

BRNL

Dipl. Geogr. Markus Kunz
Friedrichstraße 4
57627 Hachenburg

Projekt 0427_BP



Planeo
Ingenieure

Gesellschaft für technische
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure



Ortsgemeinde Hof
Verbandsgemeinde Bad Marienberg
Westerwaldkreis

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

Fachbeitrag Naturschutz

Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. EINLEITUNG	3
1.1 Aufgabenstellung	3
1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	3
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
2.1 Abiotische und biotische Landschaftsfaktoren	4
2.2 Landschaftsbild	9
2.3 Erholung.....	9
2.4 Planungsvorgaben	9
3. BEWERTUNG DES ZUSTANDES VON NATUR UND LANDSCHAFT	13
3.1 Bewertung der Landschaftspotentiale	13
3.2 Vorhandene Grundbelastungen	17
3.3 Entwicklungsprognose	18
4. LANDESPFLEGERISCHE ANFORDERUNGEN AN DEN BEBAUUNGSPLAN	18
5. BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN VORHABENS UND DER WIRKFAKTOREN	18
5.1 Beschreibung des Vorhabens	18
5.2 Flächenbilanz	19
5.3 Von der vorgesehenen Bebauung und der absehbaren Nutzung	20
6. EINGRIFFSBILANZIERUNG UND ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS GEM. LANDESKOMPENSATIONSVERORDNUNG (LKOMPVO) RLP	21
6.1 Kompensationsberechnung nach dem integrierten Biotopwertverfahren	21
6.1.1 Bestimmung des Biotopwertes vor dem Eingriff (Stand Januar 2026)	21
6.1.2 Ermittlung des Biotopwertes nach dem Eingriff ohne Kompensation	22
6.1.3 Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsflächen im IST-Zustand	22
6.1.4 Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsflächen im ZIEL-Zustand.	23
7. VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON EINGRIFFEN IM RAHMEN DES STÄDTEBAULICHEN ENTWURFS	24
8. ERMITTLUNG DER EINGRIFFSWIRKUNGEN UND BESCHREIBUNG LANDESPFLEGERISCHER MASSNAHMEN	24
8.1 Ermittlung der Auswirkungen des Eingriffs.....	24
9. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG	37

Anlage

Bestandskarte „Biotoptypen und Nutzungen“, M 1 : 1.000 (Stand Januar 2026)

1. EINLEITUNG

1.1 Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Hof hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ beschlossen, um zusätzliche Wohnbauflächen nördlich der bestehenden Ortslage auszuweisen.

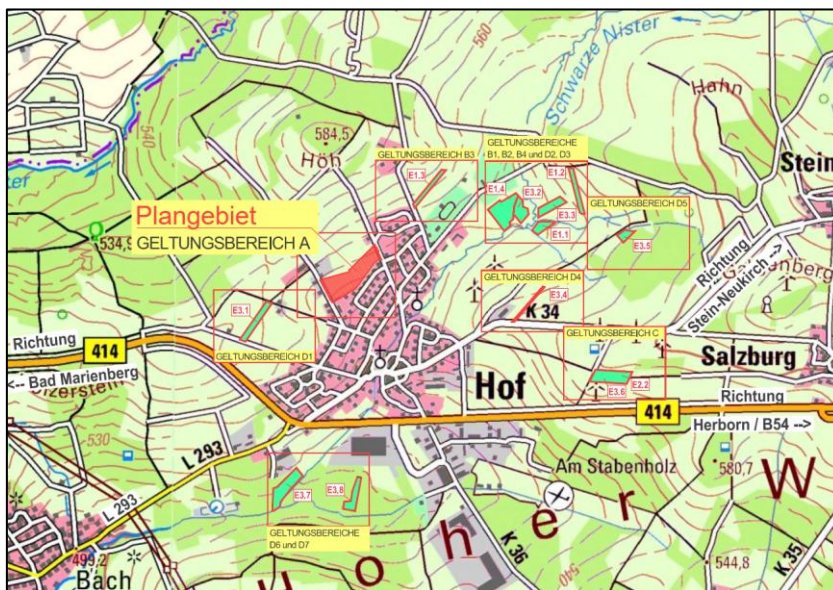
Im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz, der den Erweiterungsbereich berücksichtigt, werden die Grundlagen ermittelt, die Raumfunktionen beschrieben, analysiert und bewertet. Auf der Grundlage der Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt die Ableitung der landespflegerischen Zielvorstellungen.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist zur Umweltverträglichkeit darzulegen, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen wird und wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das ca. 3,15 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hof (siehe Bestandskarte in der Anlage). Die aktuell geplante Erweiterungsfläche betrifft den westlichen Gebietsteil und hat eine Flächengröße von 1,459 ha.

Im Süden und Osten des Plangebietes schließen Wohnbauflächen an, im Westen grenzen teils gewerblich, teils landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Und nördlich grenzen landwirtschaftliche Grünlandflächen an. In nachfolgender Übersichtskarte ist die Lage des Gebietes rot markiert.



Lage des Bebauungsplangebietes (Rot= Geltungsbereich A, grün = Geltungsbereiche B, C und D)

Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 - LANIS-RLP unmaßstäblich, eingeordnet
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002)

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Abiotische und biotische Landschaftsfaktoren

Naturräumliche Gliederung

Hof liegt in der naturräumlichen Einheit „Hoher Westerwald“ (322) bzw. „Westerwälder Basalthochfläche“ (322.0). Beim „Hohen Westerwald“ handelt es sich um eine „nach Südwesten geneigte, allseitig entwässerte, randlich zerlappte und ungleichmäßig, meist schwach bewaldete, 500 bis über 600 m hohe Basalthochfläche mit über 1000 mm Jahresniederschlag. „Weiche Formen und ein sanftes Relief sind charakteristisch“ für die Westerwälder Basalthochfläche (Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1971).

Relief

Das Gebiet liegt im Bereich eines Hanges nördlich der bestehenden Ortslage.

Das Gelände fällt vom Höhenrücken „Höh“ aus flach nach Südosten in Richtung Ortslage und weiter zum Tal der Schwarzen Nister hin ab.

Die Höhenlage des Planungsbereiches reicht von 540 mNN am Südwestrand des Plangebietes bis 547 mNN am Nordostrand der bestehenden Bebauung.

Geologie und Böden

Den geologischen Untergrund des Gebietes bilden tertiäre Basalte und pleistozäne Fließerden. Oberflächennah sind diese Basalte und Fließerden zu lehmigen, mäßig basenreichen Braunerden und staunassen Pseudogleyen verwittert.

Die Bedeutung des Bodens für den Naturhaushalt resultiert aus seiner Funktion als Substrat zur Produktion pflanzlicher Biomasse, der Speicher- und Filterfunktion für Stoffe und Energien sowie der Habitatfunktion für eine Vielzahl von bodenbewohnenden Kleintierarten (Mikrofauna).

Die Braunerden und Pseudogleye sind im Naturraum weit verbreitet. Aufgrund der vorherrschenden Bodenarten (Lehm, z.T. schluffig) sind die Filter- und Sorptionseigenschaften als gut einzustufen. Die Lebensraumfunktion wird durch die landwirtschaftliche Nutzung mäßig beeinträchtigt. Das Ertragspotential ist aufgrund der Höhenlage und der Klimaverhältnisse und des mäßig basenreichen Ausgangsgesteins als mittel einzustufen.

Klima

Es herrscht ein ozeanisches Berglandklima mit Jahresniederschlägen von 900 – 1000 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt etwa 6,5° Celsius.

Winde aus westlichen Richtungen herrschen vor.

Im Untersuchungsgebiet fließen Kaltluftströme von den angrenzenden Höhenrücken breitflächig hangabwärts Richtung Südosten zur Talmulde der Schwarzen Nister.

Die vom Vorhaben betroffene Grünlandfläche hat geringe bis mäßige Bedeutung als Frischluft- und Sauerstoffproduzent.

Wasserhaushalt

Im Projektbereich selbst 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 Grundwasserneubildungsrate im Gebiet ist aufgrund der lehmigen und wenig wasserdurchlässigen Böden als mittel bis gering zu bewerten.

Die tertiären Basalte des Untergrundes gelten als Kluftgrundwasserleiter mit mäßigen Grundwasservorkommen.

Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächengewässer ist daher als mittel einzustufen.

Die Grünlandnutzung des bislang noch unbebauten Teilgebietes hat günstige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Die Streu- und Humusschicht des Bodens sowie die dauerhafte Vegetationsdecke fördern eine allmähliche Versickerung der Niederschläge und tragen damit zur Entlastung von Hochwasserspitzen der Vorfluter bei.

Vegetation / Biotoptypen

Heutige potentielle natürliche Vegetation

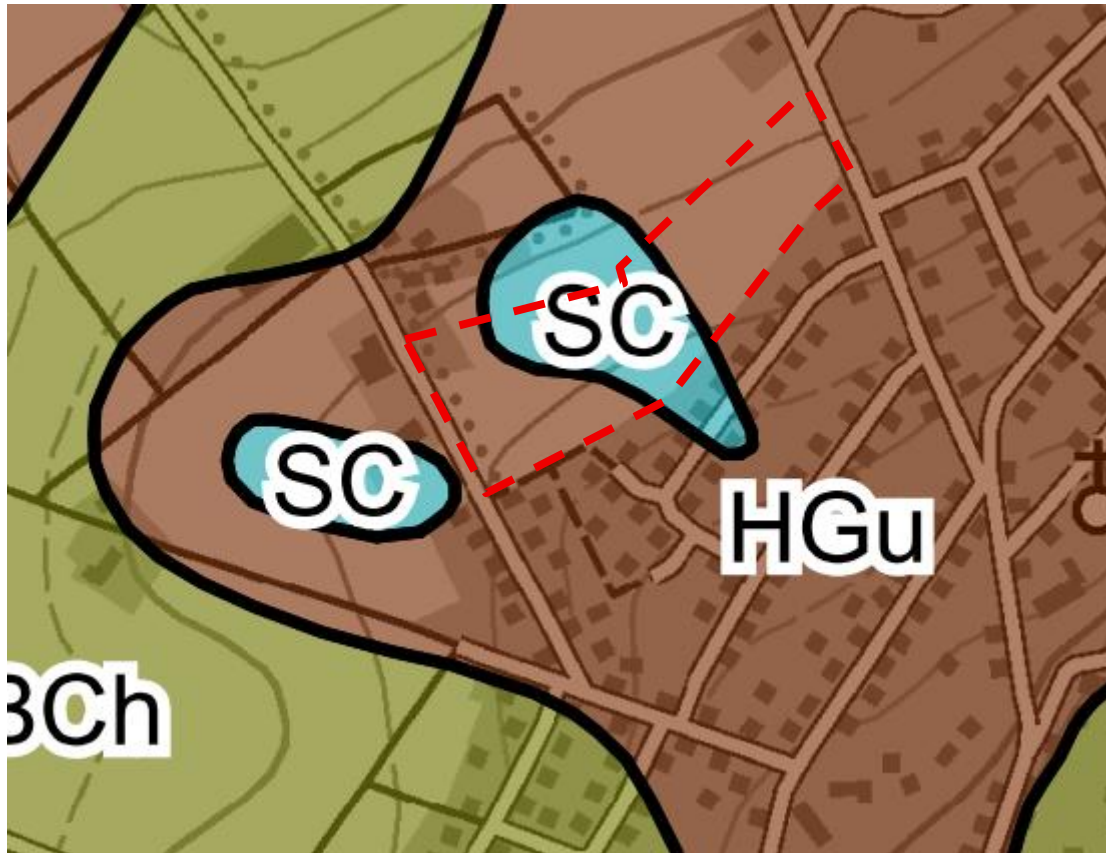
Die heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) bezeichnet die Pflanzengesellschaft, die sich unter den gegebenen Standortverhältnissen ohne Beeinflussung durch den Menschen einstellen würde.

Sie zeigt das Entwicklungspotential des Gebietes an und unterstützt die Bewertung der Naturnähe der im Planungsgebiet vorkommenden Lebensräume.

Im Untersuchungsgebiet bildet im bereits bebauten sowie im westlichen Teil des unbebauten Gebietes ein mäßig basenreicher Bergahorn-Eschenwald feuchter Standorte (Aceri-Fraxinetum) (HGu) die hpnV. Im östlichen Teil des noch unbebauten Gebietes ist ein Erlen- und Eschensumpf auf mäßig basenreichem, sehr feuchtem Standort (SC) die hpnV.

Reale Vegetation (Biotoptypen)

Die nachfolgend charakterisierten Biotoptypen und Nutzungen werden auf der Grundlage einer Erfassung in der Vegetationsperiode 2025 in der Bestandskarte flächig dargestellt.



HPNV (Heutige potentielle natürliche Vegetation) aus LANIS, RLP, ohne Maßstab; Plangebiet rot abgegrenzt

B Gehölze

Gebüsch mittlerer Standorte (BB9)

Im westlichen Randbereich des Plangebietes stockt am Rand einer vormaligen Kleinviehhaltung ein Weidengebüsch mittlerer Standorte.

Hecke (BD0)

Am Westrand des Plangebietes verläuft östlich des Feitzerweges eine landschaftsbildprägende Hecke aus Laubbäumen und -sträuchern. Kennzeichnende Gehölzarten sind Kirsche, Stieleiche, Esche, Feldahorn, Hagebutte und Hasel.

Weiter nördlich des unbebauten westlichen Teiles des Plangebietes stockt eine ebenfalls landschaftsbildprägende Hecke entlang des Wirtschaftsweges zwischen Reitanlagen und Stallungen.

Gehölzstreifen (BD3)

Im westlichen Randbereich des Plangebietes hat sich im Umfeld eines Viehshuppens durch Sukzession ein junger Gehölzstreifen aus Salweiden entwickelt.

Einzelbaum (BF3)

Ein markanter, landschaftsbildprägender Altbaum der Esche steht am Südwestrand außerhalb des Plangebietes an der Wegeeinmündung des dortigen Wirtschaftsweges.

Obstbaumreihe (BF6)

Im westlichen Randbereich des Plangebietes wurden im Anschluss an ein Weidengebüsch vier Obstbäume gepflanzt (Halbstämme). Die jungen Bäume sind in schlechtem Pflegezustand und teils abgängig.

Siedlungsgehölze (BJ0)

Südlich des Plangebietes erstreckt sich am Nordrand der dortigen Bebauung eine lückiger Streifen aus Siedlungsgehölzen. Der Bestand setzt sich aus einheimischen Laubbäumen und einzelnen Nadelbäumen zusammen.

E Grünland

Glatthaferwiese (EA1, stk)

Eine Grünlandfläche frischer bis wechselfeuchter Standorte ist im nordwestlichen Teil des Plangebietes verbreitet. Sie wird mäßig intensiv als zweischürige Mähwiese genutzt

Die Vegetation ist als mesotrophe, mäßig artenarme montane Fettwiese zu bezeichnen. Sie entspricht wegen mangelnder Kräuterdeckung und Arteninventar nicht dem Pauschalschutz nach § 15 LNatSchG. Dies entspricht den Ergebnissen der in 2021 gelaufenen Grünlandkartierung des Landesamtes für Umwelt (LfU).

Es wurden keine bestandsgefährdeten Pflanzenarten festgestellt.

Feuchtwiese (EC1)

Im unbebauten westlichen Teil des Plangebietes kommen großflächig Feuchtwiesen vor. Dabei ist der größere, im Südwesten liegende Teil der Fläche als artenreiche Feuchtwiese ausgeprägt. Die Fläche wird einschürig als Heuwiese genutzt. Sie ist in der Grünlandkartierung des LfU als nach § 15 LNatSchG pauschal geschützte Feuchtwiese eingestuft. Der Pauschalschutzstatus wurde bestätigt. Die Wiese erfüllt außerdem die Qualitätsmerkmale des FFH-Lebensraumtyps 6510 (Magere Flachlandmähwiese, Erhaltungszustand A). Es wurden hier keine bestandsgefährdeten Pflanzenarten festgestellt.

Nordöstlich des Plangebietes schließen sich weitere nach § 15 LNatSchG pauschal geschützte Feuchtwiesen mit LRT-Status 6510 und Erhaltungszustand A an. Diese werden ebenfalls extensiv als Heuwiesen bewirtschaftet.

Brachliegendes Feuchtgrünland (EE3)

Oberhalb und östlich der pauschal geschützten Feuchtwiesenfläche schließt im Plangebiet eine junge Feuchtwiesenbrache an. Sie unterliegt wegen zu geringer Kräuterdeckung nicht dem Pauschalschutz nach § 15 LNatSchG.

Es wurden hier keine bestandsgefährdeten Pflanzenarten festgestellt.

F Gewässer

Graben ohne intakte Fließgewässervegetation (FN3)

Ober- und unterhalb der bereits bestehenden Wohnbauflächen sowie unmittelbar südlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens verlaufen künstlich angelegte Gräben zur Abführung der anfallenden Oberflächenwässer.

Regenrückhaltebecken (FS0)

Am Südwestrand der bestehenden Bebauung des Plangebietes liegt das kürzlich errichtete Regenrückhaltebecken mit temporärer Wasserfläche und rasenartig gepflegten Böschungsflächen und umlaufender Berme. Das Gelände ist eingezäunt.

H anthropogene Biotope

Gebäude (HN1)

Am Nordwestrand des Plangebietes befindet sich ein ehemals als Tierunterstand genutztes landwirtschaftliches Gebäude. Nördlich davon liegt schon außerhalb des Plangebietes eine landwirtschaftliche Garage.

Landwirtschaftlicher Lagerplatz, unversiegelt (HT3)

Am Nordwestrand des geplanten Wohnbaugebietes werden im Umfeld des Gebäudes zuvor als Grünland bewirtschaftete Freiflächen zur Ablagerung von Geräten und Stoffen genutzt. Die Fläche ist gräserdominiert und ruderal beeinflusst.

S Siedlungsgebiete

Verstädtertes Dorfgebiet mit Gebäuden und Freiflächen (SB2)

Der östliche Teil des Plangebietes ist von neu angelegter Wohnbebauung geprägt. Kennzeichnend sind neben der Erschließungsstraße Wohngebäude, Garagen, Nebenanlagen und überwiegend als Ziergärten gestaltete Freiflächen. Die Flächen sind aktuell nur gering durchgrünt.

V Verkehrswege

Gemeindestraße (VA3)

Am Ostrand des Wohngebietes verläuft die Höhenstraße, von der ein Erschließungsweg in die bestehende Bebauung des Gebietes abzweigt. Westlich des Plangebietes verläuft der Feitzerweg nordwestwärts.

Feldwege, unbefestigt (VB2)

Südlich des Plangebietes verläuft ein Wiesenweg, der Feitzerweg und Höhenstraße verbindet.

Tierwelt

Zur Tierwelt des Plangebietes liegen Daten zur Brutzeitverbreitung von Vogelarten und zum Vorkommen von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen vor.

Im Rahmen von drei Begehungen im Sommer 2025 wurden keine Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Phengaris nausithous*) festgestellt. Auf den Wiesen ist allerdings eine flächige Verbreitung von Großem Wiesenknopf und damit ein flächenhaftes Habitatpotenzial gegeben.

Auf den jungen Grünlandbrachen des Plangebietes wurde das Vorkommen der in Rheinland-Pfalz auf der Vorwarnliste geführten Zwitscherschrecke (*Tettigonia cantans*) nachgewiesen. Die Art ist in den Hochlagen des Oberwesterwaldes weit verbreitet.

Im Rahmen mehrerer Brutzeitbegehungen zur Erfassung planungsrelevanter Wiesenbrutvogelarten wurden keine entsprechenden Vogelarten (Braunkehlchen, Wiesenpieper, Feldlerche etc.) festgestellt. Für das Plangebiet liegt lediglich eine Zugzeitbeobachtung eines weiblichen Braunkehlchens aus dem August 2018 vor.

Aktuelle Brutvorkommen können daher im Plangebiet sowie im Wirkungsbereich der Bebauungsplanung ausgeschlossen werden. Wiesenbrutvögel sind in diesem Bereich wegen Siedlungsrandlage und umliegender Gehölzkulissen nicht verbreitet.

Es wurden also keine in Rheinland-Pfalz bestandsgefährdeten Vögel brütend im Plangebiet festgestellt. Es ist jedoch Nahrungsraum für die bestandsgefährdeten Arten Rotmilan und Star.

Die markante Heckenstruktur am Westrand des Plangebietes ist als potenzielles Nahrungshabitat und Leitstruktur von Fledermausarten zu bewerten. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Potenziale für Quartiernutzungen durch Fledermäuse.

2.2 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Teil eines größeren, punktuell von Gebäuden durchsetzten Offenlandgebietes nördlich der Ortslage Hof.

Das Landschaftsbild wird hier von den bereits bestehenden Bebauungen, ansonsten einem strukturreichen Grünlandkomplex geprägt. Markant sind landschaftsbildprägende Baum- und Strauchhecken entlang von Wegen.

Insgesamt ist das Landschaftsbild durch die bereits im Plangebiet bestehende Bebauung sowie die unmittelbar südlich und östlich angrenzende Siedlungsnutzung vorbelastet.

2.3 Erholung

Die westlich, südlich und östlich des Plangebietes verlaufenden Wege sind bedeutsam für die ortsnahe Erholung (Wandern, Radfahren etc.).

Infrastrukturen der Naherholung sind im Plangebiet selbst jedoch nicht verbreitet.

2.4 Planungsvorgaben

Nutzungen

Neben der bereits im Ostteil bestehenden Wohnbaunutzung ist die Bewirtschaftung von Dauergrünland die dominante Nutzungsform des Gebietes. Sie erfolgt extensiv als Mähwiese bzw. ist zuletzt auf Teilflächen auch unterblieben (junge Brachestadien).

Neben Grünlandnutzung ist kleinflächig Streuobstnutzung und Nutzung von Lager-schuppen gegeben.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der VG Bad Marienberg (7. Punktuelle Fortschreibung) stellt für den Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ der Ortsgemeinde Hof im Änderungsbereich bereits Wohnbauflächen dar. Im Bereich der Erweiterung sind derzeit noch „landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit auf Teilflächen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planung vernetzter Biotopsysteme

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 biotoptypenverträgliche 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 (siehe folgende Abb.).



Auszug aus der Zielekarte der Planung Vernetzter Biotopsysteme

(Plangebiet rot umrandet)

Quelle: Kartendienst <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>

Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sind keine europäischen Schutzgebiete des Natura-2000-Netzes verbreitet.

Östlich der Ortslage Hof grenzen Teilflächen des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete und Heiden des Hohen Westerwaldes“ bzw. des EU-Vogelschutzgebietes „Westerwald“ an (siehe folgende Abb.)

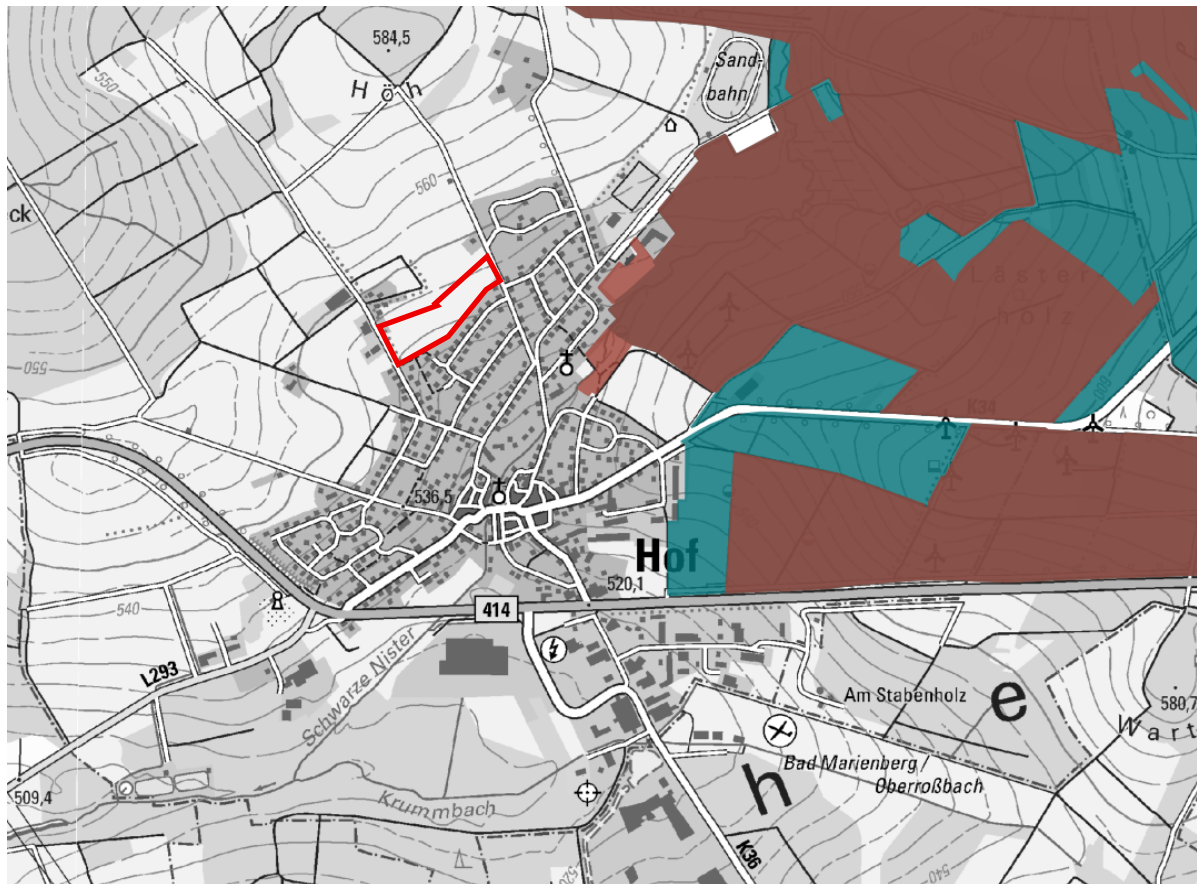


Abb.: FFH-Gebiete (braun) und EU-Vogelschutzgebiete (blau) im Projektraum (rot umrandet: Plangebiet)

Quelle: naturschutz.rlp.de

Die Grünlandkartierung des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz hat innerhalb der Gemarkung Hof großflächig nach § 15 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz pauschal geschütztes Dauergrünland festgestellt und dokumentiert (siehe folgenden Auszug aus der entsprechenden Karte).

Ergänzend zu der vorliegenden Kartierung wurde das Grünland im Plangebiet erneut untersucht und auf die Qualitätsmerkmale des gesetzlichen Pauschalschutzes hin überprüft. Flächenabgrenzung und Biotoptypenzuweisungen wurden dabei bestätigt. Demnach ist im Plangebiet der Biototyp EC1 Feuchtwiese als gesetzlich geschützte Fläche verbreitet. Sie erfüllt außerdem die Qualitätsmerkmale des FFH-Lebensraumtyps 6510 (Magere Flachlandmähwiese).



Abb.: Pauschalschutzflächen und Biotoptypen im Projektraum (grün) gemäß Grünlandkartierung LfU 2021; (rot umrandet: Plangebiet)

Quelle: naturschutz.rlp.de

Biotopkartierung

Innerhalb und im näheren Umfeld des Plangebietes bestehen keine in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz als Biotopkomplexe erfassten Flächen. Die nächstgelegenen derartigen Flächen betreffen die Talmulde der Schwarzen Nister östlich der Ortslage Hof und liegen außerhalb des Wirkbereiches der hier behandelten Planung (siehe nachfolgende Abb.).

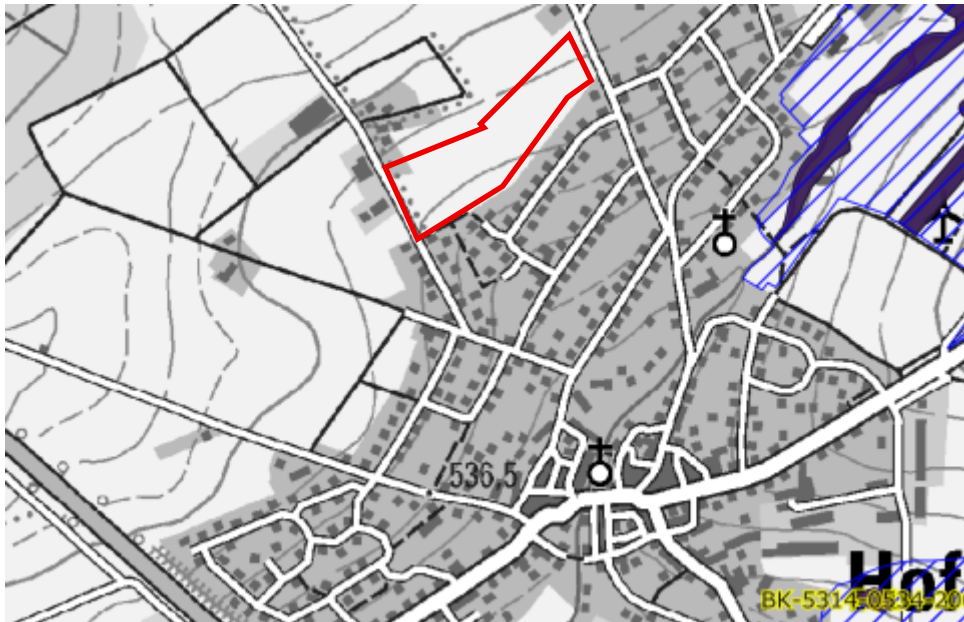


Abb.: Auszug aus dem Landschaftsinformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz mit Abbildung von im Jahr 2006 kartierten Biotopkomplexen (violett) im Umfeld des Untersuchungsraumes (rot umrandet = Plangebiet)

3. BEWERTUNG DES ZUSTANDES VON NATUR UND LANDSCHAFT

3.1 Bewertung der Landschaftspotentiale

Bodenpotential

Dem Boden kommt im Naturhaushalt aufgrund seiner Produktionsfunktion für pflanzliche Biomasse, seiner Regler-, Speicher- und Filterfunktion für Stoffe und Energien sowie als Lebensraum für eine Vielzahl von Kleinst- und Kleinlebewesen eine Schlüsselstellung zu.

Die anstehenden Braunerden und Pseudogleye sind im Naturraum weit verbreitet. Ihr Filter- und Sorptionsvermögen kann aufgrund der vorherrschenden Bodenarten und der Gründigkeit als mittel bis gut eingestuft werden.

Die Lebensraumfunktionen des Bodens sind in ihrer Bedeutung umso höher zu bewerten, je weniger intensiv die Bodennutzung erfolgt. Insofern ist für die als Dauergrünland extensiv genutzten Flächen und die Gehölzflächen die Lebensraumfunktion von relativ hoher Bedeutung. Das Ertragspotential des Bodens ist aufgrund der Höhenlage, der Nährstoffversorgung und der Klimaverhältnisse als mittel einzustufen.

Wasserdargebotspotential

Wald, Gehölzflächen, Grünland und grundwasserferne Ackerflächen haben grundsätzlich positive Wirkungen auf einen ausgeglichenen Wasserhaushalt. Der dauerhafte Pflanzenbestand und die Humusaufgabe ermöglichen eine allmähliche Versickerung des Niederschlagswassers. Das verzögerte Abfließen des Niederschlagswassers entlastet die Fließgewässer hinsichtlich der Intensität von Abflussspitzen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse und der mäßigen Wasserhöffigkeit ist die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser als „mittel“ einzustufen. Hydrogeologisch gehört das Plangebiet zu einem Raum mit mäßigen Grundwasservorkommen.

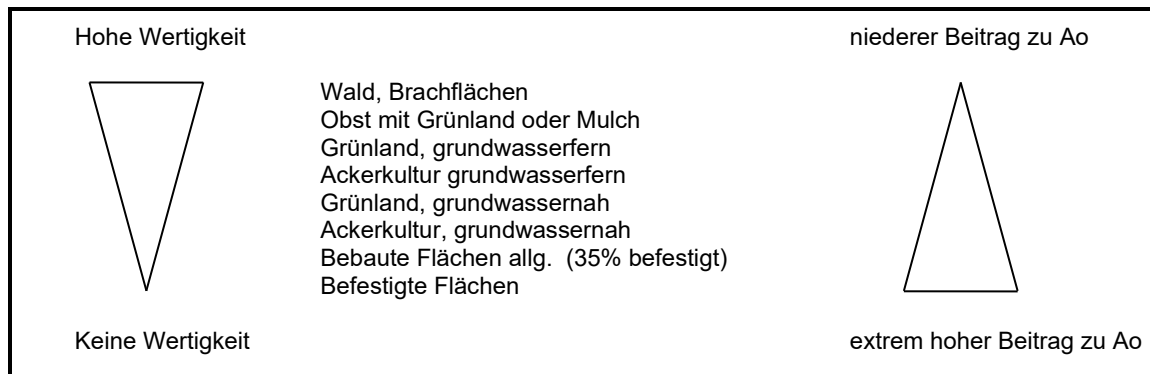


Abb.: Beitrag unterschiedlicher Nutzungstypen zum Oberflächenwasserabfluss (Ao) und die Wertigkeit für die Grundwasserneubildung.

Klimapotentia

Das Plangebiet ist in seinem bislang unbebauten westlichen Teilgebiet Teil eines von kleineren Gehölzflächen strukturierten Offenlandgebietes, das in Strahlungsnächten Kaltluftmassen bildet, die hangabwärts nach Süden und Südosten in Richtung der Talmulde der Schwarzen Nister abfließen.

Wie aus dem Kartenwerk zur Klimaanpassung des Landesamtes für Umwelt (siehe folgende Abbildung) hervorgeht, wird eine für das Klima beachtliche Kaltluftschneise durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt. Im Gebiet besteht lediglich eine mäßige Kaltluftstromdichte.

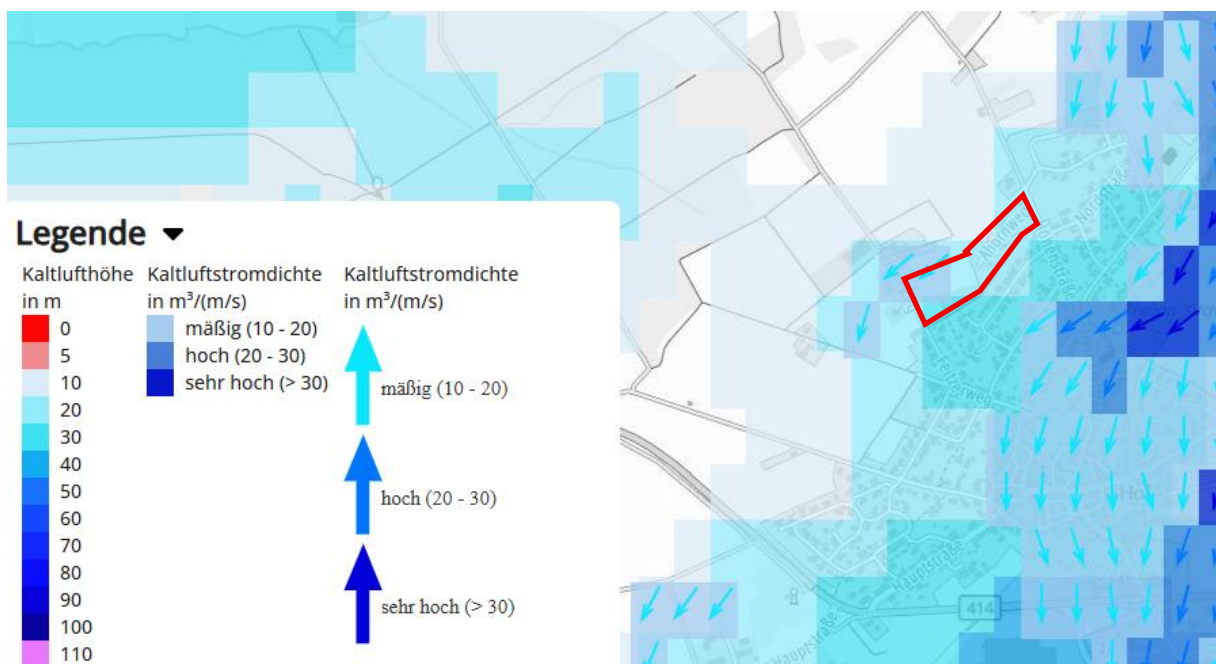


Abb.: Auszug aus der Gesamtkarte „Klimaanpassung“ des Landesamtes für Umwelt (https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#15/50.6753/8.0194); 13.01.2026. Lage Plangebiet rot umrandet.

Arten- und Biotope

Als in Rheinland-Pfalz auf der Vorwarnliste (MKUEM 2019) bestandsgefährdeter Geradflüglerarten stehende Art kommt im Plangebiet die Zwitscherschrecke (*Tettigonia cantans*) im Bereich von Grünlandsäumen, spät genutzten Extensivwiesen und jungen Grünlandbrachen vor.

Im Plangebiet selbst wurden keine bestandsgefährdeten Vogelarten als Brutvogelarten festgestellt.

Es ist weiter davon auszugehen, dass die Hecke am Westrand des Gebietes in Verbindung mit den angrenzenden Extensivgrünlandkomplexen Teilhabitate (Nahrungshabitate, Leitstrukturen) von Fledermausarten sind.

Für die Wildkatze wird bei Fehlen von konkreten Nachweisen im Gebiet selbst angesichts der aktuell bekannten Vorkommen in benachbarten Waldkomplexen (z. B. am Stegskopf) von einer möglichen Nutzung als Nahrungshabitat innerhalb der Streifgebiete ausgegangen.

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 ökologische Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen wird verbalargumentativ in nachfolgender Tabelle vorgenommen. Für die Biotoptypen, die im zu bilanzierenden westlichen Teilgebiet liegen, wird ergänzend die Biotopwertzahl angegeben:

Tab. 1: Landespflegerische Bewertung der Biotoptypen des Plangebietes

Biotoptyp	Ökologische Wertigkeit /BWP	Kriterien
Gebüsch mittlerer Standorte (BB9)	mittel bis hoch 13 BWP/qm	Positiv: Strukturanreicherung des Offenlandes, Lebensraum für Kleintiere, klein-klimatische Bedeutung Negativ: -
Hecke (BD0)	mittel bis sehr hoch 15 BWP/qm	Positiv: Strukturanreicherung des Offenlandes, Bereicherung des Landschaftsbildes, Lebensraum für Kleintiere, klein-klimatische Bedeutung Negativ: Beeinträchtigung durch angrenzende Wegenutzung
Gehölzstreifen (BD3)	mittel 11 BWP/qm	Positiv: Strukturanreicherung des Offenlandes, Bereicherung des Landschaftsbildes, Lebensraum für Kleintiere Negativ: Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Nachbarnutzung
Obstbaumreihe (BF6)	hoch	Positiv: Strukturanreicherung des Offenlandes, Bereicherung des Landschaftsbildes, Negativ: fehlende Pflege

Biotoptyp	Ökologische Wertigkeit /BWP	Kriterien
Glatthaferwiese (EA1)	mittel 11 BWP/qm	Positiv: dauerhafter Pflanzenbestand, mäßig hohe Lebensraumfunktion Negativ: mäßig intensive Nutzung
Feuchtwiese (EC1)	sehr hoch 19 BWP/qm	Positiv: gesetzlicher Pauschalschutz, Vorkommen von Rote-Liste-Arten, hohe Lebensraumfunktion Negativ: -
Brachliegendes Feuchtgrünland (EE3)	sehr hoch 16 BWP/qm	Positiv: Vorkommen von Rote-Liste-Arten, hohe Lebensraumfunktion Negativ: -
Graben ohne intakte Fließgewässervegetation (FN3)	sehr hoch 9 BWP/qm	Positiv: mäßig hohe Lebensraumfunktion Negativ: begradigter Verlauf, Strukturarmut
Rückhaltebecken (FS0)	sehr hoch	Positiv: mäßige Lebensraumfunktion Negativ: technische Umzäunung, Pflege der Randzonen, Strukturarmut
Gebäude (HN1)	gering bis mittel 0 BWP/qm	Positiv: geringe Lebensraumfunktion Negativ: Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Nutzung
Lagerplatz, unversiegelt (HT3)	gering bis mittel 5 BWP/qm	Positiv: geringe Lebensraumfunktion Negativ: Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Nutzung
Verstädtertes Dorfgebiet (SB2)	gering	Positiv: Vorkommen von Vegetationsbeständen in Ziergärten Negativ: Störungen aus Nutzung, Versiegelung, klimatische Belastung
Gemeindestraße (VA3)	sehr gering	Positiv: - Negativ: Versiegelung, Verkehrsbelastung
Feldweg, befestigt (VB1)	gering 3 BWP/qm	Positiv: Vorkommen von randlichen Gras- und Krautsäumen Negativ: Störungen aus Nutzung
Feldweg, unbefestigt (VB2)	gering bis mittel 9 BWP/qm	Positiv: Vorkommen von Gras- und Krautsäumen, geringe Lebensraumfunktion Negativ: Störungen aus Nutzung

Landschaftsbild

Eigenart, Vielfalt und Naturnähe sind die Kriterien zur Orts- und Landschaftsbildbewertung.

Diese Kriterien werden folgenderweise definiert:

- Eigenart umschreibt, inwieweit charakteristische und für eine Region typische Landschaftselemente, Nutzungs- und Bauformen vorkommen, die sich von anderen Regionen unterscheiden.

- Die Vielfalt eines Landschaftsraumes wird bestimmt durch alle Bestandteile, die sich in Form, Farbe, Ausdehnung und Anordnung voneinander unterscheiden.
- Die Naturnähe umschreibt den Grad des menschlichen Einflusses und die Bewirtschaftungsintensität in einem Raum.

Im vorliegenden Fall wird die Eigenart des Gebietes im Ostteil durch die bereits fast vollständige Wohnbebauung, im westlichen Teil durch die nördlich an die bebaute Ortslage angrenzenden, durch Gehölze strukturierten artenreichen Grünlandflächen geprägt.

Hinsichtlich der Naturnähe sind die Gehölze und die randliche Hecke als relativ naturnah, die Grünlandflächen als mäßig naturnah, die rasenartig gepflegten Graswege und das Rückhaltebecken als mäßig naturfern und die Gebäude und befestigten Wege als naturfern anzusehen.

Insgesamt hat das Gebiet derzeit nur eine geringe bis mäßige Bedeutung für Naherholungsaktivitäten der örtlichen Bevölkerung.

3.2 Vorhandene Grundbelastungen

Vorbelastungen im Plangebiet resultieren im östlichen Teil aus der bestehenden Wohnbebauung und Verkehrserschließung. Im westlichen Teil bestehen Vorbelastungen bislang überwiegend aus außerhalb liegenden Siedlungsnutzungen, innerhalb des Gebietes aus der Bewirtschaftung des Rückhaltebeckens und bestehender landwirtschaftlicher Überbauung.

Die Gebäudekomplexe der angrenzenden Ortslage überformen die Landschaft technisch.

Für die einzelnen Naturraumpotenziale sind im Planungsgebiet folgende Vorbelastungen gegeben:

Boden

- Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen durch Anlage von Straßen und Wegen, Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Gebäuden

Wasserhaushalt

- Versiegelung durch Anlage von Straßen und Gebäuden

Klimahaushalt

- Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Erwärmung bituminös befestigter Straßenflächen und Dachflächen

Arten- und Biotoppotenzial

- Teilversiegelung von Bodenflächen
- Beeinträchtigung durch siedlungsbedingte Störungen

Landschaftsbild und Erholung

- Technische Überformung durch angrenzende Siedlungs- und Verkehrsflächen.

3.3 Entwicklungsprognose

Für das Plangebiet ist abgesehen von der jetzt geplanten Wohnbauflächenausweisung eine Fortführung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung des Grünlandes zu erwarten.

4. LANDESPFLEGERISCHE ANFORDERUNGEN AN DEN BEBAUUNGSPLAN

Als landespflegerische bzw. grünordnerische Anforderungen an die Plankonzeption sind alle Maßnahmen zu nennen, die geeignet sind, die zu erwartenden Eingriffe zu vermeiden und zu minimieren.

1. Nach Möglichkeit Minimierung des Anteils versiegelter Flächen.
2. Schutz des Oberbodens (DIN 18915).
3. Erhaltung landschaftsbildprägender Gehölzflächen.
4. Beachtung artenschutzrechtlicher und biotopschutzrechtlicher Verbote

Darüber hinaus sind die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft im Zuge der Abwägung angemessen zu kompensieren.

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen sind umzusetzen.

Vorab ist grundsätzlich die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Bestimmungen des gesetzlichen Biotopschutzes nach § 15 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG im Wege einer Befreiung bzw. Ausnahme seitens der zuständigen Naturschutzbehörde zu erlangen.

5. BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN VORHABENS UND DER WIRKFAKTOREN

5.1 Beschreibung des Vorhabens

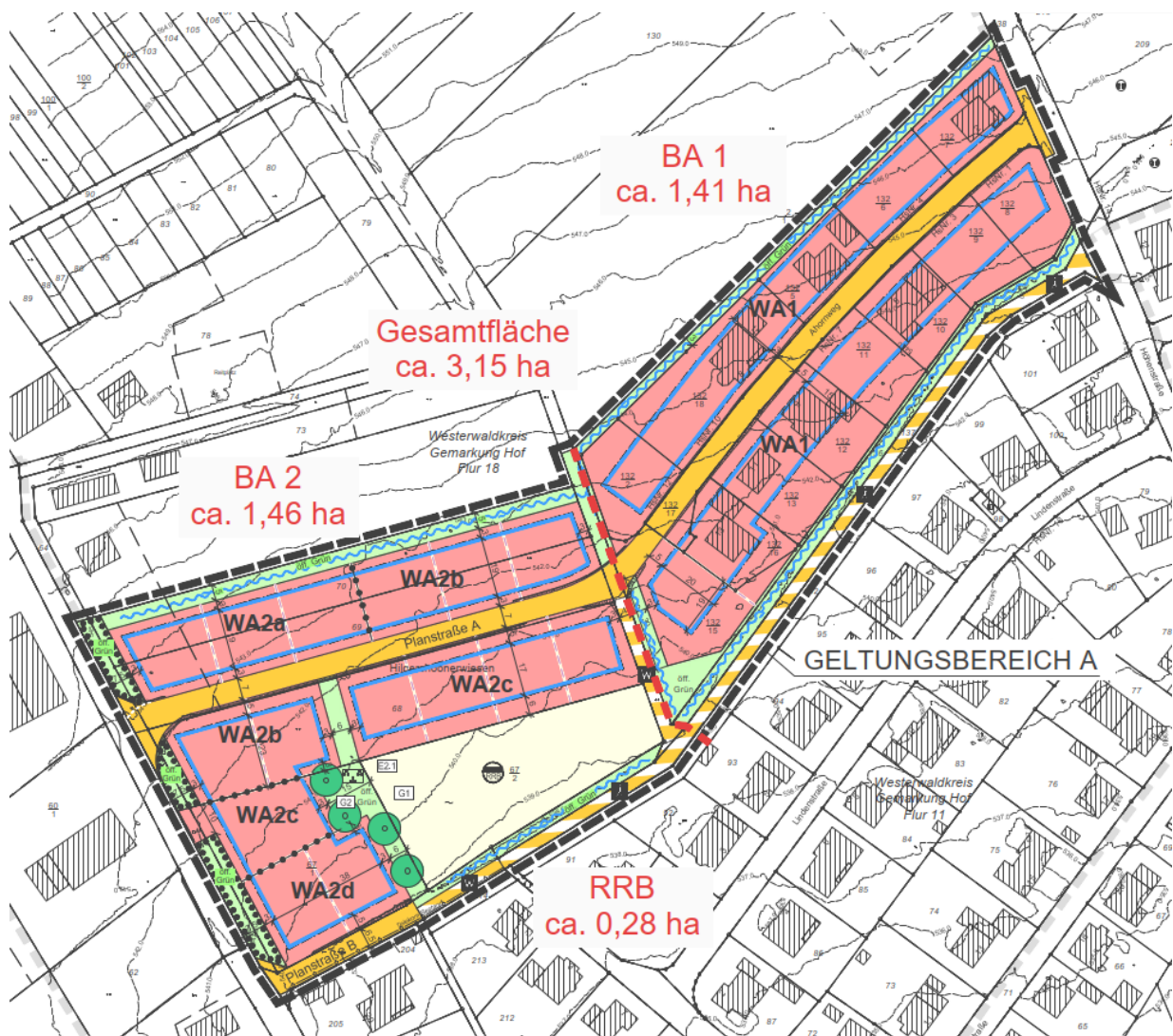
Im Geltungsbereich ist die Ausweisung eines ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ sowie von Flächen für die Niederschlagswasserbehandlung (Rückhaltebecken) und öffentlichen Grünflächen (Grabensysteme, Parkanlage, Randhecke) vorgesehen.

Städtebauliche Eckwerte für das neu zu planende Teilgebiet (WA2) sind:

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| - Grundflächenzahl (GRZ) | 0,4 |
| - Geschossflächenzahl (GFZ) | 0,8 |
| - Anzahl der Vollgeschosse | II |
| - Anzahl der Wohnungen | EH 3, DH 2 |
| - Einzel- und Doppelhäuser zulässig | ED |

5.2 Flächenbilanz

Offenlage (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)							01. Jun 26
Geltungsbereich A		Fläche in m²	Gesamtfläche Bauabschnitt		%Anteil an der Gesamtfläche		
Bauabschnitt 1 (Bestand)							
Allgemeines Wohngebiet (WA)		10.005 m²					70,71%
Verkehrsflächen	Planstraße A	1.430 m²					10,11%
Fußweg am südl. Plangebietsrand		805 m²					5,69%
Öffentliche Grünflächen		1.910 m²					13,50%
	Grabensystem nördl. Grenze	600 m²					
	Grabensystem südl. Grenze	1.310 m²					
		Gesamt BA1	14.150 m²				100,00%
Bauabschnitt 2 (Erweiterungsfläche)							
Allgemeines Wohngebiet (WA)		9.815 m²					67,27%
Verkehrsflächen		1.590 m²					10,90%
	Planstraße A	1.235 m²					
	Planstraße B	355 m²					
Fußweg am südl. Plangebietsrand (Bestand)		300 m²					2,06%
Wirtschaftswege		330 m²					2,26%
	Wirt.weg zw. Planstr. A und RRB	215 m²					
	Wirt.weg zw. Planstr. B und RRB (Bestand)	115 m²					
Öffentliche Grünflächen		2.555 m²					17,51%
	Grabensystem nördl. Grenze	910 m²					
	Grabensystem südl. Grenze	335 m²					
	Erhalt westl. Grenze	700 m²					
	Grünfläche mit Einzelbäume	610 m²					
		Gesamt BA2	14.590 m²				100,00%
Flächen für Versorgungsanlagen (RRB, Bestand)					2.795 m²		0,00%
Gesamtfläche					31.535 m²		



Geltungsbereich A; Auszug aus den städtebaulichen Planunterlagen; Planeo Ingenieure, Stand Juni 2026

5.3 Von der vorgesehenen Bebauung und der absehbaren Nutzung ausgehende Wirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der vorgesehenen Bebauung sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Entscheidend für die Eingriffsermittlung und die Ableitung von landespflegerischen Maßnahmen sind beim Baugebiet „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ die anlagebedingten Auswirkungen, wie Flächenversiegelung und Verlust von landschafts- bzw. ortsbildprägenden Vegetationsbeständen.

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 Betrof-

fenheit für die besonders geschützten Arten durchgeführt. Die Prüfung berücksichtigt die europäischen Vogelarten und die Anhang-IV-FFH-Arten. Unter Berücksichtigung der artbezogen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 kann für alle im Wirkraum des Projektes relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden (siehe hierzu: „Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Wohngebiet westlich der Höhenstraße““ der Ortsgemeinde Hof, BRNL, Dipl. Geograph M. Kunz, Friedrichstraße 4, Hachenburg).

6. EINGRIFFSBILANZIERUNG UND ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS GEM. LANDESKOMPENSATIONSVERORDNUNG (LKOMPVO) RLP

6.1 Kompensationsberechnung nach dem integrierten Biotopwertverfahren

Die nachfolgende 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.

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:

6.1.1 Bestimmung des Biotopwertes vor dem Eingriff (Stand Januar 2026)

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

Biotop-Code	Biototyp	BWP/qm	Fläche (qm)	Biotopwert
gesamt			14.590	219.307

6.1.2 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**.

6.1.3 Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsflächen im IST-Zustand

Biotop-Code	Biototyp	BWP/qm	Fläche (qm)	Biotopwert
EA1	E3.1 Glatthaferwiese, mäßig artenarm Fl. 18 Flst. Nr. 36	14	7.056	98.784
EC1	E3.2 Feuchtwiese, mäßig artenreich Fl. 19 Flst. Nr. 21	18	5.111	91.998
EE3	E3.2 Feuchtwiesenbrache, artenarm Fl. 19 Flst. Nr. 21	12	2.389	28.668
EC1	E3.3 Feuchtwiese und Feuchtwiesenbrache, mäßig artenreich Fl. 19 Flst. Nr. 51/1	17	6.240	106.080
EA1	E3.4 Glatthaferwiese, mäßig artenreich Fl. 20 Flst. Nr. 4	16	2.094	33.504
EC1	E3.5 Feuchtwiese, artenreich Fl. 20 Flst. Nr. 34	17	2.882	48.994
ED1	E3.6 Magerwiese, artenreich	18	3.628	65.304

Biotop-Code	Biototyp	BWP/qm	Fläche (qm)	Biotopwert
	Fl. 20 Flst. Nr. 70			
AJ0	E3.7 Fichtenforst, Fl. 15, Nr. 96 tlw.	6	11.459	68.754
EE3	E3.7 Feuchtgrünlandbrache, Fl. 15, Nr. 85 tlw.	16	1.226	19.616
AJ0	E3.8 Fichtenforst, Fl. 15, Nr. 85 tlw.	6	6.504	39.024
gesamt				600.726

6.1.4 Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsflächen im ZIEL-Zustand

Biotop-Code	Biototyp	BWP/qm	Fläche (qm)	Biotopwert
EA1	Glatthaferwiese, artenreich	19	7.056	134.064
EC1	Feuchtwiese und Magerwiese, artenreich	20	7.500	150.000
EC1	Feuchtwiese und Feuchtwiesenbrache, artenreich	19	6.240	118.560
EA1	Glatthaferwiese, artenreich	19	2.094	39.786
EC1	Feuchtwiese, artenreich	19	2.882	54.758
ED1	Magerwiese, artenreich	20	3.628	72.560
EE3	Feuchtgrünlandbrache, Fl. 15, Nr. 85 tlw.	16	1.226	19.616
AC6	Erlensumpfwald	15	11.459	114.590 *
AC6	Erlensumpfwald	15	6.504	65.040 *
gesamt				768.974

* wegen timelag-Faktor 1,5 von 171.885 auf 114.590 bzw. von 97.560 auf 65.040 BWP reduziert

Die Differenz des Biotopwertes der Kompensationsflächen im ZIEL-Zustand zu ihrer aktuellen Wertigkeit im IST-Zustand ergibt den Kompensationswert der Ersatzmaßnahmen 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 E 3.1 bis E 3.8 daher mit 18.055 Biotopwertpunkten gedeckt (vgl. Biotopwertbilanztafel im Anhang).

7. VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON EINGRIFFEN IM RAHMEN DES STÄDTEBAULICHEN ENTWURFS

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft können folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. durchgeführt werden:

1. Schutz des Oberbodens gem. DIN 18915
2. Schutz vorhandener Gehölze und sonstiger Vegetationsbestände während der Bauphase gem. RAS LP 4 und DIN 18920.

8. ERMITTLUNG DER EINGRIFFSWIRKUNGEN UND BESCHREIBUNG LANDESPFLEGERISCHER MASSNAHMEN

8.1 Ermittlung der Auswirkungen des Eingriffs

Boden

Die Veränderungen der Oberflächengestalt (Bodenauftrag) zerstören die gewachsenen Bodenhorizonte im bebaubaren Bereich des Gebietes vollständig. Generell ist der nutzbare Oberboden daher bei Baubeginn zu sichern und für die örtliche Wiederverwendung zu verwenden.

Wie dargestellt, geht durch die Flächenneuversiegelung im Bebauungsplangebiet bisher biologisch aktiver Boden auf Dauer verloren, der im naturwissenschaftlichen Sinne für den Landschaftshaushalt in seinen Funktionen als Filter, Wasserschutz, Pflanzen- und Tierlebensstätte, Ertragspotential, Wasserversickerung und -verdunstung sowie Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist die Flächenversiegelung nur durch die Entsiegelung bereits versiegelter Flächen (z.B. Straßen, Plätze) ausgleichbar. Dies ist im B-Plangebiet „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ nicht möglich.

Wasserhaushalt

Als Folge der Flächenversiegelung und -überbauung wird die Versickerungsleistung im Plangebiet beeinträchtigt und eingeschränkt und damit die Wasserbilanz des Raumes verändert. Der Wasserhaushalt wird besonders belastet durch den Direktabfluss der Niederschläge durch Erhöhung des Abflussbeiwertes. Plötzlich auftretende Abflussspitzen und hydraulische Überbelastung der als Vorfluter dienenden Fließgewässer sind die Folge, ebenso die Minderung der Grundwasserneubildungsrate. Zur Schonung der Trinkwasserressourcen sowie als zusätzliche Oberflächenwasserrückhaltung sollten Regenwassersammelanlagen (z.B. auch Brauchwasseranlagen) zur Erfassung abfließender Dachwässer installiert werden. Aufgrund der Lage und Nutzung des Plangebietes ist eine breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers in die freie Landschaft im Plangebiet technisch nicht möglich. Es ist daher eine Ableitung des Oberflächenwassers in das bereits bestehende Regenrückhaltebecken im Südteil des Plangebietes vorgesehen.

Landschaftsbild / Ortsbild / Wohnumfeld

Das *Allgemeine Wohngebiet* wird das Landschaftsbild durch das Beseitigen des gesamten Vegetationsbestandes und die bauliche Überformung mit bis zu ca. 10 m hohen Bauten wesentlich und nachhaltig verändern. Als Vorbelastung sind die Gebäude der im Osten und Süden anschließenden Siedlungsflächen von Hof anzusehen. Bei der Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist möglichst auf die Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen, ansonsten auf die Neuetaablierung von Grünstrukturen zu achten. Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu entwickeln.

Klima

Die flächenhafte Versiegelung von Flächen hat eine erhöhte Strahlungsreflexion zur Folge. Der Temperaturgradient im Siedlungsbereich wird steigen. Die bebauten Flächen fallen für die Kalt- und Frischluftproduktion aus. Weiterhin belasten zukünftig zusätzliche Siedlungsemissionen (Hausbrand und Autoabgase) die Frischluft. Die mögliche Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf den privaten und öffentlichen Grünflächen dient dem mikroklimatischen Ausgleich (Transpiration, Staubbildung, Beschattung) sowie der Durchgrünung und Gestaltung des Landschaftsbildes.

Arten- und Biotopschutz

Die Bebauung des Plangebietes hat bau- und anlagebedingt den vollständigen bzw. teilflächigen Verlust folgender habitatrelevanter Biotoptypen zur Folge.

Biotop-Code	Biotoptyp	BWP/qm	Flächenverlust (qm)	Biotopwert
BB9	Gebüsch mittlerer Standorte aus einheimischen Arten	13	97	1261
BD0	Hecke aus einheimischen Arten, mit Überhältern	15	52	780
BD3	Gehölzstreifen	11	70	770
EA1	Fettwiese (Glatthaferwiese), mäßig artenarm	11	2.540	27940
EC1	Feuchtwiese, § 15, artenreich	19	6.000	114000
EE3	Feuchtwiesenbrache, ohne § 15, mäßig artenreich	16	3.420	54720
gesamt			12.179	199.471

Die genannten Verluste an Biotoptypen und Landschaftsstrukturen bedeuten gleichzeitig Verluste an Habitatflächen bzw. Minderung von Habitatfunktionen für einheimische Tierarten.

Von der Planung sind 0,5733 ha betroffen, die als Feuchtwiese dem Pauschalschutz gem. § 15 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG unterliegen.

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. Unter Berücksichtigung der artbezogen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 kann für alle im Wirkraum des Projektes relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden (siehe hierzu: „Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Wohngebiet westlich der Höhenstraße“ der Ortsgemeinde Hof).

Betroffen ist die in Rheinland-Pfalz auf der Vorwarnliste (MKUEM 2019) bestandsgefährdeter Geradflüglerarten stehende Zwitscherschrecke (*Tettigonia cantans*), die durch Beseitigung der Grünlandflächen ihren Lebensraum im Gebiet verliert. Für diese Art sind auf den ausgewählten Kompensationsflächen geeignete Maßnahmen zur Habitatentwicklung und -sicherung festzusetzen.

8.2 Beschreibung landespflegerischer Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

V1 bgA § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Gehölzrodungen und -rückschnitte 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.

V2 bgA § 9 (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.

V3 § 9 (1) Nr. 20 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.

Ersatzmaßnahmen

E3.1 §9 (1) Nr. 20 BauGB

Gem. Hof, Flur 18, Flurstück Nr.36 (7.056 m²)

Ausgangszustand

Mäßig intensiv genutzte, strukturarme Fettwiese mittlerer Standorte

Einstufung gemäß Grünlandkartierung LfU aus 2021:

Biotoptyp EA1 Fettwiese (Glatthaferwiese)

Pauschalschutz als magere Flachlandmähwiese

FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand C

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. 7. 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.

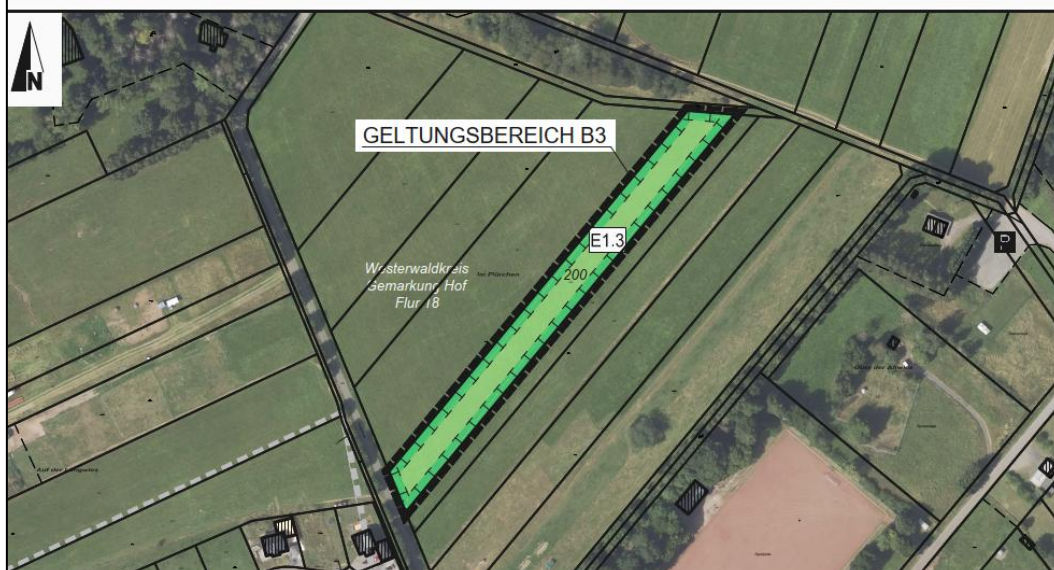
Abschleppen kann jährlich bis 10. April erfolgen, die Brachen sind davon auszuschließen.

Erforderliche Maßnahmen zur Bekämpfung von vorkommenden Giftpflanzen (Jakobs-kreuzkraut, Lupine) sind umzusetzen und vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ersatzmaßnahme E1.3

(Gemarkung Hof, Flur 18, div. Flurstück 200)

Geltungsbereich B3



E3.2 §9 (1) Nr. 20 BauGB

Gem. Hof, Flur 19, Flurstück Nr. 21 teilweise (7.500 m²)

Ausgangszustand

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

Einstufung gemäß Grünlandkartierung LfU aus 2021:

Biotoptyp EC1 Nass- und Feuchtwiese bzw. EE3 Feuchtbrünlandbrache

Pauschalschutz für EC1 als magere Flachlandmähwiese

FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand A für EC1

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.

E3.3 §9 (1) Nr. 20 BauGB

Gem. Hof, Flur 19, Flurstück Nr. 51/1 teilweise (6.240 m²)

Ausgangszustand

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

Einstufung gemäß Grünlandkartierung LfU aus 2021:

Biotoptyp teils EC1 Nass- und Feuchtwiese (Mitte und oben), teils EE3 brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland (unten)

Pauschalschutz als seggen- und binsenreiche Nasswiese

Teils ohne FFH-LRT-Status, teils (oben) FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand B

Entwicklungsziel

Arten- und strukturreiche 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. 7. 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.

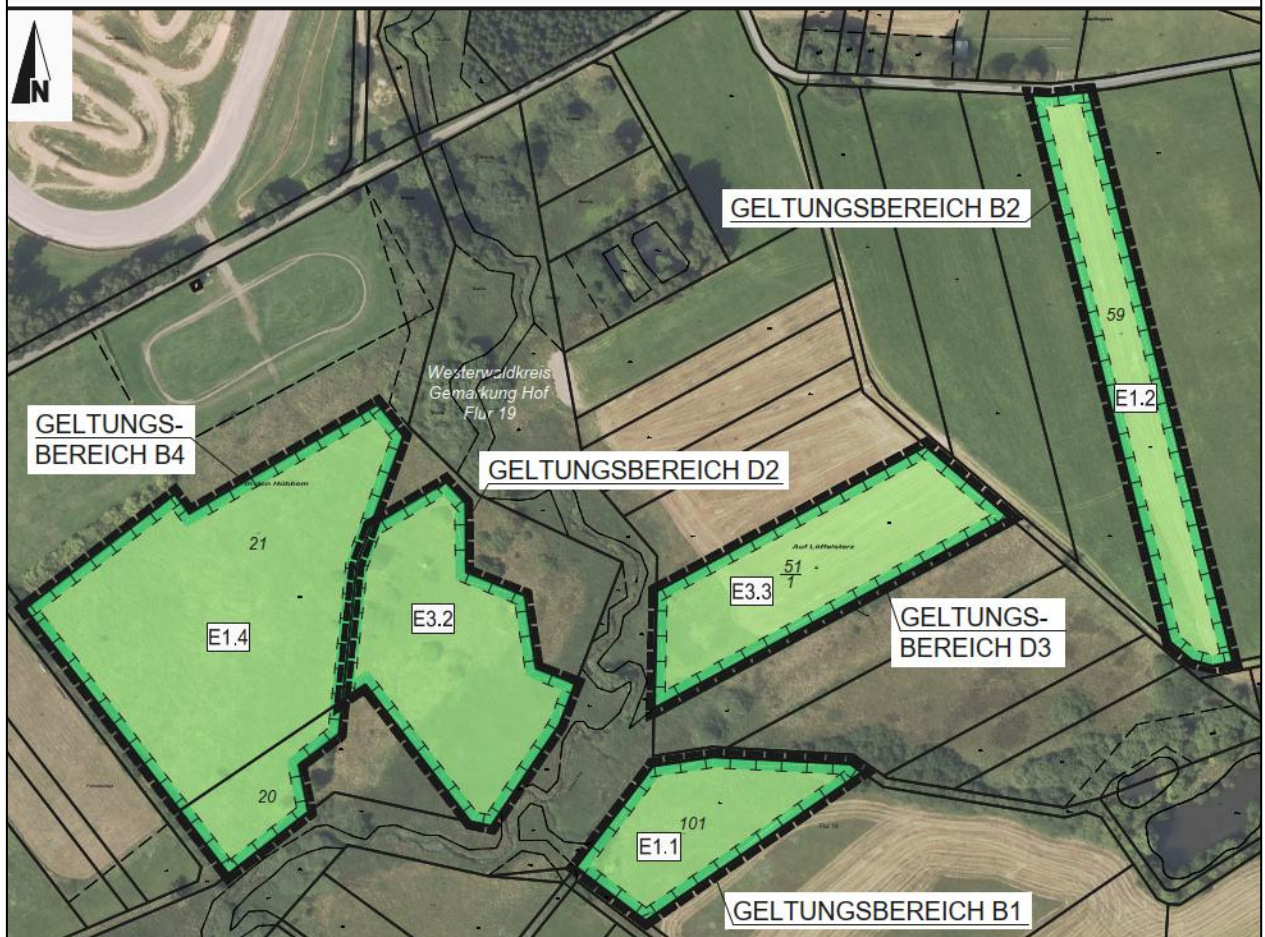
Jährlich ist in dem als Heufläche genutzten Ostteil entlang des Grabenlaufes ein 50 m langer und 10 m breiter Streifen von der Mahd auszusparen und als junge Brache zu belassen. Diese Brache ist jeweils an den Eckpunkten und Grenzlinien mit mindestens 6 md. 1,20 m langen Holzstäben zu markieren. Die 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.

Ersatzmaßnahme E1.1, E1.2, E1.4 und E3.2 und E3.3

(Gemarkung Hof, Flur 19, div. Flurstücke)

Geltungsbereiche B1, B2, B4 und D2, D3



Hinweis zur Abbildung: Die Maßnahmen E1.1, E1.2 und E1.4 sind dem Ursprungsbebauungsplan zugeordnet. Details hierzu finden sich in den Textfestsetzungen zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“

E3.4 §9 (1) Nr. 20 BauGB

Gem. Hof, Flur 20, Flurstück Nr. 4 (2.094 m²)

Ausgangszustand

Mäßig intensiv genutzte, mäßig artenreiche Fettwiese mittlerer Standorte

Einstufung gemäß Grünlandkartierung LfU aus 2021:

Biotoptyp EA1 Fettwiese (Glatthaferwiese)

Pauschalschutz als magere Flachlandmähwiese

FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand B

Entwicklungsziel

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

Maßnahmen

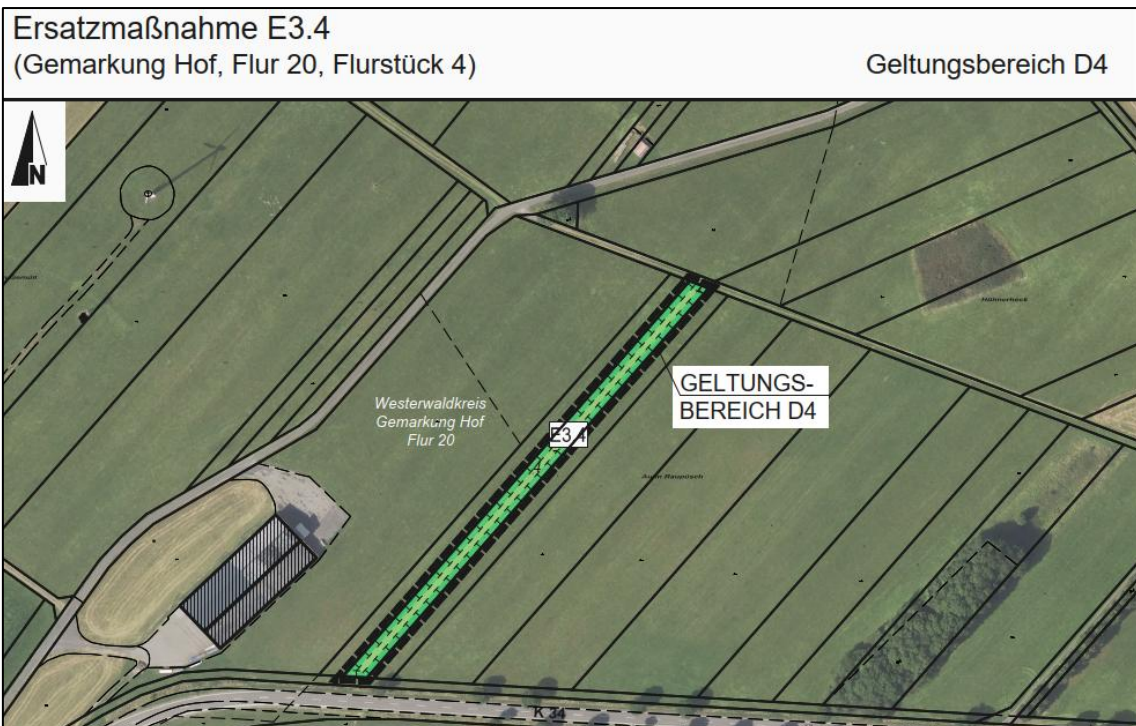
Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Mahd als ein- bis zweischürige Heuwiese mit erstem Schnitt ab 15. 7. 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 (Jakobs-kreuzkraut, Lupine) sind umzusetzen und vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



E3.5 §9 (1) Nr. 20 BauGB

Gem. Hof, Flur 20, Flurstück Nr. 34 (2.882 m²)

Ausgangszustand

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

Einstufung gemäß Grünlandkartierung LfU aus 2021:

Biotoptyp EC1 Nass- und Feuchtwiese

Pauschalschutz als magere Flachlandmähwiese

FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand A

Entwicklungsziel

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

Maßnahmen

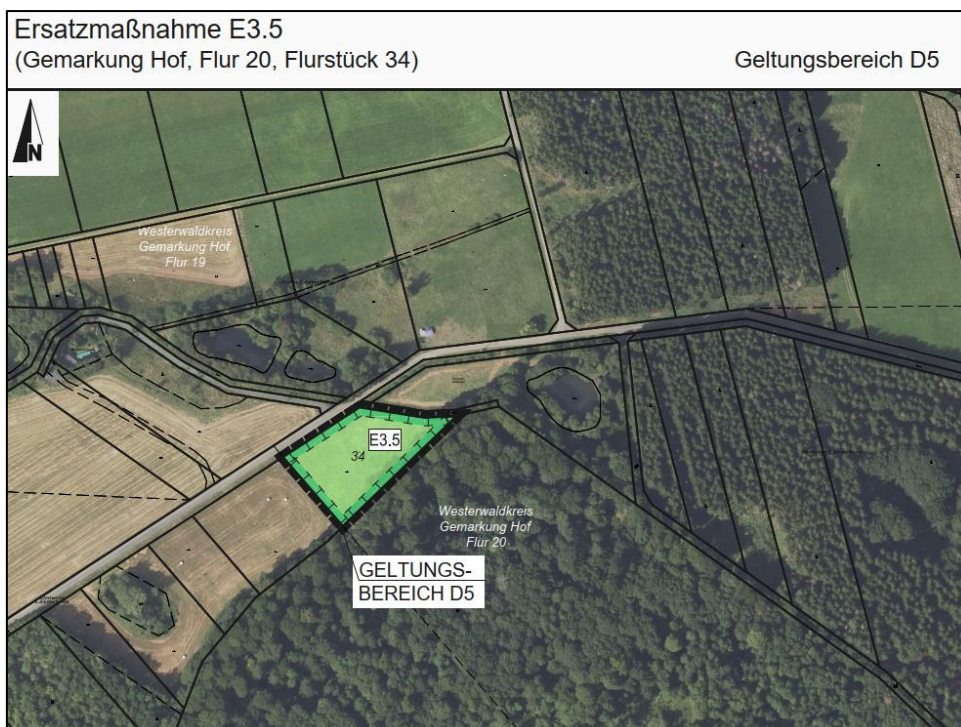
Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Mahd als ein- bis zweischürige Heuwiese mit erstem Schnitt ab 15. 7. 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 (Jakobs-kreuzkraut, Lupine) sind umzusetzen und vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



E3.6 §9 (1) Nr. 20 BauGB

Gem. Hof, Flur 20, Flurstück Nr. 70 teilweise (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“ eingesetzt.

Ausgangszustand

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

Einstufung gemäß Grünlandkartierung LfU aus 2021:

Biotoptyp ED1 Magerwiese

Pauschalschutz als magere Flachlandmähwiese

FFH-LRT 6510, Erhaltungszustand A

Entwicklungsziel

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

Maßnahmen

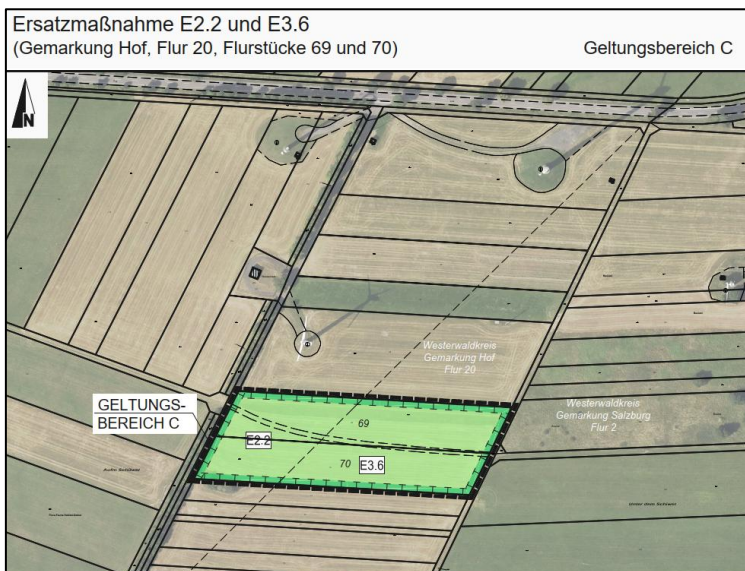
Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

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 (Jakobs-kreuzkraut, Lupine) sind umzusetzen und vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



Hinweis zur Abbildung:
Die Maßnahme E2.2 ist dem RRB zugeordnet. Details hierzu finden sich in den Textfestsetzungen zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“

E3.7 §9 (1) Nr. 20 BauGB

Gem. Hof, Flur 15, Flurstück Nr. 96 teilweise (12.685 m²)

Es handelt sich um eine 12.685 m² große Waldfläche in der Abteilung 4 e des Gemeindegewaldes 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.

Im vorliegenden Fall wird für den zu entwickelnden Wald ein time-lag-Effekt von 1,5 angenommen. Für die anteilige Erlensumpfwaldfläche von 11.459 qm wird daher ein entsprechend von 171.885 auf **114.590** reduzierter Zielbiotopwert berechnet (siehe Tabelle im Anhang).

Maßnahmen

Initialmaßnahmen:

- Abtrieb und Ernte des Nadelholzbestandes (mit Ausnahme weniger Solitärflächen am Nordrand) mit Räumdung 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 Röhrichtfreifläche ist dabei auszusparen.

Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

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

E3.8 §9 (1) Nr. 20 BauGB

Gem. Hof, Flur 15, Flurstück Nr. 85 teilweise, (6.504 m²)

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

Ausgangszustand

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

Entwicklungsziel

AC6 Lichter Erlensumpfwald mit ausschließlich standortheimischen Baumarten

Im vorliegenden Fall wird für den zu entwickelnden Wald ein time-lag-Effekt von 1,5 angenommen. Für die 6.605 qm große Erlensumpfwaldfläche wird daher ein entspre-

chend von 97.560 auf **65.040** reduzierter Zielbiotopwert berechnet (siehe Tabelle im Anhang).

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

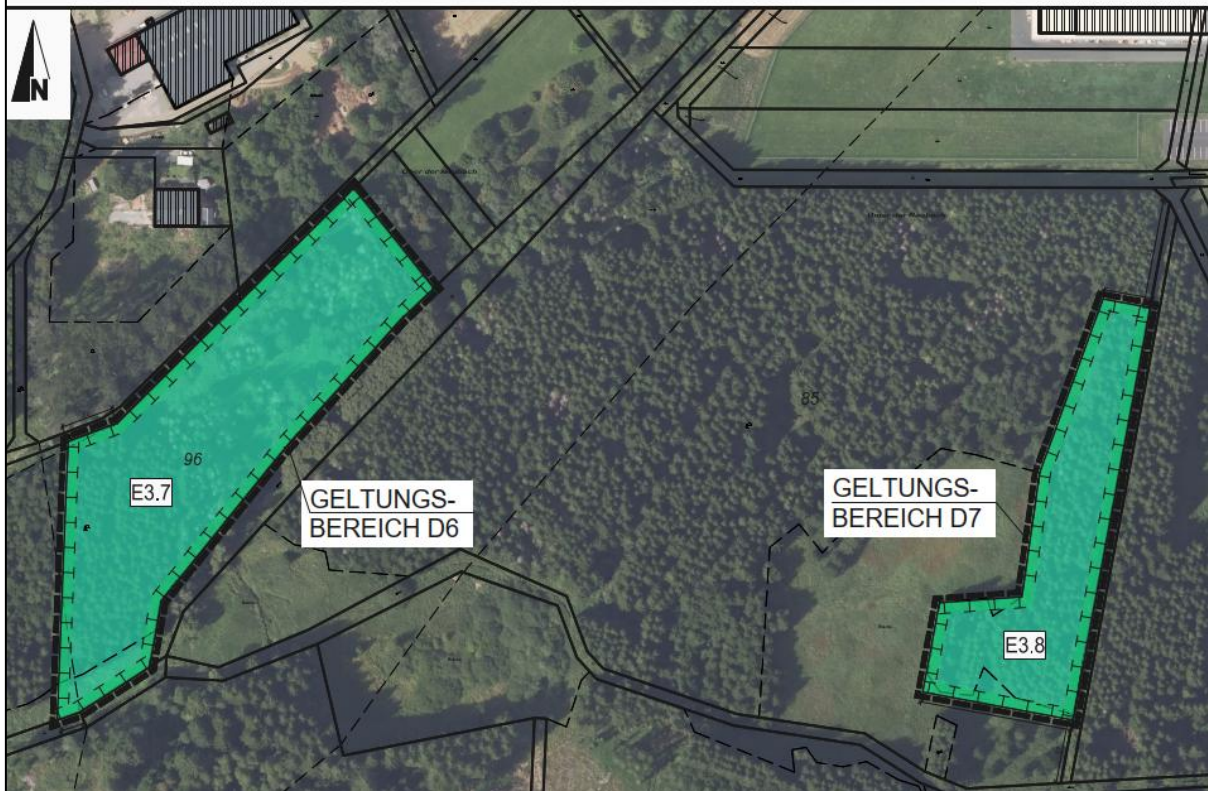
Als Dauerpflege sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

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

Ersatzmaßnahme E3.7 und E3.8

(Gemarkung Hof, Flur 15, Flurstücke 96 tlw. und 85 tlw.)

Geltungsbereiche D6 und D7



Aus den vor genannten Ersatzmaßnahmen für den Erweiterungsbereich (E3.1 bis E3.8) und den bereits für den Ursprungsbebauungsplan (Bauabschnitt 1) sowie das Regenrückhaltebecken festgesetzten Maßnahmen E1.1 bis E1.4 sowie E2.2 ergibt sich folgende Flächenermittlung für die Kompensationsflächen:

Kompensationsflächen				Fläche in m²			
Geltungsbereiche B 1 bis B4 [Kompensationsflächen für BA 1]							
Geltungsbereich B1	Gem. Hof, Fl. 19, Flst. 101	E1.1		4.041 m²			
Geltungsbereich B2	Gem. Hof, Fl. 19, Flst. 59	E1.2		5.649 m²			
Geltungsbereich B3	Gem. Hof, Fl. 18, Flst. 200	E1.3		4.638 m²			
Geltungsbereich B4	Gem. Hof, Fl. 19, Flst. 20tlw., Flst. 21tlw.	E1.4		15.165 m²			
Gesamtfläche Geltungsbereich B						29.493	m²
Geltungsbereich C [Kompensationsflächen für RRB]							
Geltungsbereich C tlw.	Gem. Hof, Fl. 20, Flst. 69	E2.2		6.234 m²			
	Gem. Hof, Fl. 19, Flst. 70 tlw.			2.166 m²			
Gesamtfläche für RRB						8.400	m²
Geltungsbereiche D 1 bis D7 [Kompensationsflächen für BA 2]							
Geltungsbereich D1	Gem. Hof, Fl. 18, Flst. 36	E3.1		7.056 m²			
Geltungsbereich D2	Gem. Hof, Fl. 19, Flst. 21 tlw.	E3.2		7.500 m²			
Geltungsbereich D3	Gem. Hof, Fl. 19, Flst. 51/1	E3.3		6.240 m²			
Geltungsbereich D4	Gem. Hof, Fl. 20, Flst. 4	E3.4		2.094 m²			
Geltungsbereich D5	Gem. Hof, Fl. 20, Flst. 34	E3.5		2.882 m²			
Geltungsbereich D6	Gem. Hof, Fl. 15, Flst. 96 tlw.	E3.7		12.685 m²			
Geltungsbereich D7	Gem. Hof, Fl. 15, Flst. 85 tlw.	E3.8		6.504 m²			
Geltungsbereich C tlw.	Gem. Hof, Fl. 19, Flst. 70 tlw.	E3.6		3.628 m²			
Gesamtfläche für BA2						48.589	m²
Gesamtfläche						86.482	m²

Geltungsbereiche B, C und D (landespflegerische Kompensationsmaßnahmen)

Gestaltungsmaßnahmen

G1 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Zur Durchgrünung und inneren Gliederung der Wohnbauflächen ist je Baugrundstück ein hochstämmiger, großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

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.

G2 (§9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Naturnahe Gestaltung der zentralen öffentlichen Grünfläche durch:

- 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 md. 4 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 auf Graspfad
- Verzicht auf Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

G3 (§ 9 (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

G4 (§ 9 (1) Nr. 25b 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

Empfehlung

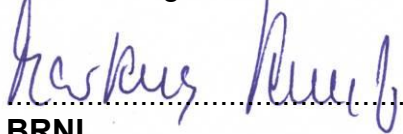
- Nutzung des Niederschlagswassers innerhalb der Wohnhäuser, Empfehlung zum Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.
- Auf den Grundstücken sollten zur Befestigung von Stellplatzflächen und Gehwegen sowie sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen verwendet werden. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.
- Die Anlage und flächige Abdeckung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien (Wurzelsvliese, Unkrautvliese etc.) sollte nicht zulässig sein.

9. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die im Bebauungsplan für den Erweiterungsbereich festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E3.1 bis E3.8) werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a-c BauGB den jeweiligen Eingriffsverursachern wie folgt zugeordnet:

Eingriffsverursacher	Fläche [ha]	Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
		E3.1 bis E3.8
Wohnbauflächen (WA1)	0,98	84,5 %
Straßenverkehrsflächen (Planstraße A – westl. Teil)	0,16	13,8 %
Wirtschaftsweg (zw. Planstraße A u. Fußweg)	0,02	1,7 %
Summe	1,16	100 %

Hachenburg, 20. Juni 2026



BRNL

Dipl. Geogr. Markus Kunz

1. Änderung und Erweiterung B-Plan „Wohngebiet westlich der Höhenstraße“, OG Hof

Fachbeitrag Naturschutz

Seite 38 von 38

Ermittlung des Kompensationsbedarfs B Plan 'Wohngebiet westlich der Höhenstraße', BA II der Ortsgemeinde Hof												
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			WP	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert			Differenz		
			qm	vorher		nachher	vorher		nachher			
Typ-Nr.	Bezeichnung						Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6	Sp. 8 - Sp. 10		
Sp.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
13												
F	1. Bestand vor und nach Eingriff, intern											
L	BB9	Gebüsch mittlerer Standorte aus einheimischen Arten	13	88		0		1144		0		1.144
Ä	BD0	Hecke aus einheimischen Arten, mit Überhältern	15	752		700		11280		10500		780
C	BD3	Gehölzstreifen	11	74		0		814		0		814
H	EA1	Fettwiese (Glatthaferwiese), mäßig artenarm	11	2534		0		27874		0		27.874
E	EC1	Feuchtwiese, § 15, artenreich	19	5733		0		108927		0		108.927
N	EE3	Feuchtwiesenbrache, ohne § 15, mäßig artenreich	16	3506		0		56096		0		56.096
B	FN3	Graben, ohne intakte Fließgewässervegetation	9	493		1245		4437		11205		-6.768
I	HM3a	Grünanlage, strukturreich	12	0		610		0		7320		-7.320
L	HJ1	Ziergarten, mäßig strukturreich	9	0		3926		0		35334		-35.334
A	HN1	Gebäude, Schuppen	0	95		3926		0		0		0
N	HT1	Stellplätze/Nebenanlagen	0	0		1963		0		0		0
Z	HT3	Lagerplatz, unversiegelt	5	295		0		1475		0		1.475
	VA3	Gemeindestraße	0	0		1235		0		0		0
	VB5	Fußweg, unbefestigt (Erd- und Grasweg)	9	0		300		0		2700		-2.700
	VB1	Feldweg, befestigt (geschottert)	3	320		685		960		2055		-1.095
	VB2	Feldweg, unbefestigt (Erd- und Grasweg)	9	700		0		6300		0		6.300
				14.590		14.590		219.307		69.114		150.193
	2. Bestand Kompensationsflächen vor Eingriff und nach Kompensationsmaßnahmen											
	EA1	Glatthaferwiese, mäßig artenarm Fl. 18 Flst. Nr. 36	E3.1	14	7056	0		98784		0		98.784
	EA1	Glatthaferwiese, artenreich	E3.1	19		7056		0		134064		-134.064
	EC1	Feuchtwiese, mäßig artenreich Fl. 19 Flst. Nr. 21	E3.2	18	5111	0		91998		0		91.998
	EE3	Feuchtwiesenbrache, artenarm Fl. 19 Flst. Nr. 21	E3.2	12	2389	0		28668		0		28.668
	EC1	Feuchtwiese und Magerwiese, artenreich	E3.2	20		7500		0		150000		-150.000
	EC1	Feuchtwiese und Feuchtwiesenbrache, mäßig	E3.3	17	6240	0		106080		0		106.080
	EC1	Feuchtwiese und Feuchtwiesenbrache, artenreich	E3.3	19		6240		0		118560		-118.560
	EA1	Glatthaferwiese, mäßig artenreich Fl. 20 Flst. Nr. 4	E3.4	16	2094	0		33504		0		33.504
	EA1	Glatthaferwiese, artenreich	E3.4	19		2094		0		39796		-39.796
	EC1	Feuchtwiese, artenreich Fl. 20 Flst. Nr. 34	E3.5	17	2882	0		48994		0		48.994
	EC1	Feuchtwiese, artenreich	E3.5	19		2882		0,00		54758		-54.758
	ED1	Magerwiese, artenreich Fl. 20 Flst. Nr. 70	E3.6	18	3628	0		65304		0		65.304
	ED1	Magerwiese, artenreich	E3.6	20		3628		0		72560		-72.560
	AJ0	Fichtenforst, Fl. 15, Nr. 96 flw.	E3.7	6	11459	0		68754		0		68.754
	EE3	Feuchtgrünlandbrache, Fl. 15, Nr. 85 flw.	E3.7	16	1226	0		19616		19616		0
	AC6	Erlensumpfwald	E3.7	15	0	11459		0		171885	TL 1,5	-114.590
	AJ0	Fichtenforst, Fl. 15, Nr. 85 flw.	E3.8	6	6504	0		39024		0		39.024
	AC6	Erlensumpfwald	E3.8	15	0	6504		0		97560	TL 1,5	-65.040
								600726		858789		-168.248
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.:												
Anrechnung		Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____										-18.055
Summe												
												-18055
Ort, Datum		Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben		Auf dem letzten Blatt:		x Kostenindex						
				Umrechnung in EURO								0 EUR
				Summe EURO								EURO Ersatzgeld