

# **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 den Satzungsbeschluss  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 24 GemO RLP

Bearbeitungsstand: 09. Februar 2024



Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LVermGeo)

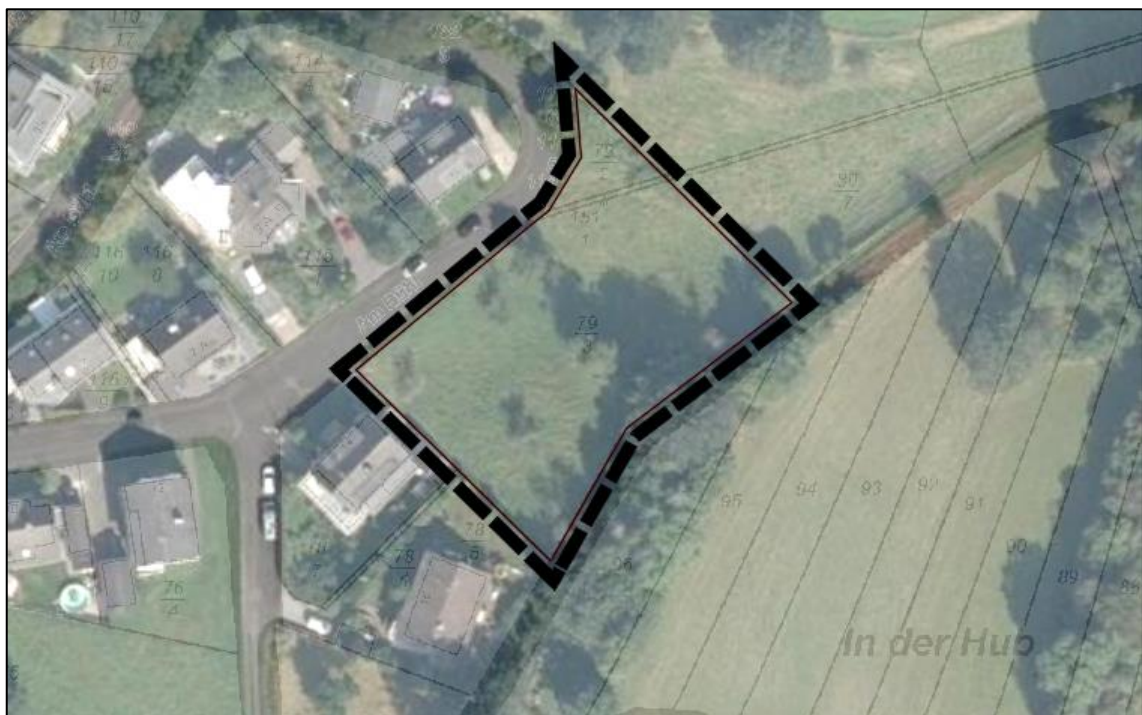


Abb. 2: Luftbild (Quelle LVermGeo)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Festsetzungen und Hinweise .....</b>	<b>I-1</b>
<b>A. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>I-2</b>
<b>B. Inhalte .....</b>	<b>I-3</b>
<b>C. Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>I-4</b>
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
<b>D. Hinweise .....</b>	<b>I-6</b>
1. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung .....	I-6
2. Pflanzliste: Auswahl heimischer Gehölzarten.....	I-12
<b>E. Ordnungswidrigkeiten (§ 24 Abs. 5 GemO RLP) .....</b>	<b>I-14</b>
<b>F. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk.....</b>	<b>I-15</b>
 <b>II. Begründung .....</b>	 <b>II-1</b>
<b>A. Allgemeines .....</b>	<b>II-2</b>
1. Ziel und Zweck der Satzung .....	II-2
2. Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung .....	II-2
3. Umweltverträglichkeitsprüfung .....	II-4
<b>B. Naturschutzfachliche Belange .....</b>	<b>II-5</b>
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-11
6. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.....	II-11
<b>C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk .....</b>	<b>II-14</b>

# **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 den Satzungsbeschluss  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 24 GemO RLP

## A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- 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
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

## **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 Grundflächenzahl, 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)**

##### Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauGB ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

##### 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.

Die Entwässerungsvorrichtungen im Plangebiet sind so herzustellen, dass bei einem künftigen Ausbau der Kanalisation in der Straße „Am Bühl“ im Trennsystem eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser möglich ist.

#### 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 gesonderter 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.*

---



### Hinweis der Telekom Technik GmbH

„Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Plan-  
auskunft: [planauskunft.mitte@telekom.de](mailto:planauskunft.mitte@telekom.de). Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

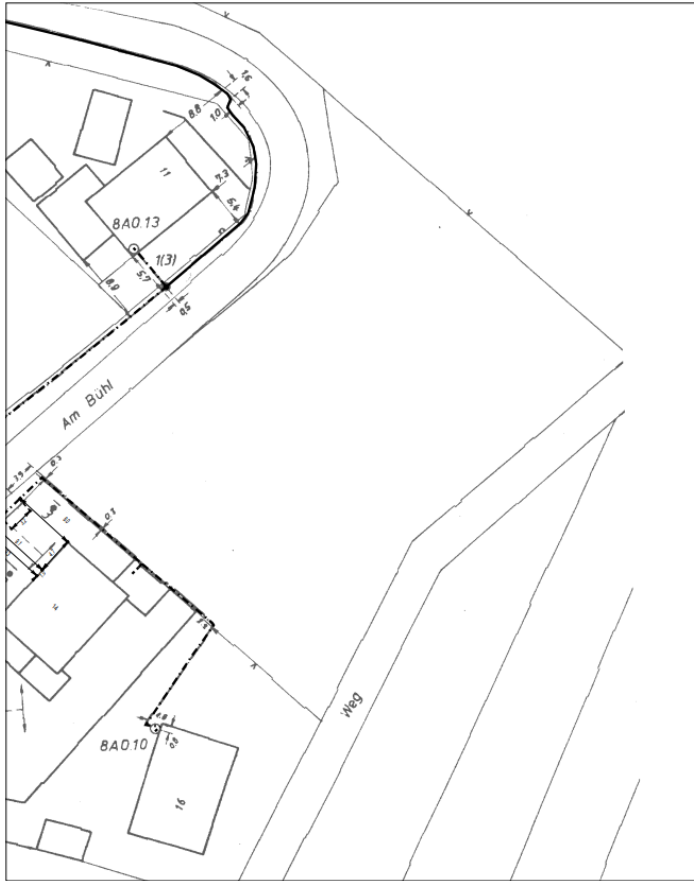
Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297607; eMail: [Dominik.Speier@telekom.de](mailto:Dominik.Speier@telekom.de)) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Seibert, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; eMail: [Elmar.Seibert@telekom.de](mailto:Elmar.Seibert@telekom.de)).

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.“



*Lageplan der Telekommunikationsleitungen*

Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Außenstelle Koblenz  
(Schreiben 22.01.2024):

„Archäologischer Sachstand

### **Erdarbeiten**

### **Erhebliche Bedenken: Vorhaben liegt innerhalb der Pufferzone eines UNESCO-Welterbes**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Pufferzone des seriellen, transnationalen UNESCO-Welterbes "Obergermanisch-Rätischer Limes". Innerhalb dieser Zone ist sicherzustellen, dass Bestandteile des Welterbes nicht beeinträchtigt werden bzw. vor einer Beeinträchtigung fachgerecht untersucht werden müssen. Das Plangebiet befindet sich 170 m südwestlich der südlichen Torausfahrt des Limes-Kastells Arzbach. In diesem Bereich ist mit archäologischen Befunden im Zusammenhang mit dem Kastell zu rechnen. Dieser Sachstand muss im Rahmen der Oberbodenarbeiten zu Beginn der Vorhabenumsetzung durch einen Mitarbeiter unserer Dienststelle überprüft werden.

Wir bitten darum, die Forderung nach frühzeitiger Bekanntgabe des Baubeginns als Auflage in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen. In unserem

Schreiben vom 09.01.2024 hatten wir zunächst eine geomagnetische Untersuchung des Plangebietes gefordert. Da die Planung gemäß Rücksprache mit dem Vorhabenträger jedoch lediglich ein Einfamilienhaus + Garage am süd-westlichen Rand des Plangebietes zur privaten Nutzung vorsieht, wäre der finanzielle Aufwand für diese geophysikalische Voruntersuchung unverhältnismäßig und aus technischer Sicht nicht zielführend. Wir nehmen diese Forderung hiermit zurück.

#### **Überwindung / Forderung:**

Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Fachgerechte archäologische Untersuchung

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

#### **Erhebliche Bedenken: Vorhaben liegt innerhalb der Pufferzone eines UNESCO-Welterbes**

Das überplante Gebiet tangiert eine auf der UNESCO-Welterbeliste eingetragene Kulturerbestätte. Diese wurde aufgrund ihrer außergewöhnlichen Eigenschaften und ihres universellen Wertes durch das Welterbekomitee als besonders schützenswert eingestuft. Grundlage ist das in Paris verabschiedete "Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt" vom 16. November 1972. Durch die Pufferzone soll sichergestellt werden, dass keine Bestandteile des Welterbes unbeobachtet zerstört werden beziehungsweise bei Entdeckung nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

#### **Bekanntgabe des Erdbaubeginns**

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 - 21 DSchG RLP gebunden.

#### **Fachgerechte archäologische Untersuchung**

Vor Beginn der Umsetzung des Planungsvorhabens ist eine archäologische Untersuchung des Plangebietes durch die Direktion Landesarchäologie durchzuführen. Wir weisen darauf hin, dass der Verursacher der Maßnahme gemäß § 21, Abs. 3 DSchG Rheinland-Pfalz an den Kosten dieser Untersuchung beteiligt werden kann. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.“

#### Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau

(Schreiben 17.01.2024):

##### **„Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Am Brühl" im Bereich des auf Eisen und Kupfer verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Kunzbach" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Es erfolgte keine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.

(...)

##### **Geologiedatengesetz (GeoldG)**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

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 abzuschieben 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	Viburnum 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).

## F. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

**Anerkannt:**

Ortsgemeinde Arzbach

Claus Eschenauer

Ortsbürgermeister

.....  
Arzbach, .....

**Ausgefertigt:**

Die Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung  
und diesen textlichen Festsetzungen,  
wird hiermit ausgefertigt:

Ortsgemeinde Arzbach

Claus Eschenauer

Ortsbürgermeister

.....  
Arzbach, .....

# **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 den Satzungsbeschluss  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 24 GemO RLP

## **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 Ortslage, 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 Grundflächenzahl, 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 m<sup>2</sup>.

### **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.

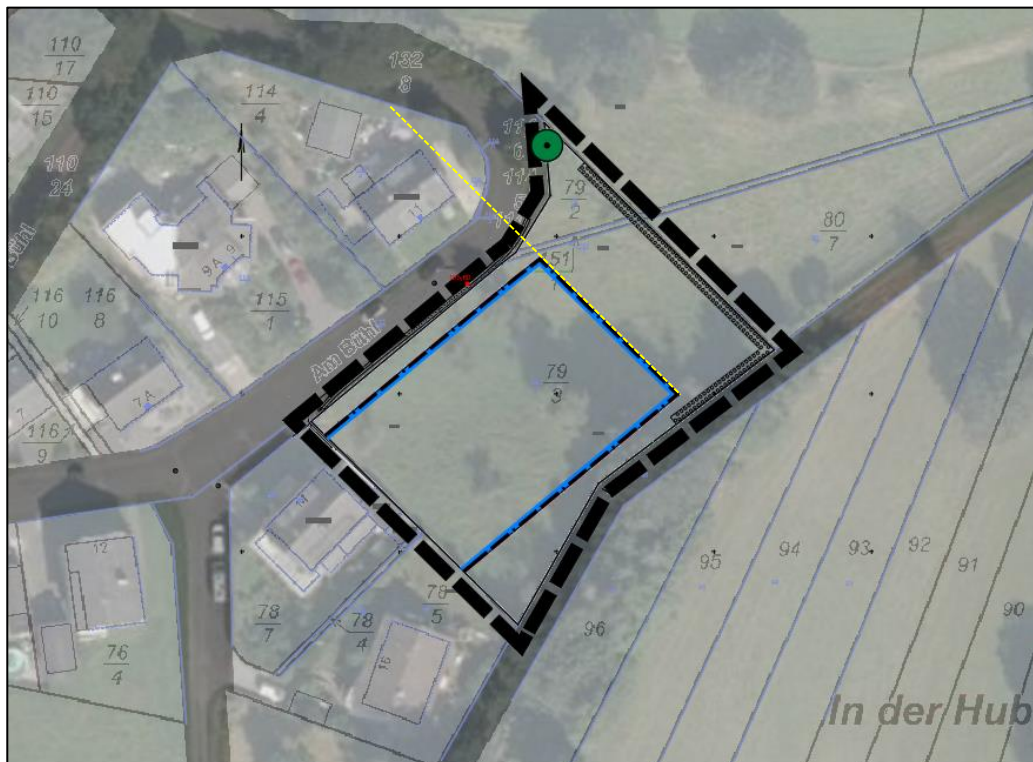


Abb. 3: Überlagerung Luftbild und Planzeichnung Ergänzungssatzung „Am Bühl“ (Quelle Luftbild: LVerm-Geo RLP)

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. Zur Klarstellung wird ebenfalls eine Grundflächenzahl gemäß den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete (§ 17 BauNVO) von 0,4 mit einer möglichen Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,6 festgesetzt.

### 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. Niederschlagswasser, welches nicht innerhalb des Plangebiets zurückgehalten oder versickert werden kann wird über die örtliche Mischwasserkanalisation abgeleitet. Die Entwässerungsvorrichtungen im Plangebiet sind so herzustellen, dass bei einem künftigen Ausbau der Kanalisation in der Straße „Am Bühl“ im Trennsystem eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser möglich ist.

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.



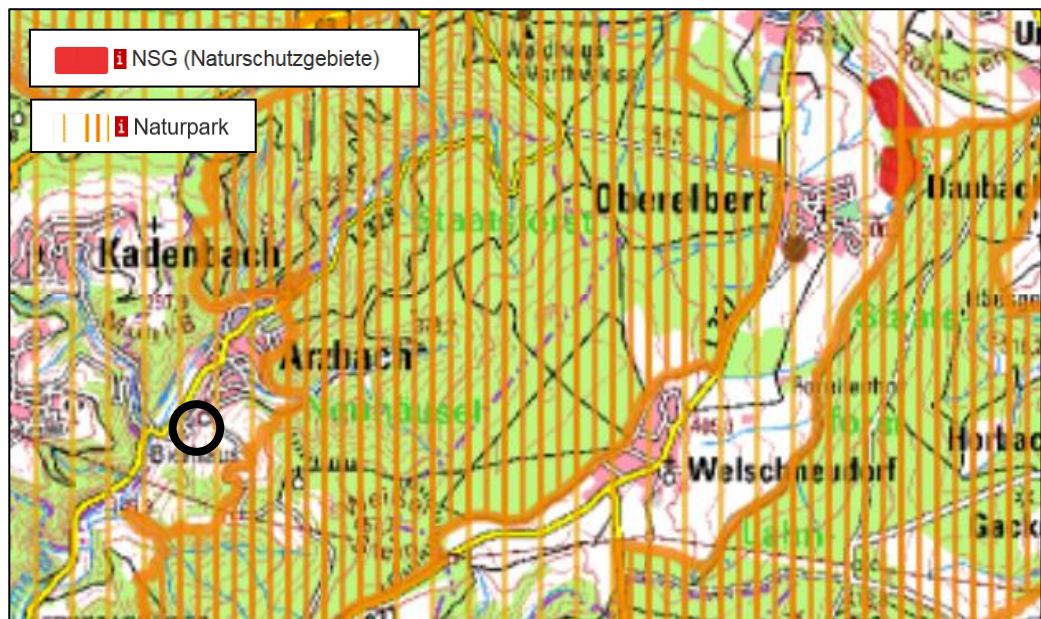


Abb. 5: Naturpark u. Naturschutzgebiete (Quelle LANIS)

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/Biototypen (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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes "Obergermanisch-Rätischer Limes" (s. Hinweis Generaldirektion Kulturelles Erbe).

### **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 angrenzenden 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. Zur Klarstellung wird ebenfalls eine Grundflächenzahl gemäß den Orientierungswerten für

allgemeine Wohngebiete (§ 17 BauNVO) von 0,4 mit einer möglichen Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,6 festgesetzt.

Der mit der Entstehung des neuen Grundstücks verbundene Anliegerverkehr führt zu keiner übermäßigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes "Obergermanisch-Rätischer Limes". Zur Verhinderung der Zerstörung von Bodendenkmälern ist der Abtrag von Oberboden durch einen Mitarbeiter der Generaldirektion kulturelles Erbe zu begleiten, welcher bei Bedarf weitere archäologische Untersuchungen anordnet.

#### Umgang mit Abfällen und Abwasser

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

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser wird über die örtliche Mischwasserkanalisation abgeleitet.

### **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 Niederschlagswasser, welches nicht im Plangebiet zurückgehalten oder versickert werden kann gem. Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken über die örtliche Mischwasserkanalisation abgeleitet wird.

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 Schnithecke (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	Biotoptyp	Biotopwert/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	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
	<b>Gesamt:</b>		<b>2420</b>	<b>19437</b>

Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff (Baugrundstück)				
Code	Biotoptyp	Biotopwert/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	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
	<b>Gesamt:</b>		<b>2420</b>	<b>7224</b>

*Biotopwert vor und nach Eingriff im Plangebiet*

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

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

*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](http://www.pd-dittrich.de)  
[info@pd-dittrich.de](mailto:info@pd-dittrich.de)



Anerkannt:

Ortsgemeinde Arzbach  
Claus Eschenauer  
Ortsbürgermeister

.....  
Arzbach, .....