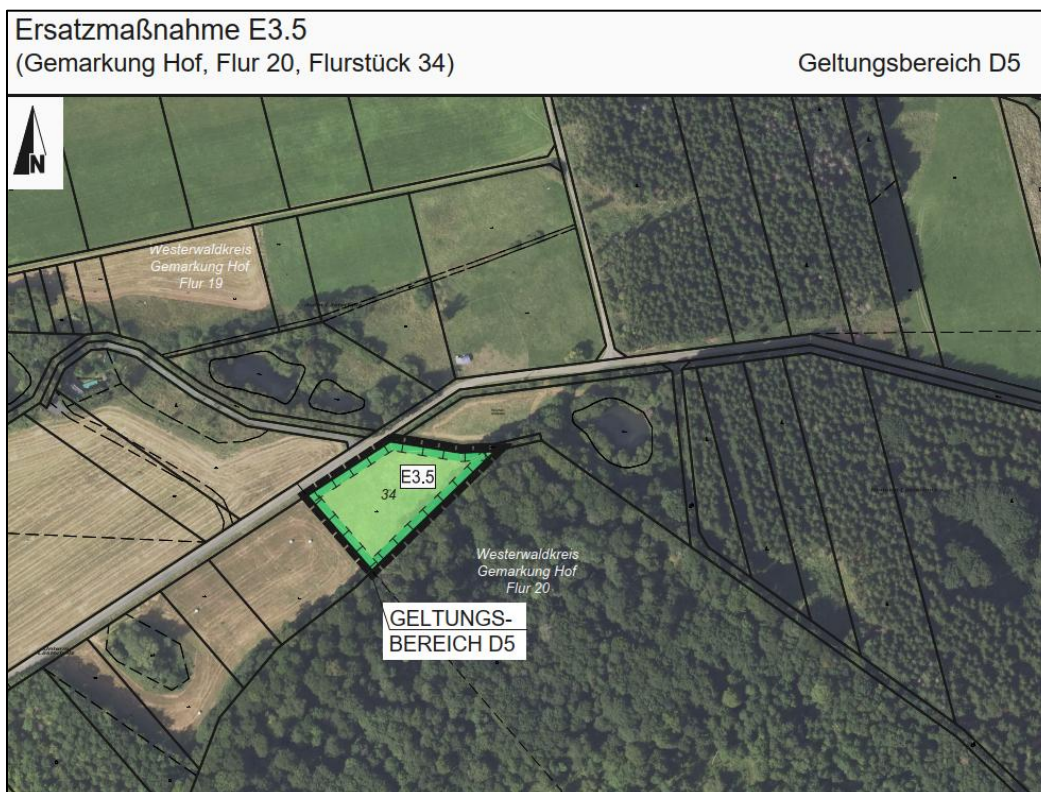
Artenreiche, magere Glatthaferwiese wechselfeuchter Standorte mit wechselnden Brachestrukturen, auch als Habitat gefährdeter Tagfalterarten.

Maßnahmen

Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Mahd als ein- bis zweischürige Heuwiese mit erstem Schnitt ab 15.07. ohne Düngung. Das Mahdgut ist abzufahren.

- Jährlich sind entlang des Weges oder angrenzend an die benachbarten Wiesen (nicht entlang des Waldes) 10 % der Fläche von der Mahd auszusparen und als junge Brache zu belassen. Die Lage dieser Fläche ist jährlich zu wechseln (die Fläche ist dann agrarprämienfähig). Die Brachen bleiben bis zur Ernte im Folgejahr ungenutzt.
- Abschleppen kann jährlich bis 10. April erfolgen, die Brachen sind davon auszuschließen.
- Erforderliche Maßnahmen zur Bekämpfung von vorkommenden Giftpflanzen (Jakobskreuzkraut, Lupine) sind umzusetzen und vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



Maßnahmenflächen E3.5, unmaßstäblich, genordet;

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

M15 (E3.6 - Geltungsbereich C tlw.) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemarkung Hof, Flur 20, Flurstück 70 tlw. (3.628 m² von gesamt 5.794 m²)

Es handelt sich um eine 3.628 m² große Grünlandfläche östlich der Ortslage Hof. Der übrige Teil des Flurstückes wurde bereits als Kompensation für den Eingriff „Regenrückhaltebecken“ (Maßnahme E2.2) eingesetzt.

Ausgangszustand

Extensiv genutzte, mäßig artenreiche Magerwiese mittlerer Standorte; Beeinträchtigung durch Lupinenbefall.

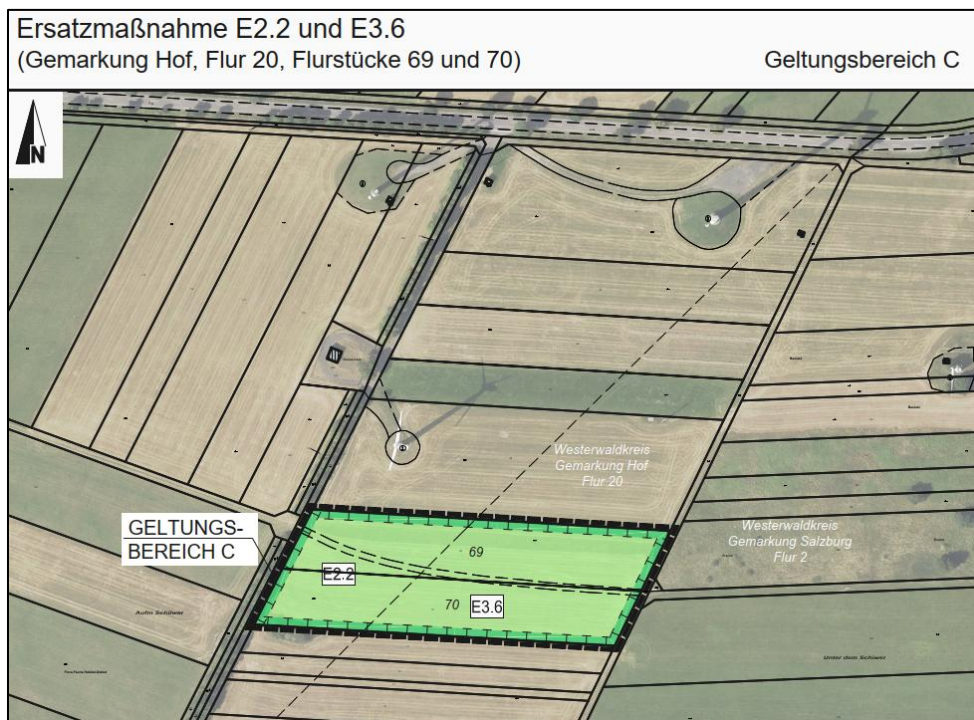
Entwicklungsziel

Artenreiche Magerwiese mittlerer Standorte mit wechselnden Brachestrukturen, auch als Habitat gefährdeter Wiesenvogel- und Tagfalterarten.

Maßnahmen

Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Mahd als ein- bis zweischürige Heuwiese mit erstem Schnitt ab 15. 7. ohne Düngung. Das Mahdgut ist abzufahren.
- Jährlich 10 % der Fläche von der Mahd auszusparen und als junge Brache zu belassen. Diese Brache ist jeweils an den Eckpunkten und Grenzlinien mit mindestens 8 md. 1,20 m langen Holzstäben zu markieren. Die Lage dieser Fläche ist jährlich zu wechseln (die Fläche ist dann agrarprämienfähig). Die Brachen bleiben bis zur Ernte im Folgejahr ungenutzt.
- Abschleppen kann jährlich bis 10. April erfolgen, die Brachen sind davon auszuschließen.
- Erforderliche Maßnahmen zur Bekämpfung von vorkommenden Giftpflanzen (Jakobskreuzkraut, Lupine) sind umzusetzen und vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



Maßnahmenflächen E2.2 und E3.6, unmaßstäblich, genordet;

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

M16 (E3.7 - Geltungsbereich D6) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemarkung Hof, Flur 15, Flurstück 96 tlw. (12.685 m² von gesamt 22.512 m²)

Es handelt sich um eine 12.685 m² große Waldfläche in der Abteilung 4 e des Gemeindewaldes im mittleren und östlichen Teil des Flurstückes.

Ausgangszustand

AJ0 Fichtenforst mit unter 5 % Anteil einheimischer Baumarten, ca. 40-jährig, initial auf Teilflächen abgängig durch Borkenkäferbefall; kleinere Teilflächen baumfrei mit Nasswiesenbrache/Rohrglanzgrasröhricht; am Westrand und in der Mitte grabenartige Entwässerungen.

Entwicklungsziel

AC6 Lichter Erlensumpfwald mit ausschließlich standortheimischen Baumarten mit feuchten Hochstaudenfluren.

Maßnahmen

Initialmaßnahmen:

- Abtrieb und Ernte des Nadelholzbestandes (mit Ausnahme weniger Solitär-fichten am Nordrand) mit Räumung des Kronen-/Astmaterials;
- Verschluss der Grabenstrukturen mit örtlichem Bodenmaterial
- Initialpflanzung von 1500 einheimischen Laubbäumen der hpnV (überwiegend Schwarzerle, außerdem Traubeneiche, Bergahorn und Bruchweide) in Klumpen bzw. vereinzelt entlang Bachufer; vorhandene Röhrichthfreifläche ist dabei auszusparen.

Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Erforderlichenfalls Bekämpfung aufkommender Neophyten
- Forstliche Bewirtschaftung im Rahmen des naturnahen Waldbaus möglich

M17 (E3.8 - Geltungsbereich D7) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Gemarkung Hof, Flur 15, Flurstück 85 tlw. (6.504 m² von gesamt 67.454 m²)

Es handelt sich um eine 6.504 m² große Waldfläche in der Abteilung 4 e des Gemeindewaldes am Ostrand des Flurstückes.

Ausgangszustand

AJ0 Fichtenforst mit unter 5 % Anteil einheimischer Baumarten, ca. 40-jährig auf Feucht- und Nassstandorten

Fortsetzung Ersatzmaßnahme E3.8

Entwicklungsziel

AC6 Lichter Erlensumpfwald mit ausschließlich standortheimischen Baumarten

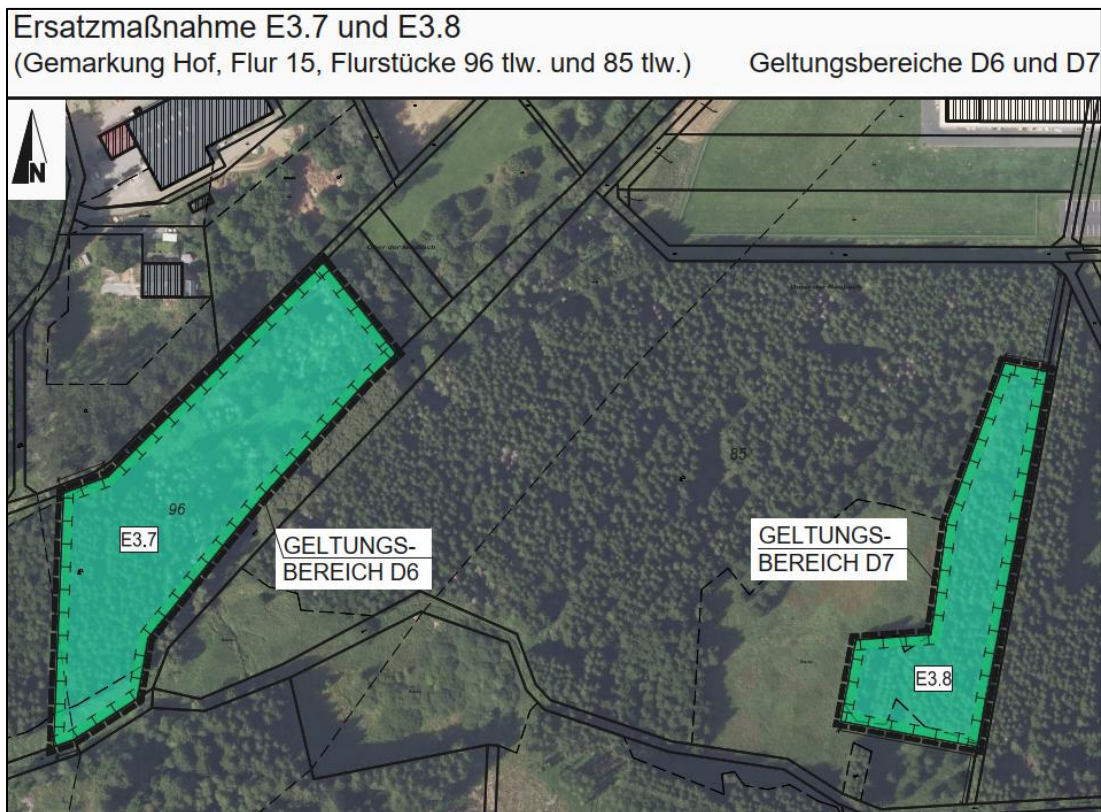
Maßnahmen

Initialmaßnahmen:

- Abtrieb und Ernte des Nadelholzbestandes mit Räumung des Kronen-/Astmaterials
- Initialpflanzung von 975 einheimischen Laubbäumen der hpnV (überwiegend Schwarzerle, außerdem Traubeneiche, Bergahorn) in Klumpen

Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Erforderlichenfalls Bekämpfung aufkommender Neophyten
- Forstliche Bewirtschaftung im Rahmen des naturnahen Waldbaus möglich



Maßnahmenflächen E3.7 und E3.8, unmaßstäblich, genordet;

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15.10.2002)

M18 (G1 - Geltungsbereich A, Bereich RRB) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Das Becken ist mit standörtlich vorhandenem Oberboden zu modellieren. Die Böschungen sind unterschiedlich geneigt auszubilden, um die Einbindung des Bauwerks in die umgebende Landschaft zu verbessern. Das gesamte Becken mit allen neu entstehenden und bisher vegetationsbestandenen Flächen ist bis an den Oberrand der Böschungen mit einer standortentsprechenden Landschaftsrasenmischung (z. B. RSM 8.1) einzusäen.

M19 (G2 - Geltungsbereich A) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Naturnahe Gestaltung der zentralen, öffentliche Grünfläche zwischen den Planstraßen A und B

- Ansaat der Grundstücksfläche mit der REGIO Saatgutmischung ‚Glatthaferwiese‘ (z.B. Fa. Rieger und Hofmann 10g/m² oder gleichwertige Anbieter) mit einer Mahd pro Jahr ab 1. Juli. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Flächen sind vor der Ansaat tiefgründig zu lockern.
- Punktuelle Bepflanzung mit 4 Stck. gebietseigenen Bäumen 2. Ordnung, die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern und für den gleichen Zeitraum mit einem Verbissschutz zu versehen.
- Verzicht auf Wegebefestigung; Wegenutzung als Graspfad.
- Verzicht auf Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

M20 (G3 - Geltungsbereich A) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Naturnahe Gestaltung der Gräben im öffentlichen Grün durch:

- Modellierung als Trapezmulde ohne technische Verbauung.
- Ansaat mit der REGIO Saatgutmischung ‚Glatthaferwiese‘ (z.B. Fa. Rieger und Hofmann 10g/m² oder gleichwertige Anbieter).
- Pflege/Mahd der Grabenvegetation max. 2-mal jährlich, möglichst mit zeitlicher Staffelung der einzelnen Durchgänge. Zur Aufrechterhaltung der Grabenfunktion für die Ableitung des Außengebietswassers ist bei Bedarf ein kürzeres Mähintervall zulässig.

M21 (G4 – Geltungsbereich A) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflege der bestehenden Baum- und Strauchhecke am Westrand im öffentlichen Grün durch:

- Alternierendes Auf-den-Stock-Setzen der vorhandenen ausschlagfähigen Sträucher in Abständen von 8-10 Jahren.
- Pflege und Kontrolle hinsichtlich Verkehrssicherung.
- Ersatzpflanzung für abgängige Gehölze.

Unvermeidbare Belastungen

Die zusätzliche Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit entsprechender Verkehrserschließung unvermeidbar. Damit einher geht der Verlust von 0,5733 ha nach § 15 LNatSchG pauschal geschütztem Feuchtgrünland, für dessen Beanspruchung ein gesondertes Ausnahmeverfahren beantragt wird.

4.3 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenbeeinträchtigungen minimieren, reagieren:

M3 (V3 - Geltungsbereich A) § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB

Während der Erschließung der Grundstücke ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung und Modellierung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist bei Umsetzung der Planung unvermeidbar.

4.4 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen bzgl. des Schutzgutes Wasser kann der Bebauungsplan durch Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zur Gestaltung von Oberflächen reagieren:

M22 (Empfehlung)

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser aufzufangen und auf dem Grundstück zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Gebäude zu nutzen. Der Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser wird ebenfalls empfohlen.

M23 (Empfehlung)

Es wird empfohlen, zur Befestigung von Stellplatz- und Lagerflächen sowie sonstigen Flächen auf den Baugrundstücken wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die Neuversiegelung von Grundflächen wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers reduziert. Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist vor Ort folglich unvermeidbar.

4.5 Schutzgut Landschaft

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen, zur Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern und allgemein durch Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen im Baugebiet reagieren:

M18 (G1 - Geltungsbereich A, Bereich RRB) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Das Becken ist mit standörtlich vorhandenem Oberboden zu modellieren. Die Böschungen sind unterschiedlich geneigt auszubilden, um die Einbindung des Bauwerks in die umgebende Landschaft zu verbessern. Das gesamte Becken mit allen neu entstehenden und bisher vegetationsbestandenen Flächen ist bis an den Oberrand der Böschungen mit einer standortentsprechenden Landschaftsrasenmischung (z. B. RSM 8.1) einzusäen.

M19 (G2 - Geltungsbereich A) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Naturnahe Gestaltung der zentralen, öffentliche Grünfläche zwischen den Planstraßen A und B

- Ansaat der Grundstücksfläche mit der REGIO Saatgutmischung ‚Glatthaferwiese‘ (z.B. Fa. Rieger und Hofmann 10g/m² oder gleichwertige Anbieter) mit einer Mahd pro Jahr ab 1. Juli. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Flächen sind vor der Ansaat tiefgründig zu lockern.

- Punktuelle Bepflanzung mit 4 Stck. gebietseigenen Bäumen 2. Ordnung, die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern und für den gleichen Zeitraum mit einem Verbissschutz zu versehen.
- Verzicht auf Wegebefestigung; Wegenutzung als Graspfad.
- Verzicht auf Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

M20 (G3 - Geltungsbereich A) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Naturnahe Gestaltung der Gräben im öffentlichen Grün durch:

- Modellierung als Trapezmulde ohne technische Verbauung.
- Ansaat mit der REGIO Saatgutmischung ‚Glatthaferwiese‘ (z.B. Fa. Rieger und Hofmann 10g/m² oder gleichwertige Anbieter).
- Pflege/Mahd der Grabenvegetation max. 2-mal jährlich, möglichst mit zeitlicher Staffelung der einzelnen Durchgänge. Zur Aufrechterhaltung der Grabenfunktion für die Ableitung des Außengebietswassers ist bei Bedarf ein kürzeres Mähintervall zulässig.

M21 (G4 - Geltungsbereich A) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflege der bestehenden Baum- und Strauchhecke am Westrand im öffentlichen Grün durch:

- Alternierendes Auf-den-Stock-Setzen der vorhandenen ausschlagfähigen Sträucher in Abständen von 8-10 Jahren.
- Pflege und Kontrolle hinsichtlich Verkehrssicherung.
- Ersatzpflanzung für abgängige Gehölze.

M24 (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen und für die Flächen zwischen den Baugrenzen und der Straßenverkehrsflächen.

Das flächige Aufbringen von Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) ist unzulässig, sofern dieses nicht als Wege- oder Stellplatzbefestigung dient.

Anlage von intensiv begrünten Gartenflächen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden.

Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung des Wohngebietes und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen, so dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind bei mindestens 50% der Gehölze einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Pro Baugrundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder einheimischer und regionaltypischer Laubbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Mögliche Arten/Sorten sind in der untenstehenden Pflanzliste aufgeführt.

Pflanzliste:

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden:

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus/platanoides*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Walnuss (*Juglans regia*)
- Stiel-/Trauben-Eiche (*Quercus robur/petraea*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Hochstämmige Obstbäume.

Unvermeidbare Belastungen

Durch den Bau der Wohnhäuser und Straßen kommt es zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Dies ist an dieser Stelle der Landschaft unvermeidbar, da das Gelände aus verschiedenen Richtungen gut einsehbar ist.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Der gewählte Standort im Anschluss an die vorhandenen Bauflächen wurde aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan der VG Bad Marienberg für den Planungsbereich festgelegt. Der Erweiterungsbereich ist derzeit noch als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Seine Erschließung ermöglicht die Abrundung am Nordrand der besiedelten Ortslage von Hof.

Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden keine städtebaulichen Varianten geprüft.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z. B. die verkehrliche Belastung durch Pkw oder die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Hof plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Änderung und Erweiterung B-Plan „Wohngebiet westl. d. Höhenstraße“ auf einer Gesamtfläche von 3,1535 ha für die Bauabschnitte 1 und 2 nördlich der bebauten Ortslage zuzüglich 8,6482 ha externer landespflegerischer Kompensationsflächen die Ausweisung eines ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ einschließlich Regenrückhaltung. Die Fläche für das neue Wohngebiet wird über die Straßen Feitzerweg im Westen und Höhenstraße im Ostenerschlossen, das Regenrückhaltebecken über einen Wirtschaftsweg.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu nennen.

Zudem entstehen in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ‚betriebsbedingte‘ Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere der Verlust von artenreichem, dem Pauschalschutz nach § 15 LNatSchG unterliegendem Feuchtgrünland.

Hinsichtlich der projektbedingten Betroffenheit von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wurden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit den europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt. Hierzu wurde ein Fachbeitrag Artenschutz mit einer Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG zur möglichen Betroffenheit für die besonders geschützten Arten durchgeführt.

Die Prüfung berücksichtigt die europäischen Vogelarten und die Anhang-IV-FFH-Arten. Hinsichtlich des gesetzlichen Artenschutzes kann unter Berücksichtigung der artbezogen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 für alle im Wirkraum des Projektes (1. Änderung und Erweiterung B-Plan „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“, Ortsgemeinde Hof) relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ersatz für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz. Hinsichtlich der Beanspruchung von gesetzlich pauschal geschütztem Feuchtgrünland erfolgt die Beantragung eines Ausnahmeverfahrens bei der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises.

Hachenburg, Juli 2026

gez. Markus Kunz
BRNL Hachenburg

gez. Kerstin Eiteneuer, B.Eng.
Planeo Ingenieure GmbH