

# ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MÜHLBACHSTRAßE“

ORTSGEMEINDE OBERWIES



VERBANDSGEMEINDE BAD EMS-NASSAU  
RHEIN-LAHN-KREIS

Bebauungsplan bestehend aus:

- A. Planurkunde als zeichnerisches Deckblatt
- B. Textteil
  - I. Textfestsetzungen
  - II. Begründung

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Stand: 20.12.2023

## RU-PLAN

Hauptstraße 27, 56414 Dreikirchen

Telefon: 06435 – 5090 – 0

E-Mail: [info@ru-plan.de](mailto:info@ru-plan.de)

Internet: [www.ru-plan.de](http://www.ru-plan.de)



## B. Textteil

### Inhaltsverzeichnis

<b>I. Textfestsetzungen</b> .....	<b>1</b>
<b>II. Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planungsanlass .....	2
1.2 Planungserfordernis .....	2
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	2
1.4 Verfahren.....	3
1.5 Geltungsbereich der Planänderung .....	3
<b>2. Städtebauliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
2.1 Lage des Plangebietes.....	4
2.2 Verkehrserschließung .....	4
2.3 Technische Erschließung.....	4
2.4 Sonstige übergeordnete Belange und Hinweise Träger öffentlicher Belange .....	4
<b>3. Inhalte der Planung</b> .....	<b>4</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche .....	4
3.2 Landespflegerische Festsetzungen .....	4
<b>4. Landespflege / Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>5</b>
4.1 Aussagen übergeordneter Planungen .....	5
4.2 NATURA 2000-Vorprüfung .....	5
4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung .....	5
4.4 Bestand .....	7
4.5 Eingriffsbeurteilung, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensation.....	10
<b>5. Bodenordnung</b> .....	<b>11</b>
<b>6. Literatur- und Quellenverzeichnis</b> .....	<b>11</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes .....	3
Abbildung 2: Lage des Plangebiets in der Umgebung der nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiete ..	5
Abbildung 3: Baumhecken im Eingangsbereich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze .....	7
Abbildung 4: Obstbäume .....	8
Abbildung 5: Ziergehölze (Muschelzypresse und Rhododendron) im Eingangsbereich des Grundstückes .....	8
Abbildung 6: Ziergehölze .....	9
Abbildung 7: Rasenfläche innerhalb des Gartengrundstücks .....	9

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bestimmung des Biotopwertes vor dem Eingriff.....	10
Tabelle 2: Bestimmung des Biotopwertes nach dem Eingriff.....	11

## **Anlagen**

Anlage 1: Biotoptypenplan

## **Impressum**

**Auftraggeber:** Ortsgemeinde Oberwies

**Auftragnehmer:** RU-PLAN

**Bearbeitung:** Laura Wengenroth M. Sc. Raumplanung  
Claudia Renz Dipl.-Ing. (FH) Landespflege  
Jutta Kuch Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

## **Bearbeitungsstand Verfahrensstufen**

- Entwurf zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Stand: 20.12.2023
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB  
Stand:

## I. Textfestsetzungen

### Hinweis:

Die nachstehenden Textfestsetzungen gelten nur für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanerweiterung (siehe Planzeichnung). Die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mühlbachstraße“ gelten mit Ausnahme von Teil I, Ziff. 4 und 5 unverändert auch für den Bereich der Erweiterung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlbachstraße“ bleiben von der Planänderung unberührt und haben auch weiterhin Gültigkeit.

### 1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.1 Die private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche dient der Ortsrandeingrünung und der Einbindung des Baugebiets in den angrenzenden Landschaftsraum. Ein entsprechendes Erhaltungsgebot für die vorhandene Strauchhecke ist unter Ziff. 3.1 festgesetzt.

### 2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine Extensivwiese durch Reduzierung der Nutzungsintensität zu entwickeln.

#### Pflegemaßnahmen:

- einschürige Mahd frühestens ab 1. Juli
- Abtransport des Mähgutes
- Verzicht auf jeglichen Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln

### 3 Pflanzbindung, Erhaltungs- und Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 3.1 Die Strauchhecke im Bereich der *Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* ist zu erhalten.
- 3.2 Entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung sind fünf Obstbäume zu erhalten.
- 3.3 Entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung sind drei Obstbäume zu pflanzen.
- 3.4 Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, für die der Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

## **II. Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Planungsanlass**

Der Planbereich zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Mühlbachstraße“ befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Oberwies. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlbachstraße“ aus dem Jahre 1994 soll das derzeit im Außenbereich liegende Flurstück 63 der Flur 6 einbezogen werden. Es handelt sich um ein ca. 1.300 m<sup>2</sup> großes Gartengrundstück, das unmittelbar an das festgesetzte *Allgemeine Wohngebiet* grenzt. Mit der geringfügigen Erweiterung des Bebauungsplanes soll das bestehende Wohngebiet um ein bebauungsfähiges Grundstück ergänzt werden.

Die Ortsgemeinde Oberwies befürwortet das Vorhaben und hat daher am 19.12.2022 die Erweiterung des Bebauungsplanes „Mühlbachstraße“ beschlossen. Dazu hat die Ortsgemeinde Oberwies einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

#### **1.2 Planungserfordernis**

Das Planungserfordernis besteht aufgrund der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am Ortsrand von Oberwies. Das im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegene Flurstück 63 der Flur 6 befindet sich unmittelbar angrenzend an die bebaute Ortslage entlang der Straße *Am Lahnsteiner Weg*, welche innerhalb des Bebauungsplanes „Mühlbachstraße“ liegt. Das Außenbereichsgrundstück ist durch Einbeziehung in und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mühlbachstraße“ planungsrechtlich zu sichern.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird ein *Allgemeines Wohngebiet* nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bereich der Erweiterung grenzt unmittelbar an das als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzte Flurstück 158 der Flur 6 sowie die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bereich des Flurstücks 157 der Flur 6. Der Bereich des *Allgemeinen Wohngebietes* wird durch die Einbeziehung des Außenbereichsgrundstücks auf den Bereich des Flurstücks 63 der Flur 6 ausgeweitet. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mühlbachstraße“ gelten unverändert auch für das Erweiterungsgebiet.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt als zeichnerisches Deckblatt. Textliche Festsetzungen werden lediglich im Hinblick auf erforderliche Kompensation getroffen. Die zum Ausgleich des mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Flächen und Maßnahmen werden innerhalb des Plangebiets festgesetzt. Die einzelnen Änderungspunkte sind in Kap. 3 dargelegt.

#### **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies bedeutet, dass die grundsätzliche Darstellung im Flächennutzungsplan auf der Ebene des Bebauungsplanes auszufüllen bzw. zu konkretisieren ist. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau (Stand 14.12.1998) ist die Außenbereichsparzelle als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen abweicht, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die geplante Einbeziehung des Grundstücks in das vorhandene Wohngebiet steht der

beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen. So ist die geplante Erweiterung nur kleinräumig und schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans für den größeren Raum wird nicht beeinträchtigt. Die städtebauliche Ordnung bleibt erhalten. Die Erweiterung des Bebauungsplanes ist im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Die Planaufstellung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

#### **1.4 Verfahren**

Mit der Erweiterung des Bebauungsplans „Mühlbachstraße“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Die Erweiterung des Bebauungsplans erfolgt somit im vereinfachten Verfahren gemäß den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

#### **1.5 Geltungsbereich der Planänderung**

Die Erweiterung des Bebauungsplanes „Mühlbachstraße“ bezieht sich auf das Außenbereichsflurstück 63 der Flur 6.

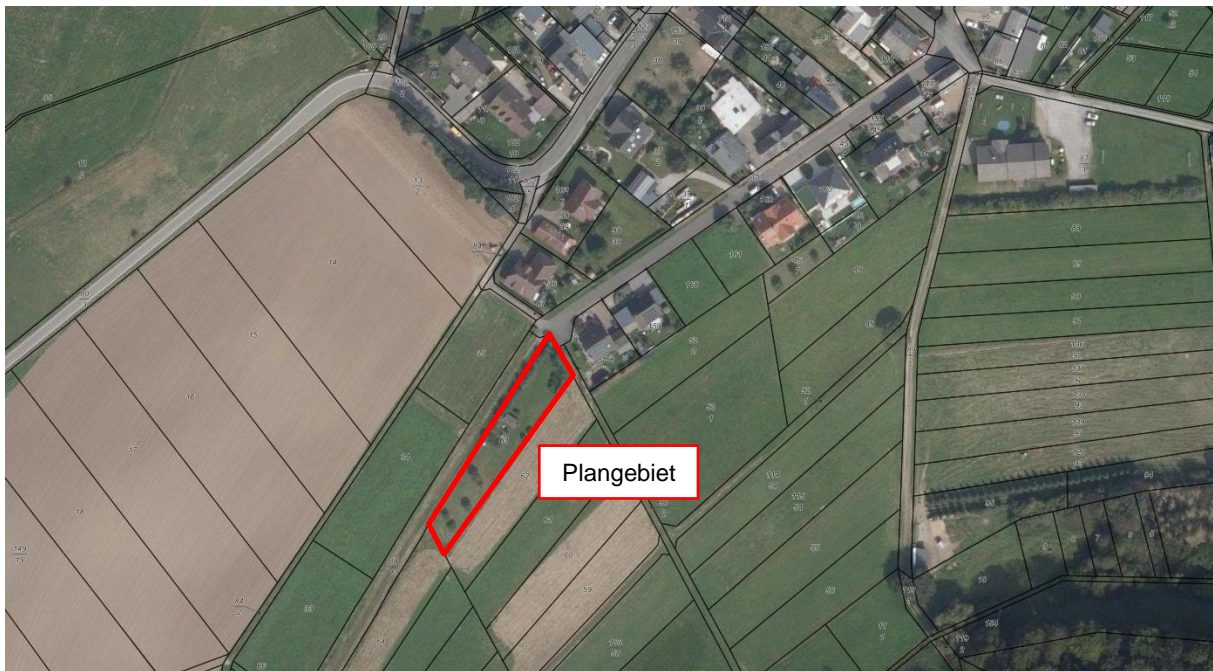


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Quelle: NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ 2021, Abruf am 29.09.2023

## 2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage des Plangebietes

Die Ortsgemeinde Oberwies hat ca. 150 Einwohner und liegt im Südwesten der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau innerhalb des Rhein-Lahn-Kreises. Naturräumlich betrachtet gehört das Plangebiet zum Landschaftsraum *Unterlandhöhen* (Nr. 304.7). Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich am Ortsrand der Ortsgemeinde Oberwies am Ende der Straße *Am Lahnsteiner Weg*, angrenzend an den Wendehammer. Das Plangebiet wird als Gartengrundstück genutzt und durch eine Gartenhütte, Zierrasen, Obstbäume und Gehölze charakterisiert.

### 2.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Straße *Am Lahnsteiner Weg* sichergestellt.

### 2.3 Technische Erschließung

Die Versorgung des Erweiterungsgebiets mit Strom, Wasser und Telekommunikationslinien sowie die Abwasserbeseitigung kann über einen Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße *Am Lahnsteiner Weg* sichergestellt werden.

### 2.4 Sonstige übergeordnete Belange und Hinweise Träger öffentlicher Belange

- wird ergänzt -

## 3. Inhalte der Planung

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Fläche

Das Erweiterungsgebiet wird analog den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlbachstraße“ als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden entsprechend dem vorhandenen Baugebiet vorgegeben. Insofern gelten die Vorgaben des Bebauungsplanes „Mühlbachstraße“.

### 3.2 Landespflegerische Festsetzungen

Die beabsichtigte Bebauung steht den landespflegerischen Zielsetzungen entgegen. Aufgrund des baulichen Eingriffs sind eine Flächenneuersiegelung und ein Lebensraumverlust sowie Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Mit dem Planvorhaben wird nur eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Siedlungsbebauung um ein weiteres Baugrundstück vorgenommen, das derzeit im Außenbereich, jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zum angrenzenden Wohngebiet liegt. Auf der Fläche befindet sich bereits eine Gartenhütte. Insofern erfolgt der bauliche Eingriff auf einem bereits vorbelasteten Standort.

Zur Eingriffsminimierung sowie zur Sicherung der landschaftlichen Prägung der vorhandenen Strauchhecke wird für diese auf einer Breite von 3 m ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Festsetzung der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* dient der Sicherung der zu entwickelnden Ausgleichsfunktion. Im Bereich dieser Fläche ist eine Nutzungsextensivierung der Wiese festgesetzt. Im Sinne einer Eingriffsminimierung sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten. Zur Ergänzung des vorhandenen Obstbaumbestandes sind drei weitere Anpflanzungen durchzuführen. Der Erhalt und die Pflanzung der Obstbäume dienen gleichzeitig der Sicherung der dorftypischen Begrünung sowie der landschaftlichen Einbindung.

## 4. Landespflege / Auswirkungen der Planung

### 4.1 Aussagen übergeordneter Planungen

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des **Naturparks Nassau**. Gemäß § 1 Abs. 2 der Landesverordnung über den **Naturpark Nassau** sind „Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung [...] nicht Bestandteile des Naturparks“ (Gölter u. Meyer 1979). Es befinden sich keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder Wasserschutzgebiete im Plangebiet oder angrenzend.

Es befinden sich keine als **§ 30-Biotop geschützten Lebensräume** im Plangebiet oder angrenzend. Im Rahmen vorhabenbezogener Erhebungen 2023 sind im Plangebiet keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop- bzw. FFH-Lebensraumtypen kartiert worden.

### 4.2 NATURA 2000-Vorprüfung

Das Planvorhaben liegt nicht innerhalb eines NATURA 2000-Gebietes. In ca. 1,2 km Entfernung östlich befinden sich Teilflächen des **FFH-Gebietes Lahnhänge** (FFH-7000-035). Das zum Plangebiet nächstgelegene **Vogelschutzgebiet Mittelrheintal** (VSG-7000-016) befindet sich westlich in einer Entfernung von ca. 2,2 km (siehe nachfolgende Abbildung).

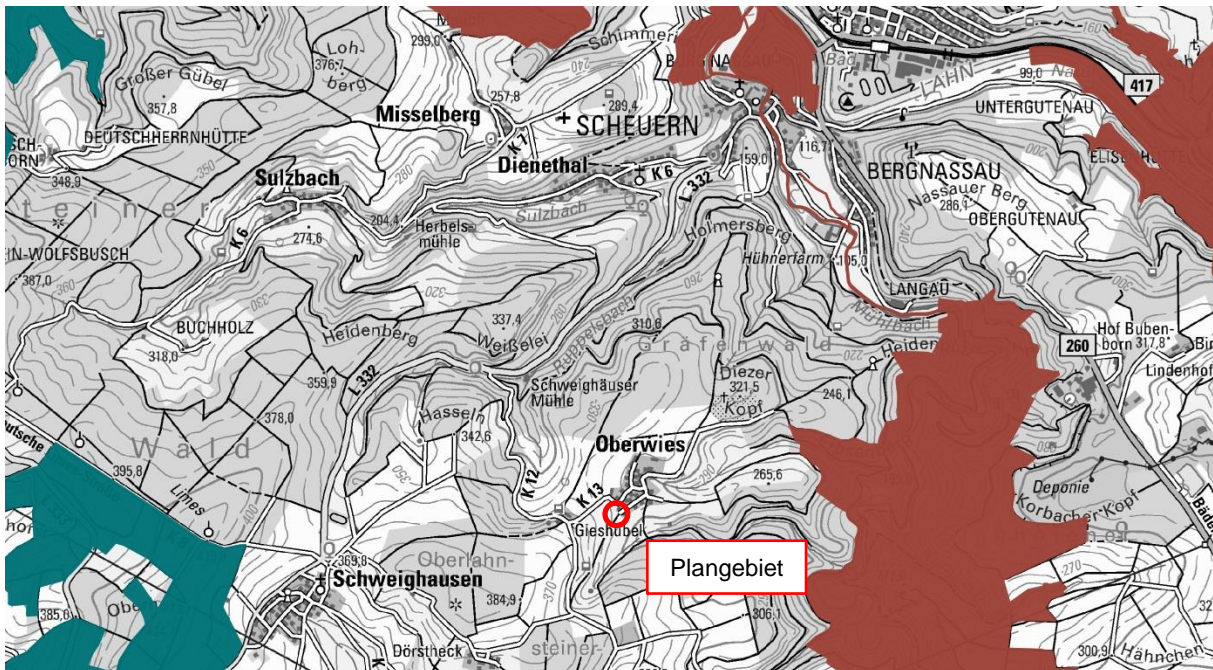


Abbildung 2: Lage des Plangebiets in der Umgebung der nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiete

Quelle: NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ 2021, Abruf am 29.09.2023

Insgesamt sind aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Schutzgebieten keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele der NATURA 2000-Gebiete zu erwarten. Weitergehende Untersuchungen zur FFH- / VSG-Verträglichkeit sind daher nicht erforderlich.

### Ergebnis: keine Auswirkungen

### 4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Gartengrundstück bietet für Arten im Siedlungsrandbereich potenzielle Niststandorte in den Gehölzstrukturen. In den Hecken im nordwestlichen Bereich des Gartens sind bspw. Vogelnester von Freibrütern (Arten, die jedes Jahr ihr Nest neu selbst bauen, z.B. Amsel) zu erwarten. Für Höhlenbrüter sowie Fledermäuse bietet das Plangebiet aufgrund des jungen Alters der Gehölze kein Potenzial an Fortpflanzungs- und Ruhestätten.



Die Wiesenfläche stellt für Vogel- und Fledermausarten Nahrungshabitate bereit. Die Obstbäume bieten ein Potenzial für freibrütende Vogelarten. Aufgrund des geringen Alters und fehlender Höhlen haben sie keine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für baumbewohnende Vögel und Fledermäuse.

Es kommt zu einer Veränderung der Ausprägung von (potenziellen) Nahrungshabitaten. Die Strauchhecke im Nordosten des Plangebiets, für die die Nutzung durch Haussperling und Amsel als Nahrungsgäste beobachtet wurde, entfällt. Der Verlust führt nicht zur Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen gleichwertige und ausreichende Ausweichhabitate zur Verfügung, u.a. die mit einem Erhaltungsgebot versehene Strauchhecke im Nordwesten des Plangebiets. Gesonderte artspezifische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Durch den Erhalt der Strauchhecke werden die vorhandenen Biotope als potenzielle Nahrungsflächen für Vögel geschützt.

Hinweise auf das Vorkommen weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aus der Artengruppe der Reptilien und Amphibien liegen nicht vor und sind anhand der Biotopstruktur im Gebiet nicht zu erwarten.

Für die Arten Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) ist die Raupenfutter- und Eiablagepflanze *Großer Wiesenknopf* sowie das Vorkommen von Wirtsameisen essenziell. Die Wirtspflanze *Großer Wiesenknopf* kommt im Plangebiet nicht vor. Es wurden keine Begehungen zur Erfassung der beiden Bläulingsarten durchgeführt.

Nachfolgend werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, erläutert.

Das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG betrifft die direkte Gefährdung, Verletzung oder Tötung einzelner Tiere, z.B. durch Entfernung von besetzten Vogelnestern. Bei der Begehung im Mai 2023 wurden keine Vogelbruten in den Obstbäumen festgestellt. Dies ist jedoch in Folgejahren nicht sicher auszuschließen. Unter der Berücksichtigung, dass die Rodung der Gehölze als Bauvorbereitung nur im Zeitraum zwischen 1.10. und Ende Februar erfolgt, werden keine Tiere getötet, gefangen oder verletzt, die als Freibrüter in den Gehölzen brüten: Die Vögel haben zu dieser Zeit die Fortpflanzungsstätten aufgegeben.

Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern, sind gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verboten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktionsfähigkeit vermindert werden. Typische Beispiele für Störungen sind Beunruhigungen durch Bewegung, Erschütterungen, Lärm und Licht, meist durch Fahrzeuge und Maschinen hervorgerufen, sowie Zerschneidungswirkungen von Vorhaben. Auch Eingriffe in Nahrungshabitate können Störungen des Aufzucherfolgs und das Verlassen der Fortpflanzungs- und Ruhestätte zur Folge haben. Ein Verlust von Nahrungshabitaten ist zwar nicht als Verstoß gegen die Bestimmungen des Artenschutzes zu werten; sollte jedoch der Eingriff zur Aufgabe einer geschützten Lebensstätte führen, unterliegt auch die Beeinträchtigung eines Jagdreviers den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.

Es werden potenzielle Nahrungshabitate von Vögeln und Fledermäusen verändert. Diese Veränderungen sind aber nicht so umfangreich, dass die Funktionsfähigkeit von vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erheblich geschädigt wird. Ersatzlebensräume sind im

Umfeld in ausreichendem Umfeld vorhanden. Die Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten. Durch die Beseitigung der Gehölze ausschließlich im Zeitraum zwischen 1.10. und Ende Februar ist das Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die freibrütenden Vogelarten ausgeschlossen, da diese Arten jedes Jahr ein neues Nest bauen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden und das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht insoweit unbedenklich ist.

### **Ergebnis: keine Auswirkungen**

#### **4.4 Bestand**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gartengrundstück mit einer Gartenhütte, Parkrasen, Obstbäumen und Gehölzen am Ortsrand von Oberwies. Nachfolgend wird das Schutzgut *Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt* auf seine Ausprägung innerhalb des Plangebietes untersucht.

#### **Biotoptypen:**

Zur Erfassung der Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie der angrenzenden Randbereiche erfolgte eine Bestandskartierung am 10.05.2023 nach Biotoptypenkartieranleitung Rheinland-Pfalz (vgl. LÖKPLAN GBR 2023). Die Ergebnisse der Erhebung sind nachfolgend beschrieben und in der Biotoptypen- und Nutzungskartierung, die Anlage zu diesem Dokument ist, zeichnerisch dargestellt.

#### **B Kleingehölze**

##### *BD2 – Strauchhecke, ebenerdig (15 Biotopwertpunkte)*

Entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze befinden sich Baumhecken mit vereinzelt Sträuchern. Es handelt sich überwiegend um einheimische Gehölze (u.a. Hasel, Esche, Schlehe, Birke, Salweide, Buche, Bergahorn, Kornelkirsche, Liguster) mittlerer Ausprägung mit Ausnahme von Blutbuche und Rosskastanie.



Abbildung 3: Baumhecken im Eingangsbereich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze

Quelle: EIGENE AUFNAHME VOM 10.05.2023

##### *BF4ta2 – Obstbaum (15 Biotopwertpunkte)*

Im westlichen Teil des Gartens befinden sich mehrere Kirsch- und Apfelbäume aus autochthonen Arten (Sorten Bohnapfel, Boskop, Prinzessapfel) mittlerer Ausprägung mit geringem Stammholz. Bei den Obstbäumen ergaben sich im Rahmen der Begehung keine Hinweise auf

das Vorhandensein von Baumhöhlen, Rissen, etc., die von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungs- / Ruhestätten genutzt werden können.



Abbildung 4: Obstbäume

Quelle: EIGENE AUFNAHME VOM 10.05.2023

#### *BJ0 – Siedlungsgehölz (13 Biotopwertpunkte)*

Im nordöstlichen Bereich des Gartens sowie neben der Gartenhütte befinden sich Anpflanzungen nicht heimischer Arten, u.a. Muschelzypresse und Rhododendron, mittlerer Ausprägung.



Abbildung 5: Ziergehölze (Muschelzypresse und Rhododendron) im Eingangsbereich des Grundstücks

Quelle: EIGENE AUFNAHME VOM 10.05.2023



Abbildung 6: Ziergehölze

Quelle: EIGENE AUFNAHME VOM 10.05.2023

#### *HM4c – Parkrasen (5 Biotopwertpunkte)*

Der Zierrasen im Plangebiet war zum Zeitpunkt der Kartierung am 10.05.2023 frisch gemäht. Neben Grasarten kommen einzelne Kräuter wie z.B. Löwenzahn, Gänseblümchen, Schafgarbe, breitblättriger Wegerich, scharfer Hahnenfuß, Gamander-Ehrenpreis vor.



Abbildung 7: Rasenfläche innerhalb des Gartengrundstücks

Quelle: EIGENE AUFNAHME VOM 10.05.2023

#### *HN1 – Gebäude (0 Biotopwertpunkte)*

Im Plangebiet befindet sich eine Gartenhütte, die gemäß Praxisleitfaden als Gebäude gilt (siehe Abbildung 6).

## Fauna

Das Gartengrundstück bietet für Arten im Siedlungsrandbereich potenzielle Niststandorte in den Gehölzstrukturen. In den Hecken im nordwestlichen Bereich des Gartens sind bspw. Vogelnester von Freibrütern (Arten, die jedes Jahr ihr Nest neu selbst bauen, z.B. Amsel) zu erwarten. Für Höhlenbrüter sowie Fledermäuse bietet das Plangebiet aufgrund des jungen Alters der Gehölze kein Potenzial an Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

### 4.5 Eingriffsbeurteilung, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensation

Durch das Vorhaben erfolgt die Umwandlung eines Gartens in Gebäude mit strukturarmem Ziergarten. Die Bestimmung der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff erfolgt nach den Angaben im Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (MKUEM 2021).

Nachfolgend sind die Biotopwertpunkte vor dem Eingriff in Anlehnung an den Biotoptypenplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, aufgeführt:

Tabelle 1: Bestimmung des Biotopwertes vor dem Eingriff

	WP je m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert [WP]	
		vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Biototyp nach MKUEM (2021)</b>					
BD2: Strauchhecke aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung	15	197		2.955	
BF4: Einzelbaum (mittlere Hochstämmen (5 Stück) mit einem Stammumfang von jeweils 63 cm (entspricht jeweils 63 m <sup>2</sup> = 315 m <sup>2</sup> ), überwiegend autochthon)	15	315		4.725	
BJ0: Siedlungsgehölz, mittlere Ausprägung	13	85		1.108	
HM4c: Parkrasen	5	706		3.530	
HN1: Gebäude	0	17		0	
<b>Summe</b>		<b>1.320</b>		<b>12.318</b>	

Folglich entspricht der Biotopwert im Plangebiet zum Zeitpunkt **vor** den baulichen Maßnahmen **12.318 Wertpunkten**.

Für die Bestimmung des Biotopwertes nach dem Eingriff werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes herangezogen. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet (620 m<sup>2</sup>) mit einer GRZ von 0,3 an. Gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Demnach können 279 m<sup>2</sup> (= 620 x (0,3 + 0,15)) mit dem Biototyp HN1 überbaut werden. Für die restlichen 341 m<sup>2</sup> (= 620 - 279) des allgemeinen Wohngebietes wird ein strukturarmer Ziergarten (HJ1) zugrunde gelegt. Die vorhandene Strauchhecke wird angrenzend an die überbaubare Grundstücksfläche auf einer Breite von 3 m mit einem Erhaltungsgebot unter Ziff. 3.1 versehen. Der Bereich umfasst eine Fläche von 133 m<sup>2</sup>. Das südwestliche Ende des Plangebietes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der vorhandene Parkrasen ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen, die in Ziff..2 festgesetzt sind, auf einer Fläche von 437 m<sup>2</sup> als eine mäßig artenreiche Fettwiese zu extensivieren. Zur weiteren Kompensation des Eingriffs wird für die fünf vorhandenen Obstbäume (BF4) unter Ziff. 3.2 ein Erhaltungsgebot und für weitere drei Bäume unter Ziff. 3.3 ein Pflanzgebot festgesetzt. Die Ausführungen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Tabelle 2: Bestimmung des Biotopwertes nach dem Eingriff

	WP je m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert [WP]	
		vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Biotoptyp nach MKUEM (2021)</b>					
BD2: Strauchhecke aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung	15		133		1.995
BF4: Obstbaum (junger Hochstamm (3 Stück) mit einem Stammumfang von jeweils 10 cm (entspricht jeweils 10 m <sup>2</sup> = 30 m <sup>2</sup> ), überwiegend autochthon)	11		30		330
BF4: Einzelbaum (mittlere Hochstämme (5 Stück) mit einem Stammumfang von jeweils 63 cm (entspricht jeweils 63 m <sup>2</sup> = 315 m <sup>2</sup> ), überwiegend autochthon)	15		100		1.500
EA1: Fettwiese (mäßig artenreich)	15		437		6.555
HJ1: strukturarmer Ziergarten	7		341		2.387
HN1: Gebäude (Gartenhütte, Garage)	0		279		0
<b>Summe</b>			<b>1.320</b>		<b>12.767</b>

Folglich entspricht der Biotopwert im Plangebiet **nach** Realisierung der Ergänzungssatzung **12.767 Wertpunkten**.

Aus der Subtraktion der Werte vor und nach dem Eingriff ergibt sich ein **Kompensationsüberschuss von 449 Biotopwertpunkten**. Der Eingriff gilt als vollständig ausgeglichen.

## 5. Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplans sind keine bodenordnerische Maßnahmen in Form eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45-79 BauGB erforderlich. Die betroffenen Grundstücke befinden sich bereits im jeweiligen Eigentum.

## 6. Literatur- und Quellenverzeichnis

GÖLTER, GEORG; MEYER, OTTO 1979: Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30. Oktober 1979 (RVO-7000-19791030T120000). Abrufbar unter: <https://www.naturschutz.rlp.de/Dokumente/rvo/ntp/NTP-7000-003.pdf>

LÖKPLAN GBR 2023: Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, Stand: 15.03.2023. Abrufbar unter: [https://naturschutz.rlp.de/fileadmin/Landschaft/OSIRIS\\_Dokumente-zum-Download/20230315\\_Biotoptypenkartieranleitung\\_RLP.pdf](https://naturschutz.rlp.de/fileadmin/Landschaft/OSIRIS_Dokumente-zum-Download/20230315_Biotoptypenkartieranleitung_RLP.pdf)

MKUEM / MINISTERIUM FÜR KLIMA, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT 2021: Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz – Standardisiertes Bewertungsverfahren – gemäß § 2 Abs. 5 der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Landeskompensationsverordnung -LkompVO)

NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ 2021: Landschaftsinformationssystem (LANIS). Abrufbar unter: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)