

## **LANDSCHAFTSPLANERISCHER BEITRAG**

### **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**„EMSER LANDSTRAÙE“**

**ORTSGEMEINDE DAUSENAU**

- Fassung für die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB-

**Büro für Landschafts-, Stadt- und Freiraumplanung  
Dipl.-Ing. Michael Kürzinger**



**65626 Fachingen  
Diezer Straße 16  
Haus im Kloostergarten  
Tel. 06432-84300  
Email: buero@kuerzinger-fachingen.de**

**November 2024**

## INHALT

- 1.0 Einleitung
- 1.1 Anlass
- 1.2 Planungsrechtliche Grundlagen
- 2.0 Standortbedingungen
- 2.1 Lagebeschreibung und Relief
- 2.2 Naturräumliche Einordnung
- 2.3 Ermittlung der abiotischen Faktoren
- 2.4 Ermittlung der biotischen Faktoren
- 2.5 Landschaftsbild und Erholung
- 2.6 Schutzstatus/ Planungsvorgaben
- 2.7 Bewertung der Natur- und Landschaftspotentiale (Schutzgüter)
- 3.0 Status-Quo-Prognose
- 4.0 Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter
- 4.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume
- 4.2 Boden
- 4.3 Wasser
- 4.4 Klima, Luft
- 4.5 Landschaftsbild, Erholungsfunktion
- 5.0 Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG
- 6.0 Landschaftsplanerisches Konzept
- 7.0 Bilanzierung/ Bewertungsverfahren nach dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

Pläne: Bestandsplan M. 1:1.000  
Kompensationsmaßnahme auf externer Fläche M. 1:1.000

---

## **1.0 Einleitung**

### **1.1 Anlass**

Die Vorhabenträger betreiben in der Emser Straße (B 260) der Ortsgemeinde Dausenau ein Unternehmen für den Verkauf und die Montage von Zaun- und Torsystemen und beabsichtigen eine Teilfläche der in ihrem Eigentum befindlichen Flurstücke 220/124, 221/125 und 222/126 in der Flur 22 als Abstell- u. Ausstellungsfläche zu nutzen.

Das für den Bebauungsplan vorgesehene Gebiet liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Von den Vorhabenträgern ist auf der Planfläche schon ein Abstellplatz mit Zaunanlage errichtet worden, welcher im Außenbereich derzeit nicht genehmigungsfähig ist.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Ortsgemeinde Dausenau die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Emser Landstraße“ beschlossen. Geplant ist die Festsetzung eines Mischgebiets. Durch die Ausweisung dieser baulichen Nutzung kann der Gewerbebetrieb in der Emser Straße weiterbetrieben werden.

Nach dem Informationsschreiben „Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG, Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz vom 20.01.2022 wird die Anwendung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ auch in Bauleitplanverfahren empfohlen. Das entsprechende Bilanzierungs- bzw. Bewertungsverfahren kommt entsprechend bei vorliegendem Bebauungsplan zur Anwendung.

### **1.2 Planungsrechtliche Grundlagen**

Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen sind eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie die Formulierung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Abwägungsmaterial (Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB) bereitzustellen.

Nach § 2 (4) BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln (Umweltprüfung) und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Landschaftsplanerische Beitrag zum Bebauungsplan wird als Anhang der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan beigelegt.

## **2.0 Standortbedingungen**

### **2.1 Lagebeschreibung, Relief**

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 950 m<sup>2</sup> und befindet sich unmittelbar südlich der Bundesstraße 260 (Emser Straße), etwa 1,4 km südwestlich des zentralen Siedlungsgebiets von Dausenau und 200 m östlich von Bad Ems.

Westlich des Plangebiets befindet sich ein teils gewerblich genutztes Gebäude mit vorgelagerter Hoffläche. Nach Süden schließen zunächst Rasenflächen mit Baumbestand an (Wochenendplatz), etwa 45 m südlich der Plangebietsgrenze verläuft die Lahn. Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Campingplatz.

Östlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls ein Wochenendplatz mit Gartencharakter.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich stellt sich in der Örtlichkeit als geschotterter Abstellplatz dar. Ausgangszustand war ein Garten, wobei es sich um Rasenflächen mit Laubbaumbestand handelte, und eine geschotterte Zuwegung. Ein Teil des Baumbestands blieb erhalten.

#### Relief

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Sohle des in diesem Abschnitt tief eingeschnittenen Lahntals. Das natürliche Gelände ist schwach nach Südosten geneigt. Die Geländehöhe liegt bei rund 80 m ü.NN. Zu der nördlich angrenzenden Bundesstraße ist eine Böschung ausgeformt.

Nördlich der Bundesstraße schließen steile bewaldete Hangzonen an.



Abb. 1: Blick auf die planungsrelevante Fläche in Blickrichtung Westen → Osten



Abb. 2: Blick auf das Plangebiet von der B 260 in Blickrichtung Nordwesten → Südosten

## 2.2 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich gesehen liegt das Gebiet innerhalb des „Nassauer Lahntals“.

## 2.3. Abiotische Faktoren

### 2.3.1 Boden

Im Gebiet stehen Böden aus fluviatilen Sedimenten an. Es handelt sich um Parabraunerde-Pseudogleye aus bimsaschearmem, löss- und kiesführendem Schluff (Hauptlage) über löss- und kiesführendem Ton, welcher auf stärker grundwasserbeeinflussten Standorten nahe der Lahn in Gley-Vega aus Auensand/-lehm übergehen<sup>1</sup>.

Die nutzbare Feldkapazität ist mittel (90-140 mm). Ebenfalls werden das Nitratrückhaltevermögen und das Ertragspotential als mittel eingestuft.

Anhand der Vegetation lassen sich keine besonderen Merkmale erkennen, welche auf Staunässe oder wasserzügige Bodenzonen hinweisen.

<sup>1</sup> Quelle: Digitaler Informationsdienst des Landesamt für Geologie und Bergbau ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))

---

### 2.3.2 Wasser

Oberflächengewässer werden nicht unmittelbar tangiert.

Die Lahn (Gewässer I. Ordnung) verläuft etwa 45 m südlich der Plangebietsgrenze.

Ein großer Teil des vorgesehenen Geltungsbereich befindet sich innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets der Lahn, siehe Abb. 3.



Abb. 3: Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets (schraffiert), o.M.<sup>2</sup>.

Das Gebiet liegt im Bereich der Grundwasserlandschaft devonischer Tonschiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubild liegt bei 110 mm/a<sup>3</sup>.

Das Plangebiet befindet sich in der quantitativen Schutzzone B II des per Rechtsverordnung ausgewiesenen Heilquellenschutzgebiets „Staatsbad Bad Ems“.

### 2.3.3 Klima, Luft

Der Landschaftsraum liegt im subozeanischen Klimabereich.

Die Gehölzstrukturen (Bäume) weisen gewisse kleinklimatische Gunstwirkungen auf. Von einem relevanten Wirkungszusammenhang zwischen dem Plangebiet und siedlungsklimatischen Verhältnissen ist nicht auszugehen.

Geräusch- und Schadstoffeinträge ergeben sich insbesondere durch Kfz-Verkehr auf der nördlich anschließenden Bundesstraße 260.

---

<sup>2</sup> Quelle: Digitaler Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung RLP ([www.wasserportal.rlp-umwelt.de](http://www.wasserportal.rlp-umwelt.de))

<sup>3</sup> Quelle: Digitaler Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung RLP ([www.wasserportal.rlp-umwelt.de](http://www.wasserportal.rlp-umwelt.de))

---

## 2.4. Biotische Faktoren

### 2.4.1 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation ist der Spitzahorn-Lindenwald im Übergang zum Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald.

### 2.4.2 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

*Hinweis: Der ursprüngliche, letzte rechtmäßige Zustand kann anhand von Luftbildern sowie unter Berücksichtigung des verbliebenen bzw. anschließend vorhandenen Vegetationsbestands nachvollzogen werden.*

#### **Biotop-/Nutzungstypen:**

Ausgangszustand für das Plangebiet ist überwiegend ein dem Haus (HN1) auf Flurstück 127 zugeordneter Garten.

Der Garten war durch mehrschnittige Rasenbereiche (HM4) gekennzeichnet.

Nahe der B 260 stockt ein zweistämmiger Ahorn (BF3) mit einem Stammdurchmesser von ca. 35 cm.



Abb. 4: Baum nahe der B 260

Außerdem befand sich laut Luftbildauswertung im zentralen Bereich ein Laubbaum.

Eine Teilfläche im Westen des Grundstücks war ursprünglich bereits als Zuwegung befestigt bzw. geschottert (HT2).

Auch die Flächen südlich und östlich des Plangebiets sind durch Rasenflächen (HM4) mit vereinzeltem Besatz aus einzelnen oder gruppenweise angeordneten Laubbäumen (BF3/BF2) im zumeist mittleren Bestandsalter gekennzeichnet.



Abb. 5: Rasen mit Baumbestand südlich des Plangebiets

---

Die Lahn (FO0) verläuft etwa 45 m südlich der Plangebietsgrenze. Der Uferbereich weist Hochstaudenfluren und vereinzelt Weidengebüsche auf.



Abb. 6: Blick auf die Lahn in Höhe des Plangebiets, im Hintergrund bewaldete Hangzonen südlich der Lahn

Nördlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 260 (VA2). Zwischen Plangebiet und der Verkehrsfläche befindet sich eine Böschung mit Straßenrandvegetation (HJ3).

Nördlich der Bundesstraße schließen steile Hänge an, welche einen naturnahen Eichenmischwald (AB3), teils im Komplex mit eingelagerten Felsformationen, aufweisen.



Abb. 7: Waldflächen nördlich der B 260

Im beigefügten Bestandsplan sind die Ausgangs-Biototypen dargestellt. Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz.

### **Tierwelt:**

Aufgrund der Standortbedingungen ist mit Vorkommen siedlungsabhängiger, wenig störungsanfälliger Tierarten zu rechnen.

Bei dem Laubbaumbestand bestehen Brut- und Nahrungsmöglichkeiten für baum- bzw. freibrütende Vogelarten.

Aufgrund der Nähe zur Lahn und des damit verbundenen Insektenreichtums ist davon auszugehen, dass jagende Fledermäuse gelegentlich das Gelände überfliegen. Fledermausquartierrelevante Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der naturnah ausgeprägte Eichenmischwald auf den steilen Hangzonen nördlich der B 260 bietet potentiell zahlreiche Lebensraumangebote für waldbundene Tierarten.

---

## 2.5 Landschaftsbild/ Erholungsfunktion

Nach den Darstellungen des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz (LANIS) befindet sich das Plangebiet im Landschaftsraum „Nassauer Lahntal“, welcher als „Flusslandschaft des Mittelgebirges“ charakterisiert wird.

Beim Nassauer Lahntal handelt es sich um ein etwa 10 km langes, mit schroffen Flanken über 200 m tief ins Östliche Schiefergebirge eingeschnittenes Tal. Der Talzug ist mäßig gewunden mit einer Vielzahl von Prall- und Gleithängen.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Bundesstraße 260, etwa 1,4 km südwestlich des zentralen Siedlungsgebiets von Dausenau und 200 m östlich von Bad Ems.

Es liegt am Rand der Talsohle des in diesem Abschnitt tief eingeschnittenen Lahntals.

Während die steilen Hangzonen überwiegend bewaldet sind, ist die relativ schmale Talsohle durch Verkehrsflächen, einzelne Gebäude mit gemischter Nutzung, einen größeren Gewerbebetrieb, einen Campingplatz und gartenartige Freizeitgrundstücke gekennzeichnet. Südlich der Lahn befinden sich auch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich stellt sich in der Örtlichkeit als geschotterter Abstellplatz dar. Ausgangszustand war ein Garten. Dieser war Teil eines Komplexes von Grünfreiflächen zwischen der Bundesstraße und der Lahn, wobei es sich um Rasenflächen mit eingestreuten Laubbaumbestand handelt.

Nach Süden schließen zunächst Rasenflächen mit Baumbestand an (Wochenendplatz, siehe auch Abb. 5), etwa 45 m südlich der Plangebietsgrenze verläuft die Lahn (siehe Abb. 6). Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Campingplatz.

Östlich des Plangebiets liegt ebenfalls ein Wochenendplatz mit Gartencharakter.

Westlich des Plangebiets befindet sich ein teils gewerblich genutztes Gebäude mit vorgelagerter Hoffläche.

Prägnant für das Landschaftsbild sind insbesondere die steilen, mit zumeist naturnahen Waldflächen bestockten Hangzonen, siehe Abb. 6.

Vorbelastungen hinsichtlich der landschaftlichen Wahrnehmung ergeben sich insbesondere durch die Bundesstraße 260, welche neben den Lärmbelastungen auch eine Zerschneidung der Landschaft bewirkt. Nachteilig für das Landschaftsbild ist zudem der großvolumige Baukörper eines Gewerbebetriebs in der Talsohle etwa 80 m nordöstlich des Plangebiets, siehe Abb. 2.

Das von der Baumaßnahme betroffene Gartengrundstück ist aufgrund der Lage in der Talsohle und im Umfeld von Baukörpern nur bedingt einsehbar. Blickbeziehungen bestehen für Betrachter im unmittelbaren Umfeld sowie für Betrachter, welche sich am gegenüberliegenden Lahnufer befinden.

### Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Nassau.

Der Landschaftsraum, in welchem sich das Plangebiet befindet, weist aufgrund der ausgeprägten Geländetopografie mit dem tief eingeschnittenen Lahntal und des weitgehend kulturlandschaftlich typischen Charakters mit zumeist naturnahen Waldflächen auf den Hangzonen grundsätzlich eine gute Eignung für landschaftsgebundene Erholungsformen auf.

Bei der planungsrelevanten Fläche handelt es sich um ein Privatgrundstück zwischen Bundesstraße und Lahn, welches nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist und nicht durch Wege o.ä. erschlossen ist. Einrichtungen für die Erholungsnutzung werden nicht unmittelbar tangiert. Südwestlich des Plangebiets befindet sich aber ein Campingplatz, zudem handelt es sich bei südlich und östlich anschließenden Grundstücken offiziell um Wochenendplätze.

Vom prädikatisierten Wanderweg „Lahnwanderweg“, welcher etwa 900 m nördlich durch die Lahnhänge verläuft, bestehen keine Sichtbeziehungen zum Plangebiet.

## 2.6 Planungsvorgaben / Schutzstatus

### Naturschutzrecht:

Das Plangebiet liegt im **Naturpark Nassau**.

Schutzzweck für den gesamten Naturpark Nassau ist gemäß Rechtsverordnung vom 30.10.1979 die „*Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des Lahntales und seiner Seitentäler sowie der rechtsseitigen Rheinhänge und Seitentäler des Rheins zwischen Lahnstein und Kamp-Bornhofen, mit den landschaftlich abwechslungsreichen, begleitenden Höhenzügen und der "Montabaurer Höhe"*“.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“ (VSG-7000-016). Es beginnt etwa 550 m südwestlich des Plangebiets und erstreckt sich dort auf bewaldeten Hangzonen südlich von Bad Ems.

### Biotopkataster Rheinland-Pfalz

Schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster Rheinland-Pfalz werden nicht tangiert.

Die bewaldeten Hangzonen nördlich der B 260 sind Teil des schutzwürdigen Biotopkomplexes „Grünland, Obstwiesen und Pioniergehölze nördlich Schleuse Dausenau“ (BK-5612-0241-2009).

Charakteristisch für den Biotopkomplex sind „zum Teil großflächig magere Hangwiesen mit Aspekten von Kreuzblümchen oder Zittergras. Dazu Streuobstbestände mit häufig entfernter stehenden Einzelbäumen und kleinere brachgefallene Abschnitte.“



Abb. 8: schutzwürdiger Biotopkomplex nördlich der B 260 (farbig hinterlegt);o.M. <sup>4</sup>

### Planung vernetzter Biotopsysteme, Kreis Rhein-Lahn (VBS)<sup>5</sup>

Die Zielekarte stellt die „Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden“ dar.

### Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „gemischte Bauflächen“ dargestellt.

<sup>4</sup> Quelle: Landschaftsinformationssystem LANIS der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))

<sup>5</sup> Herausgeber: Landesamt für Umweltschutz u. Gewerbeaufsicht. 1993

## 2.7 Bewertung der Natur- und Landschaftspotentiale (Schutzgüter)

### 2.7.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Bewertung des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

#### **Biotope/ Lebensräume:**

Biotoptyp	Code	Biotopwert gemäß Biotopwertliste	Wertstufe
Trittrassen, Rasenplatz, Parkrasen	HM4	5	gering
Einzelbaum, autochthon, mittlere Ausprägung	BF3	15	hoch
Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	HT2	3	gering

#### **Pflanzen:**

Funktion	Wertstufe
Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	gering-mittel

#### **Bewertungsrahmen:**

**hervorragend (6):** Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben  
**sehr hoch (5):** Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben  
**hoch (4):** Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben  
**mittel (3):** Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Pflanzenarten mit spezifischen Standortansprüchen  
**gering (2):** Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben  
**sehr gering (1):** Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben sehr gering

#### **Tiere:**

Funktion	Wertstufe
Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	mittel

#### **Bewertungsrahmen:**

**hervorragend (6):** Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben  
**sehr hoch (5):** Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben  
**hoch (4):** Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben  
**mittel (3):** Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Tierarten mit spezifischen Lebensraumansprüchen.  
**gering (2):** Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben  
**sehr gering (1):** Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben

## 2.7.2 Boden

### Bewertung des Schutzguts „Boden“ unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Funktion	Wertstufe
Natürliche Bodenfunktionen, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion Regler- und Speicherfunktion Wasser	hoch
Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotopen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	mittel

Bewertungsrahmen:

hervorragend (6): Böden mit hervorragender Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. besondere tiefgründige, gut entwickelte Lössböden ohne Stauwassereinfluss

sehr hoch (5): Böden mit sehr hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. tiefgründige, schwach steinige, lehmige Tonböden

hoch (4): Böden mit hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

mittel (3): Böden mit mittlerer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

gering (2): Böden mit geringer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, insbesondere durch Baumaßnahmen stark veränderte Böden

sehr gering (1): Fläche versiegelt oder befestigt Böden, deren Ausprägung nicht von den aufgeführten Beispielen abgedeckt wird, sind im Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen individuell zu bewerten. Dabei sind die in der Tabelle vorgenommenen Einstufungen als Orientierungsmaßstab zu verwenden.

hervorragend (6): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hervorragender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie vom völligen Verschwinden bedrohte Bodentypen und Bodenformen.

sehr hoch (5): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit sehr hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie stark gefährdete Bodentypen und Bodenformen

hoch (4): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie gefährdete Bodentypen und Bodenformen

mittel (3): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit einer mittleren wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

gering (2): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit geringer bis fehlender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung

sehr gering (1): Ausprägungen von Böden und Geotopen sehr geringer bis keiner wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

## 2.7.3 Wasser

### Bewertung des Schutzguts „Wasser“ unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Funktion	Wertstufe
Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität der Oberflächengewässer einschließlich der natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit der Fließgewässer ergeben	-
Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität des Grundwassers ergeben	mittel
Hochwasserschutzfunktion und Funktionen im Niederschlags-Abflusshaushalt (Retentionsfunktion)	hoch

## 2.7.4 Klima, Luft

### Bewertung des Schutzguts „Klima/ Luft“ unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Funktion	Wertstufe
klimate und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	gering
Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgasenken / -speicher	mittel

Bewertungsrahmen:

hervorragend (6): mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: besonders leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen oder besonders leistungsfähige Freiräume und Freiflächen  
 sehr hoch (5): mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen oder leistungsfähige Freiräume und Freiflächen  
 hoch (4): mit Wirkung für den mäßig belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen oder leistungsfähige Freiräume und Freiflächen  
 mittel (3): mit Wirkung für den unbelastetem/gering belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen oder leistungsfähige Freiräume und Freiflächen jeweils  
 gering (2): weniger leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen oder weniger leistungsfähige Freiräume und Freiflächen oder kein Bezug zu einem Siedlungsraum  
 sehr gering (1): fehlende Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete oder fehlende Freiräume und Freiflächen

Die Klassifizierung der Klimaschutzfunktion erfolgt nach den Kohlenstoffvorräten in „Corg-Vorräte in t/ha“ bis max. 200 cm Bodentiefe.

hervorragend (6): > 200 t/ha; Moore

sehr hoch (5): > 150 – 200 t/ha; entwässerte/degradierte Moore, Auenböden, Kolluvisole, Gleye

hoch (4): > 100-150 t/ha; Tschernoseme, Parabraunerden, Rigosole, Pseudogleye

mittel (3): > 50 – 100 t/ha; Braunerden, Regosole

gering (2): >0 - 50 t/ha; teilversiegelte Flächen, Ranker, Syrosem; Standorte mit geringen Senkenpotenzialen, z. B. extensive Ackerstandorte geringer Bodenzahlen

sehr gering(1): 0 t/ha; versiegelte Flächen

## 2.7.5 Landschaftsbild, Erholungsfunktion

### Bewertung des Schutzguts „Landschaftsbild“ unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Funktion	Wertstufe
Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	hoch
Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung	hoch

Bewertungsrahmen:

hervorragend (6): eine Landschaft von europaweiter Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hervorragenden Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie, wie sie z. B. im Biosphärenreservat oder UNESCO-Weltkulturerbe zu erwarten sind.

sehr hoch (5): eine Landschaft von sehr hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer sehr hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie wie sie z. B. in Landschaftsschutzgebieten, Naturparks und historischen Kulturlandschaften der Regionalplanung zu erwarten sind.

hoch (4): eine Landschaft von hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie

mittel (3): eine Landschaft mit einer mittleren Ausprägung mehrerer wertbestimmender Merkmale der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

gering (2): eine Landschaft mit wenigen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

sehr gering (1): eine Landschaft mit sehr wenigen oder keinen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

hervorragend (6): Landschaftsbildeinheit mit herausragender Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Seen, Moore

sehr hoch (5): Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. großflächige, weitgehend ungestörte Waldgebiete mit charakteristischen Waldtypen und weiteren Elementen wie Felsen oder

---

naturnahe Bachläufen; Räume in weiträumigen offenen, ackerbaulich geprägten Kulturlandschaften mit Grünlandauen und weiteren für den konkreten Raum typischen Landschaftselementen

hoch (4): Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Räume in semi-urbanen Landschaften mit Landschaftselementen, die deren Eigenart betonen und zur landschaftsgebundenen Erholung besonders geeignet sind; Gebiete in strukturreichen Mittelgebirgen mit typischem Wechsel von Ackerbau, Grünland und Wald einschließlich gliedernder Gehölze

mittel (3): Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. monostrukturierte Wälder oder reliefarme Ackerlandschaften ohne Strukturierung durch Gewässer oder Gehölze

gering (2): Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. urbane/semi-urbane Landschaften mit geringem Freiraumanteil und mit geringer städtebaulicher Attraktivität

sehr gering (1): Landschaftsbildeinheit mit sehr geringer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. urbane/semi-urbane Landschaften mit sehr geringem Freiraumanteil oder mit sehr geringer städtebaulicher Attraktivität

### **3.0 Status-Quo-Prognose**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre der nicht rechtmäßig errichtete Abstellplatz mit Zaunanlage zurückzubauen.

Die Lebensraumfunktionen des Baumbestands werden mit steigendem Entwicklungsalter tendenziell zunehmen.

---

## 4.0 Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter

Bei der folgenden Eingriffsbeurteilung wird hinsichtlich des Ausgangszustands von dem Zustand vor Herstellung der baulichen Anlagen ausgegangen.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Mischgebiets vor, wobei Ausstellungsflächen für Zaunbaumaterial, Abstellflächen für Geräte/Materialien, Containerstellflächen, Pkw-Stellplätze und Zu- und Ausfahrten zulässig sind.

Die Fläche ist in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen bzw. zu erhalten.

### 4.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

- Verlust von Vegetationsstrukturen:
  - Rasenflächen: 649 m<sup>2</sup>
  - 1 Laubbaum

Aufgrund der zukünftigen Nutzung als Abstell- und Ausstellungsflächen, Containerstellflächen usw. werden akustische und optische Störreize in Form von Geräuschen, Licht, Bewegungsunruhe gegenüber dem ursprünglichen Zustand (Gartennutzung) tendenziell zunehmen.

Es ist aber nicht damit zu rechnen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Verwirklichung der Bauleitplanung entgegenstehen, siehe Kap. 5.

Eine Beeinträchtigung des schutzwürdigen Biotopkomplexes „Grünland, Obstwiesen und Pioniergehölze nördlich Schleuse Dausenau“ nördlich der B 260 ist nicht zu befürchten.

→ *Intensität der Wirkungen „Biotope“: hoch*

→ *Intensität Wirkungen „Pflanzen“: gering*

→ *Intensität der Wirkungen „Tiere“: gering*

### 4.2 Boden

Es ist von folgenden Auswirkungen auf das Bodenpotential auszugehen:

- Verlust wesentlicher ökologischer Bodenfunktionen durch wasserdurchlässige (Mehr-)Befestigung: 649 m<sup>2</sup>

→ *Intensität der Wirkungen: hoch*

### 4.3 Wasser

Da eine wasserdurchlässige Bauweise festgesetzt wird, bleibt die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser erhalten.

Ein großer Teil des vorgesehenen Geltungsbereich befindet sich innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets der Lahn. Die Ausstellungsfläche für Zaunbaumaterial, Abstellflächen für Geräte/Material sowie Containerstellflächen werden nur außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets zulässig sein, um nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss zu vermeiden. Hochbauten sind nicht zulässig.

Dem Schutzzweck des tangierten Heilquellenschutzgebiets steht die Verwirklichung der Planung nicht entgegen.

→ *Intensität der Wirkungen: gering*

---

#### **4.4 Klima, Luft**

Aufgrund der relativ geringen Inanspruchnahme von Vegetationsstrukturen ist von keinen relevanten Auswirkungen auf lokal-/ siedlungsklimatische Verhältnisse auszugehen.

Im Rahmen der nunmehr zulässigen Nutzung wird es zu einer Zunahme von Geräusch-/ Schadstoffemissionen und damit zu einem Ausstoß klimaschädlicher Gase kommen.

→ *Intensität der Wirkungen: gering*

#### **4.5 Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

Durch die Inanspruchnahme von Rasenflächen und eines Laubbaums sowie die Anlage von befestigten Abstell-/Ausstellungsflächen kommt bzw. kam es zu einer gewissen Beeinträchtigung des örtlichen Erscheinungsbilds am Rand der Talsohle der Lahn.

Der Komplex aus Grünfreiflächen mit Baumbestand zwischen Bundesstraße und Lahnufer wird verkleinert und in seiner gestalterischen Wirkung nachteilig beeinflusst.

Das von der Baumaßnahme betroffene Grundstück ist aufgrund der Lage in der Talsohle und im Umfeld von Baukörpern allerdings nur bedingt einsehbar. Blickbeziehungen bestehen für Betrachter im unmittelbaren Umfeld sowie für Betrachter, welche sich am gegenüberliegenden Lahnufer befinden.

Das Gesamtbild der Landschaft im Landschaftsraum verändert sich nicht.

Durch die zukünftige Nutzung werden akustische und optische Störreize gegenüber dem ursprünglichen Zustand tendenziell zunehmen. Von relevanten nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungseignung im Hinblick auf die umliegenden Wochenendplätze wird aber nicht ausgegangen. Insbesondere durch die Bundesstraße 260 und den benachbarten Gewerbebetrieb ist das Gebiet bereits vorbelastet.

→ *Intensität der Wirkungen: gering*

---

## 5.0 Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Tötungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG:

Da der vorhandene Baum durch entsprechende bauplanungsrechtliche Sicherung erhalten bleiben soll, sind bau-/anlagenbedingte Tötungen wenig wahrscheinlich. (Da die bereits erfolgte Rodung von Baumbestand im Winter erfolgte, sind dabei wahrscheinlich auch keine Tötungstatbestände eingetreten)

Bruten bodenbrütender Vogelarten sind aufgrund der Kulissenwirkung der Baum-/Gehölzbestände und der Störeinträge unwahrscheinlich.

Auch hinsichtlich sonstiger europarechtlich geschützter Arten (z.B. Fledermäuse) ist im Bereich der Eingriffsfläche nicht mit dem Vorkommen von Lebensstätten bzw. Quartieren und somit nicht mit Tötungen zu rechnen.

Nutzungsbedingt wird die Gefahr von Kollisionen zwar tendenziell erhöht; es ist aber keine signifikante Zunahme des Tötungsrisikos gegenüber dem derzeitigen Zustand zu befürchten.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

Da in der Umgebung, insbesondere im Bereich der umliegenden Garten-/Freizeitgrundstücke sowie der naturnahen Waldflächen nördlich der B 260, verschiedene Lebensraumangebote vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass die relativ kleinflächig betroffenen Vegetationsflächen/-strukturen (Rasen, 1 Laubbaum) keine essentiellen Habitatskomponenten für Vogelarten oder sonstige europarechtlich geschützte Arten darstellen.

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG (erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten):

Durch die Nutzung als Abstellflächen bzw. Ausstellungsflächen wird die Intensität von Störreizen wie Lärm, Licht, Bewegungsunruhe gegenüber dem Ausgangszustand tendenziell erhöht. Störwirkungen werden voraussichtlich jeweils zeitlich befristet auftreten (z.B. in den Morgenstunden beim Beladen von Fahrzeugen).

Insbesondere durch die angrenzende Bundesstraße ist das Gelände hinsichtlich Störeinträge bereits vorbelastet.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch zusätzliche gelegentliche Störungen etwaige lokale Populationen von europarechtlich geschützten Arten im räumlichen Umfeld erheblich gestört werden bzw. sich deren Erhaltungszustände verschlechtern.

Fazit:

Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Verwirklichung der Vorgaben des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG tangiert werden bzw. wurden.

---

## 6.0 Landschaftsplanerisches Konzept

Die Abstell- bzw. Ausstellungsflächen sind wasserdurchlässig anzulegen bzw. zu erhalten, um im Plangebiet den Oberflächenabfluss zu minimieren und gleichzeitig die Versickerungsfähigkeit des Bodens aufrecht zu erhalten.

Die Ausstellungsfläche für Zaunbaumaterial, Abstellflächen für Geräte/Material sowie Containerstellflächen sind ausschließlich außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets zuzulassen, um nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss zu vermeiden

Außerdem soll ein örtlich vorhandener Laubbaum durch entsprechende Festsetzung gesichert werden. Eine noch nicht befestigte Teilfläche soll als private Grünfläche ausgewiesen werden und damit der zulässige Eingriffsbereich im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet gemindert werden.

Die zulässige Höhe der Einfriedung ist zu begrenzen; zum Boden ist ein Mindestabstand einzuhalten, um das Passieren von Kleintieren zu ermöglichen.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Mischgebiet bzw. am Eingriffsort nicht möglich.

Der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung liegt bei ca. 2.650 Biotopwertpunkten, siehe Kap. 7. Zudem besteht ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf bei den Schutzgütern „Biotop“ und „Boden“.

Somit muss eine funktionsgerechte Kompensationsmaßnahme auf einer geeigneten außerhalb liegenden Fläche umgesetzt werden.

Hierzu soll eine Fläche in der Gemarkung Scheidt (Flur 6, Flurstück 7/1 tlw.) zugeordnet werden. Diese befindet sich im selben Naturraum wie die Eingriffsfläche und somit im räumlichen Zusammenhang. Vorgesehen ist die Umwandlung von Ackerland in dauerhaft extensiv zu bewirtschaftendes, artenreiches Grünland.

Die vorgesehene Kompensationsfläche befindet sich im Anschluss an zwei bereits festgelegte Kompensationsflächen für einen Waldwegeausbau sowie den Bebauungsplan „Unter der Klappergaß II“ der Ortsgemeinde Scheidt; auf den bereits festgelegten Kompensationsflächen wurde bereits die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland vollzogen.

Durch die vorgesehene Umwandlung von bislang intensiv bewirtschaftetem Ackerland in eine dauerhaft extensiv zu bewirtschaftende Wiese wird eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht und es kommt zu einem dauerhaften Wegfall von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen.

Es wird ein arten- und strukturreicher Biotoptyp mit hoher Lebensraumfunktion entwickelt.

Das Landschaftsbild wird durch Entwicklung einer kulturlandschaftlich typischen Nutzungsform aufgewertet.

**Insgesamt wird bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahme auf der externen Fläche der erforderliche Kompensationsbedarf erfüllt.**

Das betreffende Grundstück ist im Eigentum der Ortsgemeinde Scheidt. Zur dauerhaften Sicherung soll eine vertragliche Vereinbarung geschlossen werden.

Die Kompensationsfläche ist über das Kompensationsflächenserviceportal KSP in das amtliche Kompensationsflächenverzeichnis einzutragen.

---

## 7.0 Bilanzierung/ Bewertungsverfahren gemäß „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

Die folgende Bilanzierung berücksichtigt den letzten rechtmäßigen Zustand.

### **Kurzdarstellung Eingriff:**

Sofern mindestens eine erhebliche Beeinträchtigung (eB) vorliegt, ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gegeben, unabhängig davon, ob sich dies aus der integrierten Biotopbewertung (Biotop) oder aus der schutzgutbezogenen Bewertung (Landschaftsbild, Klima / Luft, Wasser, Boden, Pflanzen, Tiere) ergibt.

Für die integrierte Biotopbewertung werden die betroffenen Biotoptypen und ihr jeweiliger Biotopwert gemäß der Anlage 7.1 des Praxisleitfadens ermittelt. Anhand Tabelle I in Kap. 2.2 des Praxisleitfadens wird anschließend die Wertstufe der betroffenen Biotoptypen bestimmt. Diese werden gemäß der Tabelle II in Kap. 2.3 des Praxisleitfadens mit der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen (Wirkinintensität) in Beziehung gesetzt.

Dabei ist für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen die Wirkstufe III (hoch) gegeben, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung).

Tabelle 1: Darstellung Eingriffsschwere anhand der Biotope:

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Wertstufe	Intensität vorhabenbez. Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigung
HM4	Trittrassen, Rasenplatz, Parkrasen	5	gering	hoch (III)	eB
BF3	Einzelbaum, autochthon, mittlere Ausprägung	15	hoch	hoch (III)	eBS
HT2	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	gering	hoch (III)	eB

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

**Bestimmung des Kompensationsbedarfs der Integrierten Biotopbewertung:**

Die Tabelle stellt die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen (Spalte 1 und 2), ihren Biotopwert in Biotopwertpunkten pro Quadratmeter - BW / m<sup>2</sup> (Spalte 3) -, ihre Flächengröße in Quadratmetern - m<sup>2</sup> (Spalte 4) - und die sich daraus ergebenden Biotopwertpunkte - BW (Spalte 5) - dar.

Die Biotopwertpunkte ergeben sich dabei aus der Multiplikation der dem jeweiligen Biotoptyp zugeordneten Biotopwertpunkte (Spalte 3) mit der Flächengröße der einzelnen Biotoptypen (Spalte 4). Die Summe der Ergebnisse für die einzelnen Biotoptypen (Spalte 5) ergibt den Gesamtbiotopwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff.

**Bestimmung des Biotopwerts vor dem Eingriff:**

Bei Einzelbäumen ist der Stammumfang in cm, gemessen in 1,3 m Höhe, anzusetzen. 1 cm Stammumfang sind dabei als 1 m<sup>2</sup> Fläche anzusetzen. Bei dem bereits gerodeten Baum wird von einem Stammumfang von 90 cm ausgegangen. Einzelbäume werden bei der Flächensummierung nicht berücksichtigt.

Tabelle 2: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff

Code	Biotoptyp	Biotopwert/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
HT2	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	263	789
HM4	Trittrassen, Rasenplatz, Parkrasen	5	684	3.420
BF3	Einzelbaum, autochthon, mittlere Ausprägung	15	(190)	2.850
	<b>Gesamt:</b>		<b>947</b>	<b>7.059</b>

**Bestimmung des Biotopwerts nach dem Eingriff:**

Tabelle 3: Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	Biotopwert/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
HT2	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	912	2.736
HM4	Trittrassen, Rasenplatz, Parkrasen	5	35	175
BF3	Einzelbaum, autochthon, mittlere Ausprägung	15	(100)	1.500
	<b>Gesamt:</b>		<b>947</b>	<b>4.411</b>

Aus der Subtraktion des Werts nach und vor dem Eingriff ergibt sich ein **Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung in Höhe von 2.648 Biotopwertpunkten.**

### **Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf**

Die Bestimmung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) auf einzelne Schutzgüter vorliegt, erfolgt anhand der Bewertungsmatrix der Tabelle II in Kap. 2.3 des Praxisleitfadens.

Die Zuordnung der Schutzgüter bzw. ihrer Funktionen zu den Wertstufen ist in Kap. 2.9 des vorliegenden Beitrags erläutert. Diese erfolgte anhand der Kriterien und des Bewertungsrahmens der Anlage 7.2 des Praxisleitfadens.

**Für das Vorhaben ergeben sich erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für das Schutzgut Biotope (s. o.) und sind für das Schutz „Boden“ anzunehmen.**

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter Klima / Luft, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild.

### **Kompensationsmaßnahmen – Festlegung und Bilanzierung**

Als Ausgleichsmaßnahme soll folgende landespflegerische Maßnahme durchgeführt werden:

- Umwandlung von Ackerland in dauerhaft extensiv zu bewirtschaftendes, artenreiches Grünland (Kompensation auf externer Fläche in der Gemarkung Scheidt)

Möglichkeiten zur Entsiegelung bestehen nicht. Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme erfüllt aber durch Nutzungsextensivierung die Vorgaben zur Kompensation bei Bodenversiegelungen.

### **Wertbestimmung der Kompensationsflächen gemäß der integrierten Biotopbewertung:**

Tabelle 4: Ermittlung des Biotopwerts der Kompensationsflächen im IST-Zustand

Code	Biotoptyp	Biotopwert/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
HA5	Lössacker, lockerer Lehacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation	6	204	1.224
	<b>Gesamt:</b>		<b>204</b>	<b>1.224</b>

Tabelle 5: Ermittlung des Biotopwerts der Kompensationsfläche im ZIEL-Zustand (Prognose)

Code	Biotoptyp	Biotopwert/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
EA1	Fettwiese, Flachlandausbildung, artenreich	19	204	3.876
	<b>Gesamt:</b>		<b>204</b>	<b>3.876</b>

### **Bestimmung des Biotopwerts nach Durchführung von Kompensationsmaßnahmen:**

**Der Kompensationsbedarf in Höhe von 2.648 Biotopwertpunkten ist damit erfüllt** (3.876 - 1.224 = 2.652).

Die Kompensationsmaßnahme deckt zugleich den ermittelten schutzgutbezogenen Kompensationsbedarf hinsichtlich des eBS-Falles bei dem Schutzgut „Biotope“ ab und erfüllt die Vorgaben zur Kompensation bei Bodenversiegelungen.

---

## **Anhang 1:**

### **Hinweise zu den textlichen Festsetzungen und Begründung/ Maßnahmenverzeichnis**

---

**Landschaftsplanerischer Beitrag zum  
Bebauungsplan „Emser Landstraße“ OG Dausenau**

**Maßnahme- Nr. V1**

**Maßnahmenbeschreibung:**

Erhalt von Baumbestand

Der im Plan entsprechend dargestellte Baumbestand ist zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der Wurzelbereich unter den Baumkronen ist von Verdichtung, Befestigung und Überschüttung freizuhalten.

Bei Bedarf sind während der Bauphase Gehölzschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 umzusetzen.

**Begründung der Maßnahme:**

Minderung des Eingriffsumfangs, Schutz von Baumbestand vor möglichen Beeinträchtigungen, Erhalt von Lebensraumstrukturen

**Umfang:** 1 Stück

**Mögliche Sicherung:** § 9 (1) 25b. BauGB

---

**Landschaftsplanerischer Beitrag zum  
Bebauungsplan „Emser Landstraße“ OG Dausenau**

**Maßnahme- Nr. V2**

**Maßnahmenbeschreibung:**

Wasserdurchlässige Befestigung

Die Abstell- und Ausstellungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erhalten (hier: Schotterfläche), soweit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.

**Begründung der Maßnahme:**

Minimierung des oberflächlichen Abflusses von Niederschlagswasser, Ermöglichen einer natürlichen Versickerung  
Entlastung der Vorflut

Weitestmöglicher Erhalt der Lebensraum-, Regler-, Speicher und Filterfunktion des Bodens durch Erhalt der Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit

**Flächengröße:** -

---

**Landschaftsplanerischer Beitrag zum  
Bebauungsplan „Emser Landstraße“ OG Dausenau**

**Maßnahme- Nr. V3**

**Maßnahmenbeschreibung:**

Vorgaben für Einfriedungen

Einfriedungen sind zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über der Geländeoberkante und müssen einen Bodenabstand von 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten.

**Begründung der Maßnahme:**

Minderung von Beeinträchtigungen des Orts-/Landschaftsbilds

Ermöglichen von Wanderungsbewegungen von Kleintieren durch Gewährleistung eines Freihalteabstands zum Boden

**Umfang:** -

**Mögliche Sicherung:** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

**Landschaftsplanerischer Beitrag zum  
Bebauungsplan „Emser Landstraße“ OG Dausenau**

**Maßnahme- Nr. A1**

**Ausgleichsmaßnahme auf externer Fläche i. S. d. § 1 a BauGB**

**Lage:** Gemarkung Scheidt, Flur 6, Flurstück 7/1 (tlw.)

- Biotop-/Nutzungstyp: Ackerland, intensiv
- Naturraum: „Lahntal“
- Geländeform: westexponierte Oberhanglage
- Schutzstatus: Lage im Naturpark Nassau

**Maßnahmenbeschreibung:**

Umwandlung von Ackerland in extensiv zu bewirtschaftendes, artenreiches Grünland

- Umwandlung der im Plan gekennzeichneten, bislang ackerbaulich genutzten Fläche in Grünland durch Einsaat mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-/Kräutermischung (Kräuteranteil: mind. 30 %);  
Verwendung von gebietseigenem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ (UG 7)
- dauerhafte extensive Grünlandpflege:  
zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts  
*Alternativ:* Jährliche Beweidung mit Schafen, Ziegen oder Rindern (ausschließlich während der Vegetationszeit).  
Eine Zufütterung ist nicht zulässig. Im Fall einer Beweidung ist einmal jährlich überständiger Aufwuchs, der vom Weidevieh nicht gefressen wurde, nach der Beweidungsphase maschinell abzumulchen.  
Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

**Art der Maßnahme:** Ausgleichsmaßnahme (extern)

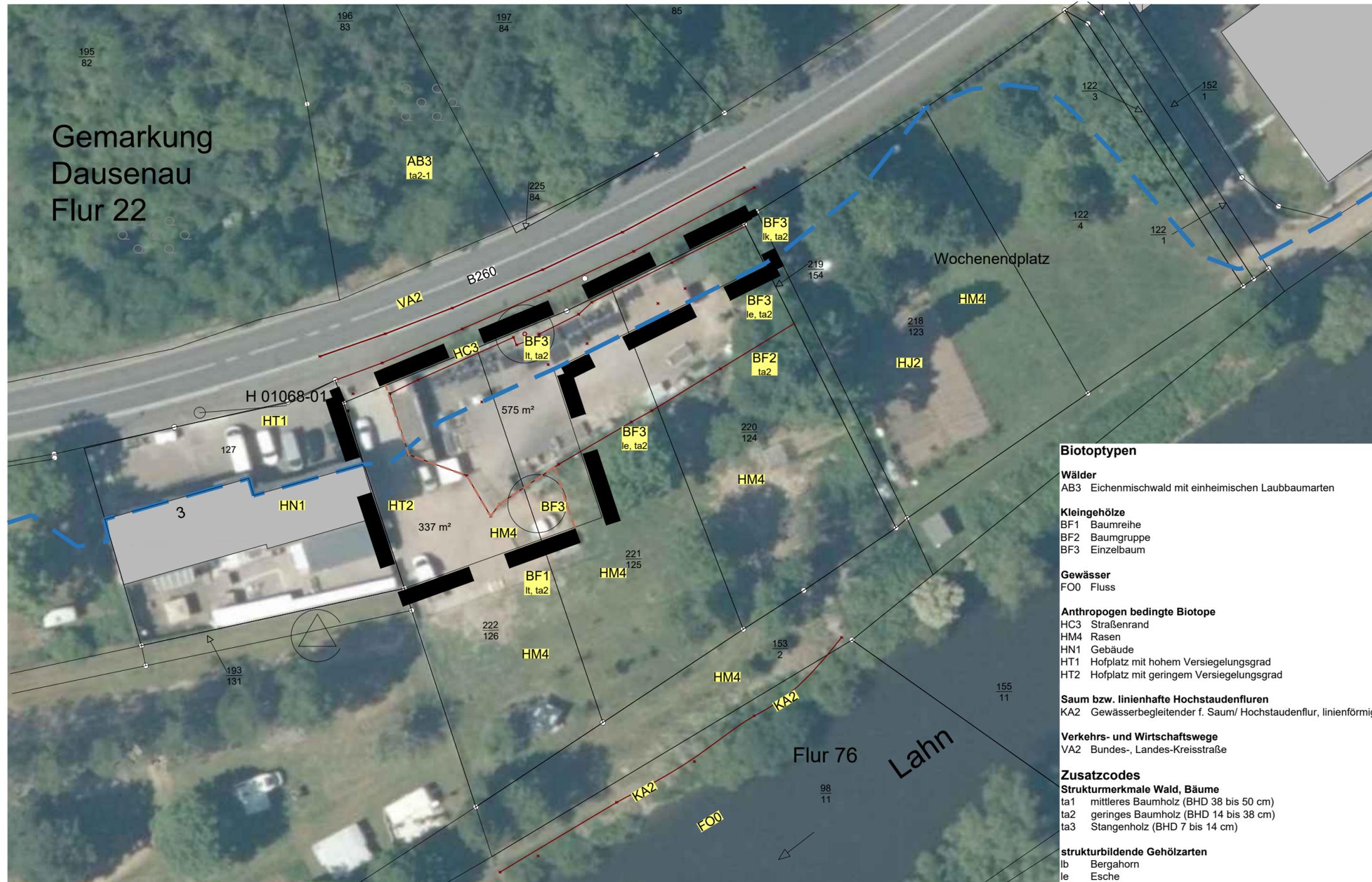
**Ziel / Begründung der Maßnahmen:**

Entwicklung eines arten- und strukturreichen Biotop-/Nutzungstyps mit hoher Lebensraumfunktion, Anlage eines standortgemäßen, tendenziell unterrepräsentierten Offenlandbiotops  
Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung, dauerhafter Wegfall von Dünge- und Pflanzenschutzmittel-  
einträgen  
Aufwertung des Landschaftsbilds durch Entwicklung einer kulturlandschaftlich typischen Nutzungsform

**Fläche/ Größe der Maßnahme:** 204 m<sup>2</sup>

**Angaben zur Eingabe in das amtliche Kompensationsflächenverzeichnis über das webbasierte System Kompensationsverzeichnis-Service-Portal (KSP) zur Maßnahme A1:**

<b>Parzelle</b>	<b>Flächengröße</b>
Gemarkung Scheidt, Flur 6, Flurstück 7/1 (tlw.)	204 m <sup>2</sup> Ausgleichsfläche
<b>Biotoptyp (Ausgangszustand)</b>	
Lössacker, lockerer Lehacker, intensiv (HA5 stk)	204 m <sup>2</sup>
<b>Maßnahmen/ Maßnahmendetails</b>	
<b>Neuanlage Grasland/Heide/Ried:</b> Einsatz von Saatgut regionaler Herkunft	204 m <sup>2</sup>
<b>Mahd:</b> zweischürig, Abräumen des Mähgutes, Verwertung oder Entsorgung	204 m <sup>2</sup> 204 m <sup>2</sup>
<b>Weitere Nutzungseinschränkungen Grünland:</b> Ausschluss Herbizide/Fungizide, Ausschluss Düngung, allg.	204 m <sup>2</sup> 204 m <sup>2</sup>
<b>Zielbiotoptyp</b>	
Fettwiese, extensiv (EA1 sth)	204 m <sup>2</sup>



Gemarkung  
Dausenau  
Flur 22

Wochenendplatz

Flur 76  
Lahn

#### Biotoptypen

##### Wälder

AB3 Eichenmischwald mit einheimischen Laubbaumarten

##### Kleingehölze

BF1 Baumreihe  
BF2 Baumgruppe  
BF3 Einzelbaum

##### Gewässer

FO0 Fluss

##### Anthropogen bedingte Biotope

HC3 Straßenrand  
HM4 Rasen  
HN1 Gebäude  
HT1 Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad  
HT2 Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad

##### Saum bzw. linienhafte Hochstaudenfluren

KA2 Gewässerbegleitender f. Saum/ Hochstaudenflur, linienförmig

##### Verkehrs- und Wirtschaftswege

VA2 Bundes-, Landes-Kreisstraße

##### Zusatzcodes

**Strukturmerkmale Wald, Bäume**  
ta1 mittleres Baumholz (BHD 38 bis 50 cm)  
ta2 geringes Baumholz (BHD 14 bis 38 cm)  
ta3 Stangenholz (BHD 7 bis 14 cm)

##### strukturbildende Gehölzarten

lb Bergahorn  
le Esche  
lj Hainbuche  
lk Linde  
lt Spitzahorn  
lr Sandbirke

Datengrundlage:  
Geobasisinformationen der Vermessungs- u. Katasterverwaltung  
Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2015)

# Ortsgemeinde Dausenau

Grünordnungsplan zum vorhabenbezogener Bebauungsplan „Emser Landstraße“

Bestandsplan

M. 1 : 500



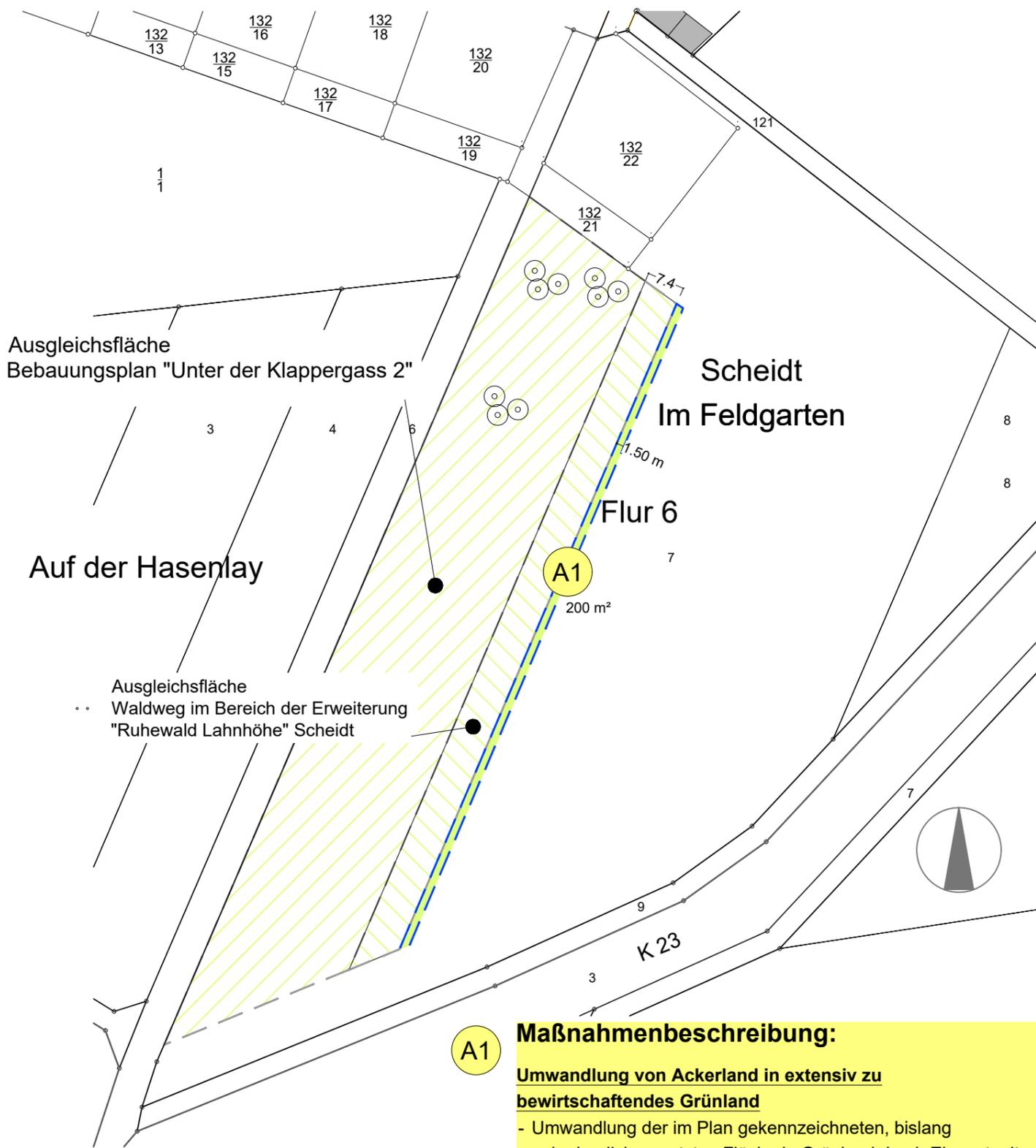
#### BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- U. FREIRAUMPLANUNG

Dipl.-Ing. Michael Kürzinger  
Haus im Kloostergarten  
Diezer Straße 16  
65626 Fachingen  
Telefon: 06432/84300  
Telefax: 06432/94309  
e-mail: buero@kuerzinger-fachingen.de

Planungsstand

Juni 2022

November 2024



Ausgleichsfläche  
Bebauungsplan "Unter der Klappergass 2"

Scheidt  
Im Feldgarten

Flur 6

A1

200 m<sup>2</sup>

Auf der Hasenlay

Ausgleichsfläche  
Waldweg im Bereich der Erweiterung  
"Ruhewald Lahnhöhe" Scheidt

### Zeichenerklärung

-  Katastergrenzen
-  Flurstücksnummer  
z. B. Fl.St.Nr. 17
-  vorh. Gebäude
-  Maßnahmen  
Ausgleichsfläche A1

**A1 Maßnahmenbeschreibung:**  
**Umwandlung von Ackerland in extensiv zu bewirtschaftendes Grünland**  
 - Umwandlung der im Plan gekennzeichneten, bislang ackerbaulich genutzten Fläche in Grünland durch Einsaat mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung  
 - langfristige extensive Grünlandpflege:  
 zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts  
*Alternativ:* Jährliche Beweidung mit Schafen, Ziegen oder Rindern (ausschließlich während der Vegetationszeit). Eine Zufütterung ist nicht zulässig.  
 Im Fall einer Beweidung ist einmal jährlich überständiger Aufwuchs, der vom Weidevieh nicht gefressen wurde, nach der Beweidungsphase maschinell abzumulchen.  
 Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.



## Fachbeitrag Naturschutz

# Ortsgemeinde Dausenau

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Emser Landstraße“

## Maßnahmen

Maßstab 1 : 1.000



**BÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, STADT- U. FREIRAUMPLANUNG**  
 Dipl.-Ing. Michael Kürzinger  
 Haus im Klostersgarten  
 Diezer Straße 16  
 65626 Fachingen  
 Telefon: 06432/84300  
 Telefax: 06432/94309  
 e-mail: buero@kuerzinger-fachingen.de

Planungsstand	November 2024		
---------------	---------------	--	--