

Ergänzungssatzung „Am Bühl“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Ortsgemeinde Arzbach

Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau

Rhein-Lahn-Kreis

Rheinland-Pfalz

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Begründung

in der Fassung für die Offenlage
gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 05. Juli 2023



Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LVermGeo)

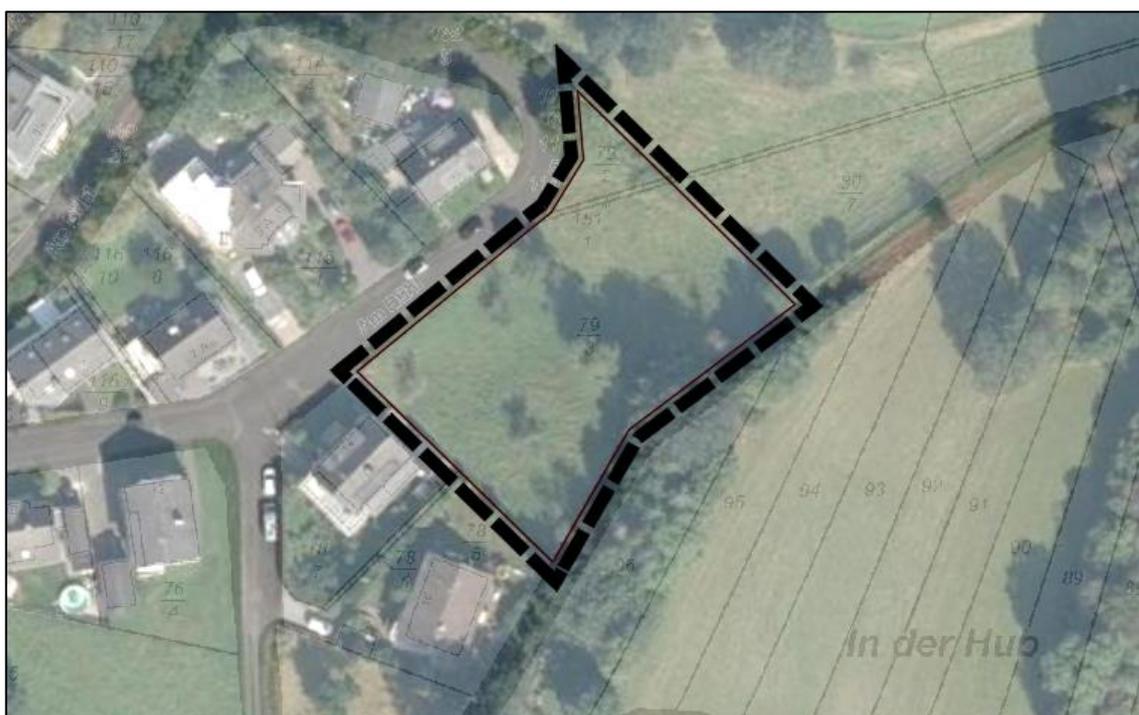


Abb. 2: Luftbild (Quelle LVermGeo)

Inhaltsverzeichnis

I. Festsetzungen und Hinweise	I-1
A. Rechtsgrundlagen.....	I-2
B. Inhalte	I-3
C. Textliche Festsetzungen	I-4
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB).....	I-4
a) Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-4
b) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	I-4
c) Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	I-4
2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	I-5
D. Hinweise.....	I-6
1. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung	I-6
2. Pflanzliste: Auswahl heimischer Gehölzarten.....	I-7
E. Ordnungswidrigkeiten (§ 24 Abs. 5 GemO RLP)	I-9
II. Begründung	II-1
A. Allgemeines	II-2
1. Ziel und Zweck der Satzung	II-2
2. Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung	II-2
3. Umweltverträglichkeitsprüfung	II-4
B. Naturschutzfachliche Belange	II-5
1. Schutzgebiete	II-5
2. Bestandsbewertung	II-7
3. Potentielle Auswirkungen der geplanten Bebauung	II-9
4. Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen	II-10
5. Kompensationsmaßnahmen	II-10
6. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.....	II-11
C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	II-14

Ergänzungssatzung „Am Bühl“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Ortsgemeinde Arzbach

Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau

Rhein-Lahn-Kreis

Rheinland-Pfalz

I. Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für die Offenlage
gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I. S. 1792) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert und § 35 a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. März 2023 (GVBl. S. 71)

B. Inhalte

Bestandteile der Planung

Bestandteile der Ergänzungssatzung sind

- Planurkunde
- Textliche Festsetzungen

beigefügt sind

- Begründung
u.a. mit Darstellung der naturschutzfachlichen Planungsbelange

Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

C. Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen dieser Satzung treffen nur Vorgaben zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen (Maß der baulichen Nutzung) sowie landschaftspflegerischen Maßnahmen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den geltenden Vorschriften, insbesondere § 34 BauGB und § 15 BauNVO.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

a) Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Zusätzlich ist ein Kellergeschoss zulässig, welches straßenseitig bzw. talseitig bis zu 3,0 m über die Geländeoberfläche hinausragen darf.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe, d.h. das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Bezugshöhe darf 11,0 m nicht überschreiten.

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist als untere Bezugshöhe eine Höhe von 185,60 m ü. NHN maßgebend.

b) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen (gem. Pflanzliste, Pflanzgröße min. 60 cm, Pflanzabstand max. 1,5 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

c) Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Das in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Gehölz ist in seinem Bestand zu erhalten und langfristig zu sichern.

Sollte aufgrund von Verkehrssicherungsmaßnahmen eine Rodung erforderlich werden, ist das betroffene Gehölz durch eine Pflanzung eines heimischen Laubbaumes I. oder II. Ordnung (gem. Pflanzliste, Pflanzqualität min. StU. 12-14 cm, 2 xv., mB) zu ersetzen.

Die Platzierung der Ersatzpflanzung darf gegenüber der Darstellung in der Planzeichnung um max. 5 m abweichen.

In dem Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September darf keine Rodung vorgenommen werden. Ausnahmen können nur mit gesonderter Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung werden in der Planurkunde durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

D. Hinweise

1. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

Umgang mit Oberboden / Erdarbeiten

Beim Umgang mit Oberboden (Mutterboden) sind die Vorgaben nach § 202 BauGB, § 18 BBodSchV und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu beachten. Der Oberboden ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Stellplätze für Fahrzeuge sowie sonstige befestigte Freiflächen (z.B. Zugänge, Zufahrten, Terrassen) sind möglichst so zu gestalten, dass Niederschlagswasser unmittelbar durch die Oberflächenbefestigung (z.B. bei Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster) oder seitlich abfließend auf begrünten Flächen über die belebte Bodenzone versickern kann.

Rodung von Gehölzen

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln gefällt oder gerodet werden. In dem Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September darf keine Rodung von Gehölzen vorgenommen werden. Ausnahmen können nur mit besonderer Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Es wird auf die geltenden Vorschriften und Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG hingewiesen.

Kompensationsmaßnahme FS 853, 854, 855, Flur 15, Gem. Stahlhofen

Für die Flurstücke 853, 854, 855, Flur 15, Gemarkung Stahlhofen wird als Kompensationsmaßnahme vertraglich das Entwicklungsziel „Feldgehölz aus einheimischen Baumarten“ festgesetzt.

Auf der Fläche sind Initialpflanzungen gem. Eintrag in der Planzeichnung vorzunehmen. Es sind 6 Strauchgruppen mit je 6 heimischen Laubgehölzen (gem. Pflanzliste, Pflanzgröße min. 60 cm) zu pflanzen. Innerhalb der Strauchgruppen sind Gehölze in einem Pflanzabstand von max. 1,5 m zu pflanzen.

Die Platzierung der Initialpflanzungen darf gegenüber der Darstellung in der Planzeichnung um max. 5 m abweichen.

Die Kompensationsmaßnahme wird vertraglich vereinbart und durch Grundbucheintragung gesichert.

Sonstige Hinweise:

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Etwa zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten. Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleifen und in Erdmieten zu lagern.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser soll als Brauchwasser gesammelt und genutzt oder versickert werden. Die Entsorgung des als Brauchwasser genutzten Regenwassers erfolgt entsprechend der ortsüblichen Abwasserentsorgung.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Technischen Regel - Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ - sicherzustellen und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) zu beachten und umzusetzen.

2. Pflanzliste: Auswahl heimischer Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuchen	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus domestica
Espe	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium

Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Salweide	Salix caprea

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Besenginster	Cytisus scoparius
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weissdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Virburnum opulus

E. Ordnungswidrigkeiten (§ 24 Abs. 5 GemO RLP)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Satzung oder einer auf Grund einer solchen Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, soweit die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Verweisung ist nicht erforderlich, soweit die Satzung vor dem 1. Januar 1969 erlassen worden ist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Gemeindeverwaltung. (§ 24 Abs. 5 GemO RLP).

Ergänzungssatzung „Am Bühl“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Ortsgemeinde Arzbach

Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau

Rhein-Lahn-Kreis

Rheinland-Pfalz

II. Begründung

in der Fassung für die Offenlage
gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

A. Allgemeines

1. Ziel und Zweck der Satzung

Die vorliegende Satzung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der Flurstücke 79/2, 79/3 und 151/1, Flur 10, Gemarkung Arzbach schaffen.

Durch die Ergänzungssatzung „Am Bühl“ soll eine Fläche für eine Bebauung mit einem Wohnhaus bereitgestellt werden. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems – Nassau als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf der derzeit als Grünland genutzten Fläche soll ein Wohnhaus errichtet werden. Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße „Am Bühl“ erschlossen.

Das betroffene Grundstück ist nicht der im Zusammenhang bebauten Ortlage, sondern planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Die Genehmigung der baulichen Nutzung soll daher auf der Basis einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zugelassen werden. Die allgemeinen Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung sind gem. § 34 Abs. 5 BauGB im vorliegenden Falle gegeben:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Die durch die Satzung zugelassenen Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder Landesrecht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete.

Gemäß § 34 Abs. 6 ist für diese Satzung die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.

Die Textlichen Festsetzungen dieser Satzung bestimmen ausschließlich die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Gebäudehöhe sowie landschaftspflegerische Maßnahmen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den geltenden Vorschriften, insbesondere § 34 BauGB und § 15 BauNVO. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf den Flurstücken 853, 854 und 855, Flur 15, Gemarkung Stahlhofen (Luftlinie zum Plangebiet ca. 8 km), hier wird die Entwicklung eines Feldgehölzes auf einer derzeit als Intensivweide genutzten Fläche **durch eine vertragliche Vereinbarung festgesetzt und grundbuchlich gesichert.**

Die in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehende Fläche beträgt ca. 2.420 m².

2. Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB können die Gemeinden einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen,

wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Dies bedeutet insbesondere, dass aus dem angrenzenden Innenbereich hinreichende Zulässigkeitskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen abgeleitet werden können. In räumlicher Hinsicht ist daher die Reichweite der Prägung aus dem angrenzenden bebauten Bereich auf die Außenbereichsfläche insoweit maßgeblich, als damit auch die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der Außenbereichsfläche entnommen werden können. Die Gemeinde kann und soll im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit prüfen, ob eine beabsichtigte Bebauung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 Absatz 5 Ziffer 1 BauGB). Aus Sicht der Ortsgemeinde ist diese Voraussetzung im vorliegenden Fall erfüllt.

Im vorliegenden Fall wird die Fläche der Ergänzungssatzung durch nordwestlich, westlich und südwestlich angrenzend vorhandene Wohnbebauung geprägt, womit die Voraussetzung des § 34 Abs. 4 Nr. 3 erfüllt ist.

Die Einbeziehung einer Fläche im derzeitigen Außenbereich in die im Zusammenhang bebaute Ortslage richtet sich bei der vorliegenden Planung vorrangig nach der bereits vorhandenen Erschließung und Bebauung entlang der Straße „Am Bühl“. Das Baufenster hält entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite einen Abstand von ca. 15 m zur nordöstlichen Plangebietsgrenze ein.

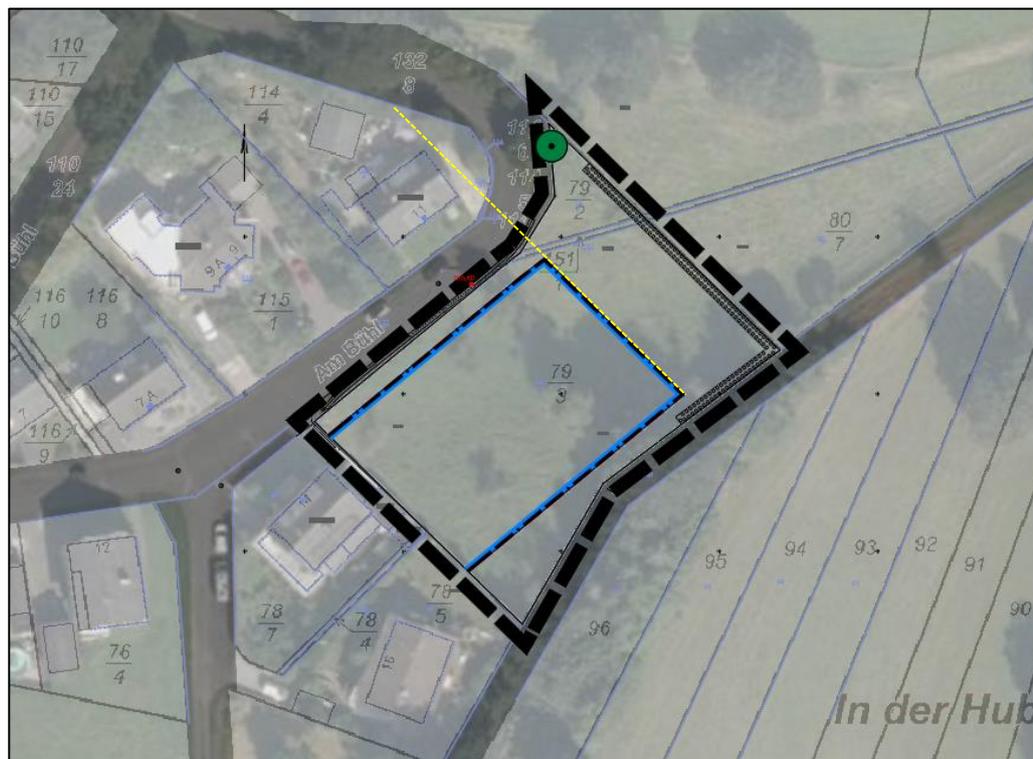


Abb. 3: Überlagerung Luftbild und Planzeichnung Ergänzungssatzung „Am Bühl“ (Quelle Luftbild: LVerm-Geo RLP)

Der Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB stellt im vorliegenden Fall sicher, dass keine Gebäude entstehen können, die nicht dem Zulässigkeitsrahmen der Umgebungsbebauung entsprechen.

Es liegt bereits ein Konzept zur Bebauung des Plangebiets vor. Geplant ist ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und Zeltdach, dessen Kellergeschoss in Richtung Erschließungsstraße aus dem Gelände ragt. Die Festsetzung zur Gebäudehöhe und Geschossigkeit erfolgt, da unabhängig der Einschätzung der Baugenehmigungsbehörde, ob sich ein straßenseitig sichtbares Kellergeschoss nach § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügt, eine entsprechende Gebäudegestaltung auf Grundlage der Festsetzungen der Ergänzungssatzung ermöglicht werden soll.

Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Am Bühl“, die nordwestlich an das Vorhabengrundstück grenzt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über einen Anschluss an das in der Straße „Am Bühl“ vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an die in der Straße „Am Bühl“ vorhandene Kanalisation.

Niederschlagswasser von den Dachflächen soll im Plangebiet genutzt, zurückgehalten und versickert werden. Befestigte Freiflächen, die tiefer liegen, können wasserdurchlässig befestigt oder so hergestellt werden, dass Niederschlagswasser seitlich abfließt und über die belebte Bodenzone versickert. Die Frage, ob Niederschlagswasser auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone ganz oder teilweise versickert, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Die Frage der Trink- und Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Ein besonderer Objektschutz ist für die geplante Wohnbebauung nicht erforderlich.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das UVP-Gesetz sieht in Anlage 1 Nr. 18.7 eine allgemeine Vorprüfung ab einer Flächengröße von 20.000 qm Baufläche vor. Die in dieser Ergänzungssatzung vorgesehenen Bauflächen liegen weit unterhalb dieses Wertes. Gem. § 3b Abs. 3 Satz 4 UVPG ist das Baugebiet als gesonderte Flächen zu betrachten. Sonstige rechtskräftige Bebauungspläne oder die vorhandene Bebauung in der Umgebung werden bei der Ermittlung der Flächen-Kriterien für die UVP-Pflicht nicht angerechnet.

B. Naturschutzfachliche Belange

1. Schutzgebiete

FFH-Gebiete

Der Bauleitplanung werden durch die Europäische Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) zusätzliche Pflichten auferlegt. Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck durch Darstellungen oder Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

Beeinträchtigungen durch die vorliegende Bauleitplanung auf FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Montabaurer Höhe“ liegt mit ca. 770 m in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

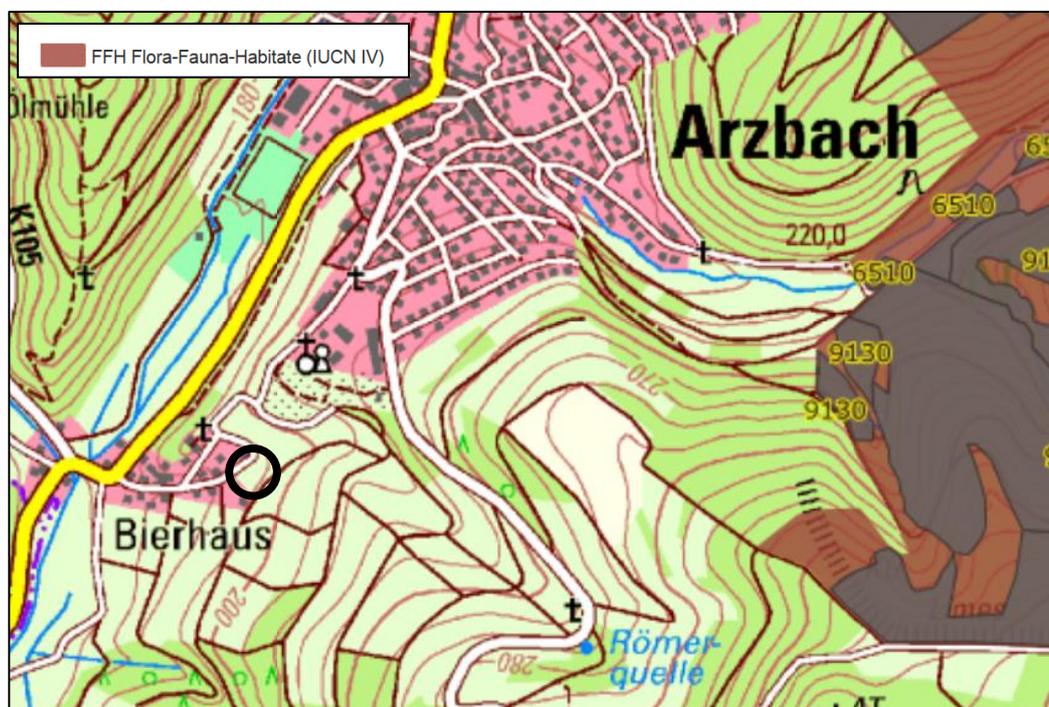


Abb. 4: Natura 2000-Schutzgebiete (Quelle LANIS)

Schutzgebiete gemäß Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Nassau. Durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage von Arzbach sind keine Beeinträchtigungen des Schutzzweckes des Naturparks zu erwarten.

Von dem Erlass der Ergänzungssatzung sind keine Naturschutzgebiete oder sonstige schutzwürdige Lebensräume betroffen. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet liegt ca. 6 km nordöstlich des Plangebiets (Stelzenbachwiesen, NSG-7100-118). Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet zu erwarten.

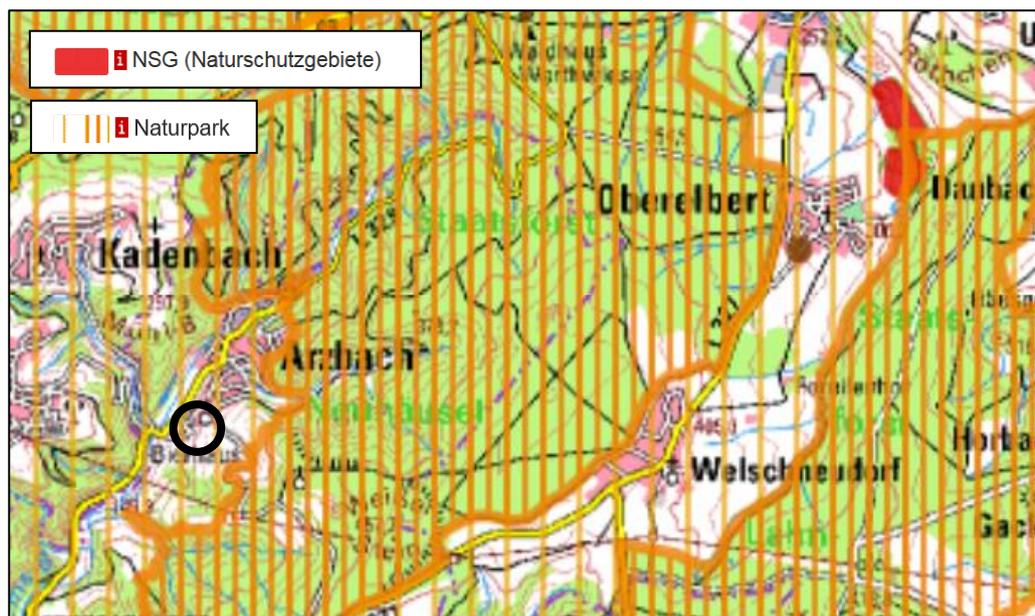


Abb. 5: Naturpark u. Naturschutzgebiete (Quelle LANIS)

Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop liegt ca. 530 m südwestlich der Planung (Emsbach südlich Arzbach).

Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet sind durch das Bauvorhaben keine Auswirkungen auf kartierte gesetzlich geschützte Biotope zu erwarten sind.



Abb. 6: Geschützte und kartierte Lebensräume/Biotoptypen (Quelle LANIS)

2. Bestandsbewertung

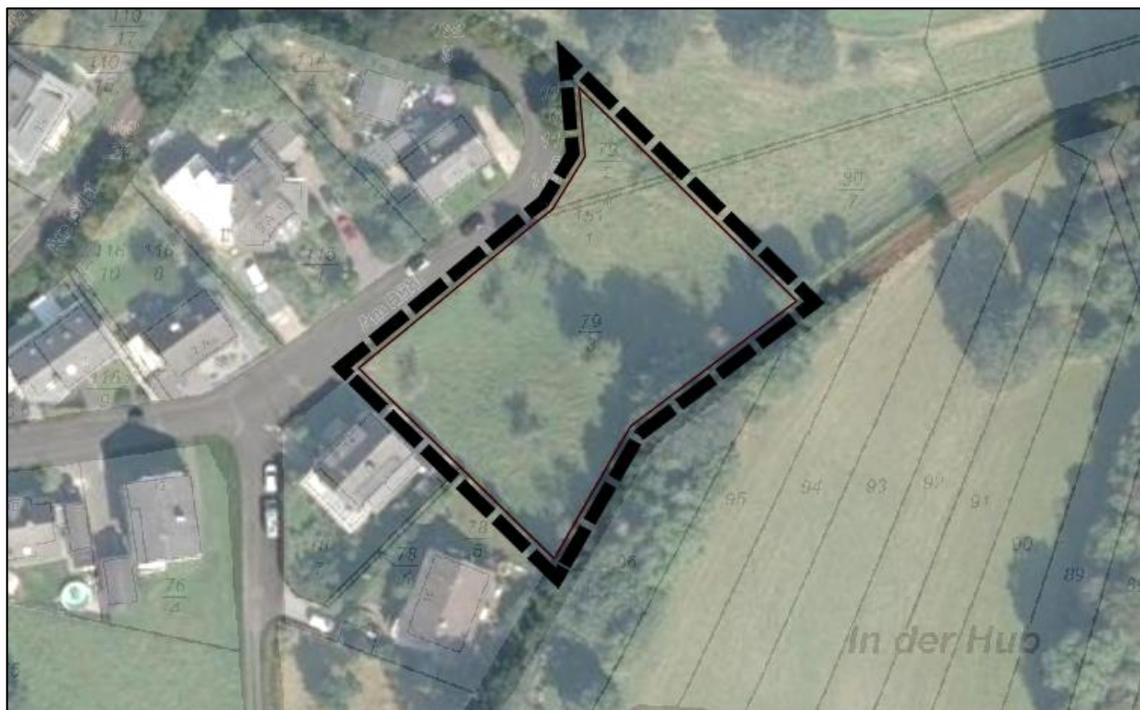


Abb. 7: Luftbild (Quelle LVermGeoRLP)

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Juni 2023 wurde im Plangebiet eine Ortsbegehung vorgenommen. Das Plangebiet stellte sich im Sommer 2023 als Grünlandfläche (Glatthaferwiese) dar. Folgende Arten konnten im Plangebiet nachgewiesen werden: u.a. Arrhenatherum elatius, Dactylis glomerata, Holcus lanatus, Alopecurus pratensis, Poa pratensis, Stellaria graminea, Vicia sepium, Galium aparine, Galium album. Es handelt sich um eine von Gräsern dominierte Fettwiesenvegetation, welche aufgrund des geringen Deckungsgrades von Kräutern (unter 20 %) nicht die Kriterien des Pauschalschutzes gem. § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG erfüllt.



Abb. 8: Plangebiet im Juni 2023

Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Hainbuche, welche zum Erhalt festgesetzt wird.

Schutzgut Boden und Wasser

Das Bodengefüge und die Bodenqualität sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bereits bedingt verändert und beeinträchtigt. Der Wasserhaushalt ist durch Bodenveränderungen, wie Bodenverdichtung ebenfalls bedingt beeinträchtigt.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet trägt als Grünlandfläche zur Kaltluftentstehung für die Ortslage des Ortsteils Bierhaus bei.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Wertigkeit des Landschaftsbildes ist auf der vorliegenden Grünlandfläche mit unmittelbar angrenzender Bebauung als gering bis mittel zu bewerten.

Schutzgut Mensch

Dem Menschen dient das Plangebiet vornehmlich als landwirtschaftliche Nutzfläche, welche keine hohe Erholungsfunktion besitzt. Von der Fläche gehen derzeit landwirtschaftlich bedingte Emissionen (z.B. Lärm durch das Befahren der Fläche, ggf. Geruchsemissionen durch Düngung) aus.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Über Kultur- und sonstige Sachgüter liegen für das Plangebiet keine Informationen vor.

3. Potentielle Auswirkungen der geplanten Bebauung

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet stellt sich im Sommer 2023 als Grünlandfläche dar. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Hainbuche, welche zum Erhalt festgesetzt wird. Sollte die Hainbuche künftig aus Gründen der Verkehrssicherung gefällt werden müssen, ist dies zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen, um die Zerstörung genutzter Nester von Brutvögeln zu verhindern.

Dem Plangebiet kann eine mittlere ökologische Wertigkeit zugewiesen werden. Der Verlust des Biotopwertes wird durch die in Kapitel 5 dargestellte Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

Schutzgut Boden und Wasser

Durch die neuen Bauflächen können bisher offene Bodenflächen bebaut und versiegelt werden.

Darüber hinaus werden nicht bebaute Flächen modelliert und dabei der Boden verändert. Niederschlagswasser kann auf versiegelten Flächen nicht mehr versickern.

Das Bodengefüge und die Bodenqualität sind auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung bereits bedingt beeinträchtigt. Die Nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktion werden durch die in Kapitel 5 dargestellte Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

Schutzgut Klima

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten wohnbaulichen Nutzung sind keine relevanten Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer geringen Verschiebung des Ortsrandes nach Osten. Das Baufenster hält die Flucht der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein.

Durch die geplante Eingrünung im Nordosten des Plangebiets (Heckenpflanzung) sollen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden. Ebenso grenzt in Richtung Osten/Südosten ein Feldgehölz an das Plangebiet, welches die Ortslage zusätzlich eingrünt.

Schutzgut Mensch

Da sich die neue Bebauung nach § 34 BauGB und § 15 BauNVO der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung anpassen soll, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität der in Arzbach (Ortsteil Bierhaus) wohnenden Menschen zu erwarten. Es wird festgesetzt, dass das Kellergeschoss in Richtung der Erschließungsstraße „Am Bühl“ bis zu 3 m aus dem Gelände ragen darf, um talseitig einen ebenerdigen Zugang zum Kellergeschoss und eine Zufahrt zu den geplanten Garagen zu ermöglichen. Die Gebäudehöhe darf dabei max. 11,0 m, gemessen ab dem in der Planzeichnung markierten Bezugspunkt von 185,6 m ü. NHN betragen. Der mit der Entstehung des neuen Grundstücks verbundene Anliegerverkehr führt zu keiner übermäßigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Über Kultur- und sonstige Sachgüter liegen für das Plangebiet keine Informationen vor. Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Umgang mit Abfällen und Abwasser

Abfälle werden im Rahmen der üblichen Hausmüllentsorgung abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt.

Die abwassertechnische Erschließung wird mit den Verbandsgemeindewerken Bad Ems – Nassau abgestimmt.

4. Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Bei Bodenarbeiten und Geländemodellierungen ist der Boden fachgerecht zu behandeln. In die Satzung sind dazu entsprechende Hinweise aufgenommen.

Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes können neben der Minimierung der Flächenversiegelung bei der Versickerung des auf versiegelten Flächen gesammelten Regenwassers ansetzen. Entscheidend ist, dass das Niederschlagswasser so nahe wie möglich an den versiegelten Flächen versickern kann und dabei unbelastet von Schadstoffen bleibt, was eine Versickerung letztlich erst sinnvoll macht. Es ist u.a. möglich, die Zufahrt und Stellplätze wasserdurchlässig oder so zu befestigen, dass Niederschlagswasser seitlich abfließen und über die belebte Bodenzone versickern kann. Festsetzungen dazu werden nicht getroffen, da der Umgang mit Niederschlagswasser seitens der zuständigen Verbandsgemeindewerke zu regeln ist.

Eine Vermeidung klimatischer Beeinträchtigungen bedeutet in erster Linie Bodenversiegelungen zu minimieren. Aufheizeffekte versiegelter Flächen bei starker Sonneneinstrahlung lassen sich zum Teil durch eine intensive Begrünung und Beschattung vermeiden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für den Arten- und Biotopschutz setzen bei der naturnahen Begrünung baulich nicht genutzter Flächen an. Wesentlich für ökologische Maßnahmen ist eine naturnahe und landschaftsgerechte Begrünung.

Relevante Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Anlage einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen sowie das vorhandene Feldgehölz östlich/südöstlich des Plangebiets nicht zu erwarten.

Rodungen von Gehölzen dürfen gem. § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (Brutzeit von 1.3.-30.9.) erfolgen, um eine Zerstörung möglicherweise aktuell genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen.

5. Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahme dient die Entwicklung eines Feldgehölzes auf den Flurstücken 853, 854 und 855, Flur 15, Gemarkung Stahlhofen (vertragliche Vereinbarung und Sicherung durch Eintragung im Grundbuch). Die Fläche wird bislang als Weide genutzt, welche aufgrund des geringen Deckungsgrades von Kräutern ohne Störzeiger (unter 20%) nicht die Kriterien des Pauschalschutzes gem. § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG erfüllt.

Auf der derzeit als Fettweide bestehenden Fläche sind randliche Initialpflanzungen von 6 Strauchgruppen gem. Eintrag in der Planzeichnung vorzunehmen. Es sind heimische Laubgehölze mit einer Pflanzgröße von mindestens 60 cm zu verwenden. Neben den Initialpflanzungen ist die Fläche der Sukzession zu überlassen, um dauerhaft ein Feldgehölz zu entwickeln.



Abb. 9: Fläche f.d. Umsetzung der Kompensationsmaßnahme (Gem. Stahlhofen), Juni 2023

6. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Nachfolgende Tabellen stellen die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gem. „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (MKUEM, Mai 2021) dar.

Für den Ausgangswert der Eingriffsfläche sowie der Fläche für die Kompensationsmaßnahme wird eine Fettwiese (EA1) bzw. Fettweide (EB1) angesetzt. Die im Plangebiet vorhandene Hainbuche bleibt erhalten.

Für den Biotopwert nach dem geplanten Eingriff wird auf dem Baugrundstück eine Überbauung mit Gebäuden von 40% (HN- Gebäude) und Nebenanlagen (HT0-Hofplatz) von 20% angesetzt, auf der nicht bebauten Grundstücksfläche wird die festgesetzte Heckenpflanzung als Schnitthecke (BD5) und die übrige Grundstücksfläche als Ziergarten (HJ1) bewertet. Der Biotopwert der Kompensationsfläche wird gem. dem Entwicklungsziel als Feldgehölz aus einheimischen Baumarten (BA1) bewertet.

Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff (Baugrundstück)				
Code	Biototyp	Biotopwert/m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert (BW)
BF0-6	Baumgruppe, Baumreihe, Einzelbaum <i>überwiegend autochtone Arten</i> <i>- mittlere Ausprägung</i>	15	11	165
EA3, EB1	Fettwiese (EA3), Fettweide (EB1)/ Neueinsaat	8	2409	19272
Gesamt:			2420	19437

Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff (Baugrundstück)				
Code	Biototyp	Biotopwert/m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert (BW)
BD5	Schnitthecke <i>- überwiegend standortheimische Arten</i>	11	90	990
BF0-6	Baumgruppe, Baumreihe, Einzelbaum <i>überwiegend autochtone Arten</i> <i>- mittlere Ausprägung</i>	15	11	165
HJ1	Ziergarten <i>-strukturarm</i>	7	867	6069
HN	Gebäude (GRZ 0,4)	0	968	0
HT0	Hofplatz, Lagerplatz (Überschr. GRZ bis 0,6)	0	484	0
Gesamt:			2420	7224

Biotopwert vor und nach Eingriff im Plangebiet

Ermittlung des Biotopwerts vor der Kompensationsmaßnahme				
Code	Biototyp	Biotopwert/m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert (BW)
EA3, EB1	Fettwiese (EA3), Fettweide (EB1)/ Neueinsaat <i>- intensiv genutzt</i>	8	2038	16304
	Gesamt:		2038	16304

Ermittlung des Biotopwerts nach der Kompensationsmaßnahme				
Code	Biototyp	Biotopwert/m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert (BW)
BA1	Feldgehölz aus einheimischen Baumarten <i>- mittlere Ausprägung</i>	14	2038	28532
	Gesamt:		2038	28532

Biotopwert vor und nach Kompensationsmaßnahme

Der Eingriff durch die geplante Bebauung wird durch die Heckenpflanzung im Plangebiet sowie die Anlage eines Feldgehölzes in der Gemarkung Stahlhofen kompensiert.

C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



Anerkannt:

Ortsgemeinde Arzbach
Claus Eschenauer
Ortsbürgermeister

.....
Arzbach,