

ORTSGEMEINDE LIERSCHIED VERBANDSGEMEINDE LORELEY

Begründung zur Ergänzungssatzung „Rheinstraße II“

Fassung für das
vereinfachte Verfahren
gemäß § 13 Baugesetzbuch

**BEARBEITET IM
PRIVATEN AUFTRAG**

Stand: 18. Juni 2024
Projekt-Nr.: 12 961

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2	BESTANDSSITUATION	4
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	7
3.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Loreley	8
3.3	Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben	9
4	PLANINHALTE	10
4.1	Städtebauliche Konzeption	10
4.2	Erschließung	11
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.4	Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
4.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
4.6	Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen	13
4.7	Ver- und Entsorgung	14
5	BODENORDNUNG	15
6	ERGÄNZENDE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	15
7	LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE	16
7.1	Gesetzliche Vorgaben	16
7.2	Bestandserhebung und Bewertung	16
7.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	20
7.4	Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe	24
7.4.1	Eingriffsvermeidung	24
7.4.2	Eingriffsminimierung	24
7.4.3	Ausgleichsmaßnahmen	25
8	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	27
9	PLAN-UMWELTPRÜFUNG	28

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Ortsgemeinderat von Lierschied hat sich für die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Rheinstraße II“ nach § 34 (4), Satz 1, Nr. 3 BauGB entschieden, um die bauplanungsrechtliche Grundlage für ein Wohnbauvorhaben auf dem Flurstück 39 (Flur 7, Gemarkung Lierschied) zu schaffen. Das Aufstellungsverfahren der Abrundungs- bzw. Ergänzungssatzung wird nach den Vorgaben des BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Lierschied und soll über die im Südosten angrenzende Gemeindestraße „Rheinstraße“ erschlossen werden. Das in Rede stehende Plangebiet liegt derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und unterliegt aktuell einer privaten Nutzung als Pferdeweide sowie als Abstellfläche auf Grünland. Die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes orientiert sich an der bestehenden, umliegenden Wohnbebauung. Das Plangebiet soll zur Abrundung der bestehenden Ortslage beitragen.

Das Flurstück 39, welches aufgrund der örtlichen Situation als Außenbereichsfläche anzusehen ist, wird gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen. Dies ist möglich, da diese Fläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Ortslage geprägt ist. Es besteht östlich und südlich angrenzende Wohnbebauung und eine verkehrliche Erschließung ist bereits gegeben.

Die vorliegende Ergänzungssatzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Aufstellung der Satzung kann nach den Bestimmungen des BauGB zu Innenbereichssatzungen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Es werden keine Vorhaben zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Von einer Umweltprüfung nach Baugesetzbuch, der Erstellung eines Umweltberichtes und einer Zusammenfassenden Erklärung wird aus diesen Gründen abgesehen (vgl. § 13 (3) BauGB).

Gemäß § 34 (4) BauGB Nr. 3 ist die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung anzuwenden. Dies bedeutet, dass zum Planvorhaben neben der städtebaulichen Plankonzeption landschaftsplanerische Ausführungen zu treffen sind und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen ist. Ein Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2 a BauGB ist hingegen nicht erforderlich.





Abb.: Lageübersicht des Plangebietes mit nachträglich rot eingezeichnetem Geltungsbereich
(unmaßstäbliche Darstellung)

2 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Lierschied. Die Schaffung von Bau- und Planungsrecht ist auf dem Flurstück 39, Flur 7 in der Gemarkung Lierschied vorgesehen. Zudem ist auf dem angrenzenden Flurstück 63 (Flur 7, Gemarkung Lierschied) eine private Grünfläche geplant. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt etwa 702 m² zuzüglich der rund 378 m² Kompensationsfläche auf der privaten Grünfläche.

18. Juni 2024



Abb.: Luftbild des Plangebietes mit rot umrandetem Geltungsbereich
(Quelle Kartengrundlage: LANIS Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Oktober 2023) stellt sich das in Rede stehende Plangebiet im westlichen Teil als Pferdekoppel dar. Die Wiese ist mäßig artenreich. Im östlichen Teil der Pferdekoppel befindet sich ein alter Obstbaum. Der östliche Teil der Fläche stellt sich als Grünland dar und wird als Abstellfläche für einen Container, eine Baumaschine und diverse Materialien genutzt. Auf diesem Teil der Fläche befinden sich zwei weitere alte Obstbäume. Die insgesamt drei Obstbäume wurden in einer Reihe gepflanzt und weisen Höhlen und Totholzanteile auf. Die unterlagerte Wiese im Bereich der Abstellfläche ist artenarm und weist unter anderem hohe Anteile von Brennnesseln und Rot-Klee auf.

Östlich befindet sich eine kleine asphaltierte Stichstraße, welche in einen mit Gras bewachsenen Wirtschaftsweg übergeht - zwischen Plangebiet und angrenzender Wohnbebauung. An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich der restliche Teil der Pferdekoppel, auf der weiter nördlich weitere Obstbäume und größere Gehölze stehen. Die westliche Plangebietsgrenze wird ebenfalls von einem mit Gras bewachsenen Wiesenweg begrenzt. Westlich des Wirtschaftsweges befindet sich ein Privatgrundstück welches als Ziergarten mit Obstbaumpflanzungen genutzt wird. Südlich befindet sich die Gemeindestraße „Rheinstraße“, welche in einen asphaltierten Wirtschaftsweg übergeht.

18. Juni 2024



Abb.: Lagerplatz mit Obstbäumen (eigene Aufnahme Oktober 2023)



Abb.: Östlich angrenzende Wohnbebauung (eigene Aufnahme, Oktober 2023)

Die Umgebung ist geprägt durch die Siedlungsbebauung von Lierschied im Süden und Osten. Die Bebauung ist locker angeordnet und weist große Gärten mit teilweise großen Bestandsgehölzen auf. Zudem befinden sich weitere Pferdekoppeln im direkten Umfeld. Diese gehen in intensiv ackerbaulich genutzte Strukturen über.

18. Juni 2024

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Die Ortsgemeinde Lierschied gehört dem Rhein-Lahn-Kreis und der Verbandsgemeinde Loreley an. Die Ortsgemeinde liegt im südlichen Teil der Verbandsgemeinde Loreley.

Der gültige Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald ist seit dem 11.12.2017 wirksam. Dem RROP liegen die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.



Abb.: Auszug der Gesamtkarte des RROP 2017 mit nachträglich blau umkreisten Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Im wirksamen regionalen Raumordnungsplan der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald von 2017 wird der Bereich der in Rede stehenden Planung weiß dargestellt. Die Ortsgemeinde wird dem dünn besiedelten ländlichen Raum zugeordnet. In der Verbandsgemeinde übernimmt die Ortsgemeinde Lierschied keine zentralörtlichen Funktionen. Die Ortsgemeinde liegt innerhalb des Ausschlussgebietes für Windenergie und im Rahmen- bzw. Kernbereich des Welterbe Oberes Mittelrheintal. Außerdem befindet es sich in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Fremdenverkehr und in einem Vorbehaltsgebiet für Arten- und Biotopschutz. Aufgrund der sehr geringen Größe des eingriffsrelevanten Plangebietes und der Planungsabsicht, dass die Planung der Errichtung eines Wohngebäudes dient, wird kein offensichtlicher Konflikt mit den großräumigen Gebietsausweisungen erkannt. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird der vorgesehenen Planung der Vorrang eingeräumt. Die Gemeinde bzw. Siedlungslage Lierschied ist von einem regionalen Grünzug umgeben. Das Gebiet, am direkten Ortsrand gelegen, ist jedoch aufgrund der offenen Flächenschraffur nicht Teil des regionalen Grünzugs. Ein planerischer Konflikt besteht hierzu nicht.

18. Juni 2024

In nicht erwähnten Funktionen wird den Gemeinden der im Grundgesetz verankerte Anspruch auf Eigenentwicklung zugestanden. Dieses gilt sowohl für Wohnbau- als auch für Gewerbeentwicklung.

Ein Grundsatz der Regionalplanung besagt, dass die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse in den ländlichen Räumen verbessert werden sollen. Der Gemeinde sind damit Entwicklungen zugestehen, die den Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung Rechnung tragen. Die Eigenentwicklung soll sich dabei an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren.

Im Rahmen der Eigenentwicklung und der Sicherung des erreichten Entwicklungsstandes entspricht die vorgesehene Planung den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB. Es ergeben sich somit keine Konflikte mit den Zielvorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes.

3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Loreley

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Loreley ist die betrachtete Plangebietsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem befindet sich in räumlicher Nähe die symbolhafte Verortung einer ökologischen und gestalterischen Vorrangfläche zur Anlage von Streuobstwiesen. Das landschaftsplanerische Ziel ist die Anpflanzung von landestypischen Obstbäumen als traditionelles Kulturbiotop der Dorfrandbereiche (< 400 m ü. NN) und deren langfristige Sicherung durch extensive Pflege und regelmäßige Schnittpflege im dargestellten Prioritätenbereich. In der Legende zum FNP ist der Hinweis gegeben, dass die Darstellung nicht parzellenscharf zu verstehen ist.

Die Entwicklung aus dem FNP ist somit formal nicht gegeben. Unabhängig der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans besteht für Satzungen gemäß § 34 (4) BauGB nicht das Erfordernis zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB. Dieses gilt nur für Bebauungspläne.

Die Satzung kann entsprechend aufgestellt werden, sie muss nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist keine Anpassung des FNP im Parallelverfahren vorzunehmen. Im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans sollte die Darstellungen von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche im relevanten Umfang redaktionell angepasst werden.

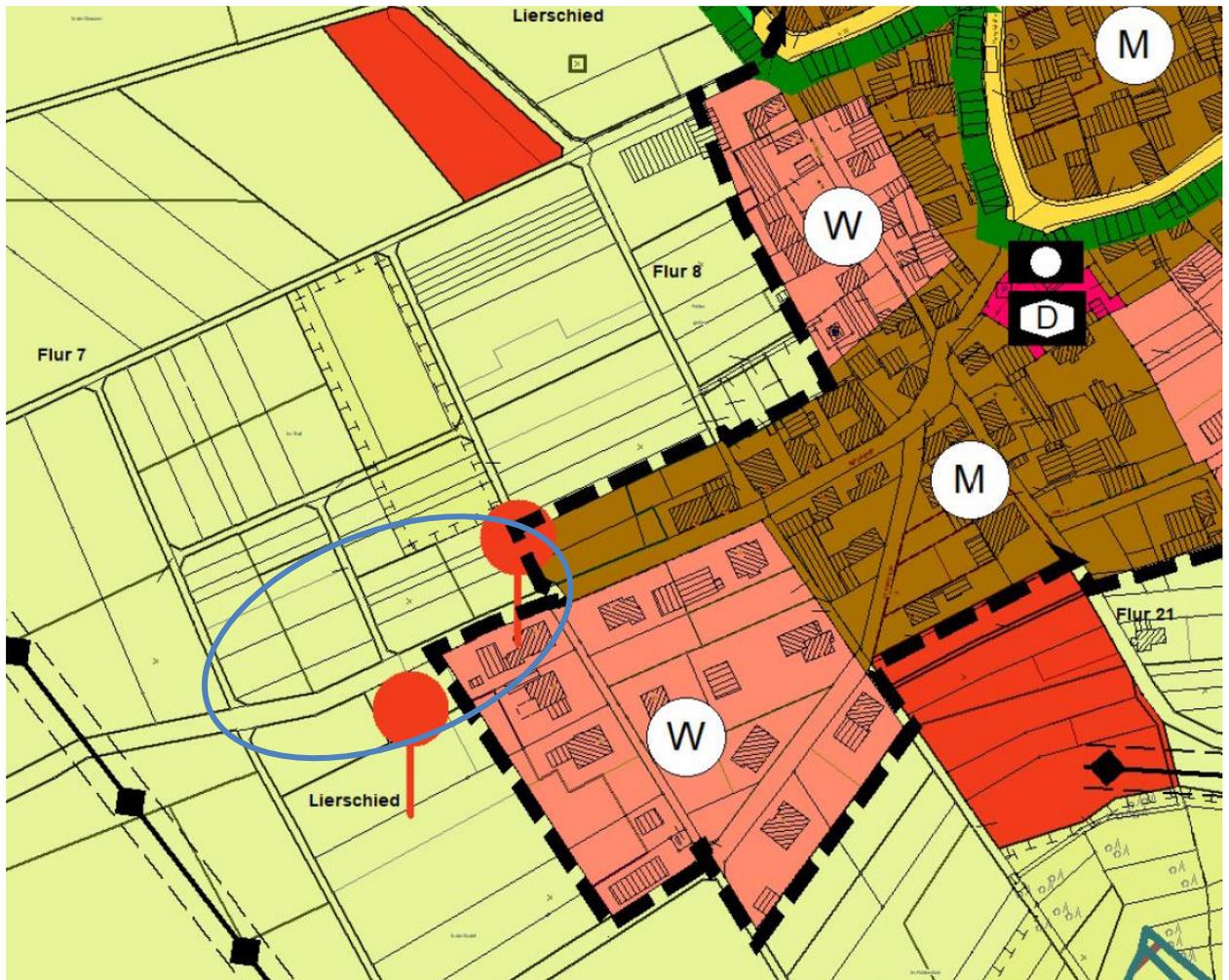


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Loreley mit nachträglich blau eingezeichnetem Lagebereich der Planung (unmaßstäblich)

3.3 Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben

Im Plangebiet sind keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** oder nach **§ 15 LNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände ausgewiesen. **Kartierte Biotope** liegen im Plangebiet nicht vor.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura-2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“. Es liegt in etwa 350 m nördlicher sowie in etwa 250 m südlicher Entfernung zu dem in Rede stehenden Plangebiet. Die Erhaltungsziele sind folgende:

Erhaltung oder Wiederherstellung

- *der natürlichen Gewässer- und Uferzonedynamik, der typischen Gewässerlebensräume und –gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Rheinzufüssen, auch als Lebensraum autochthoner Fischarten und des Steinkrebse,*

18. Juni 2024

- von Schlucht-, Buchen- und lichten Eichen-Hainbuchenwäldern,
- von nicht intensiv genutzten Wiesen und Magerrasen sowie unbeeinträchtigten Felslebensräumen, kleinräumigen und vielfältigen Lebensraummosaiken, auch als Nahrungshabitat für Fledermäuse,
- von großen Fledermauswochenstuben und ungestörten Winterquartieren

Eine direkte Beeinträchtigung durch die in Rede stehende Planung auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ist nicht zu erwarten.

Zusätzlich befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“. Die Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (Landschaftsschutzverordnung Mittelrhein) von 26. April 1978 besagt in § 1 (2) *„Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. (...) Die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung stehen dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen.“* Somit sind keine Konflikte mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

Es stehen dem in Rede stehenden Bebauungsplan keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen.

4 PLANINHALTE

4.1 Städtebauliche Konzeption

In den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB wird das Flurstück 39 der Flur 7 in der Gemarkung Lierschied aufgenommen.

Es ist beabsichtigt die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung zu schaffen. Hierzu werden einzelne grundsätzliche Festsetzungen bestimmt, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern. Es wird u.a. für die Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und für die Ausgleichsmaßnahmen und –flächen private Grünflächen festgesetzt. Die Plankonzeption und deren einzelne Festsetzungen werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert und begründet.

Die Planzeichnung der Ergänzungssatzung „Rheinstraße II“ wird nachfolgend abgebildet.



Abb.: Planzeichnung der Ergänzungssatzung
(unmaßstäblich verkleinert)

4.2 Erschließung

Eine äußere verkehrliche Anbindung des Grundstückes erfolgt über die südlich des Geltungsbereichs verlaufende Gemeindestraße „Rheinstraße“.

Die innere verkehrliche Erschließung ist Bauherrensache. Die Zufahrt auf das Grundstück ist aus südlicher Richtung vorgesehen.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind in diesem Gebiet gemäß § 4 (2) BauNVO grundsätzlich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Da es sich um eine Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB handelt, in der nur einzelne Festsetzungen aus den Möglichkeiten des Festsetzungskatalog getroffen werden können, ist der Regelungsumfang reduziert. Die konkrete Zulässigkeit von baulichen

18. Juni 2024

Anlagen richtet sich entsprechend zusätzlich über den Begriff des Einfügens in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 BauGB

Im Geltungsbereich werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung des Grundstückes Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Höhe von baulichen Anlagen getroffen. Als Orientierungsmaßstab dient dabei die vorhandene Umgebungsbebauung.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird auf Grundlage des § 16 (2) Ziffer 1 BauNVO und § 19 BauNVO eine zulässige Grundflächenzahl von 0,3 für bauliche Anlagen festgesetzt. Mit der Festlegung dieser geringen Grundflächenzahl wird u.a. ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Die Höchstgrenze der zulässigen Gebäude wird auf eine maximale Firsthöhe von 9,50 m beschränkt. Die Firsthöhe wird zwischen dem Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) und dem unteren Maßbezugspunkt gemessen. Als unterer Maßbezugspunkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche auf Höhe des jeweils geplanten Gebäudes (vgl. Systemskizze).

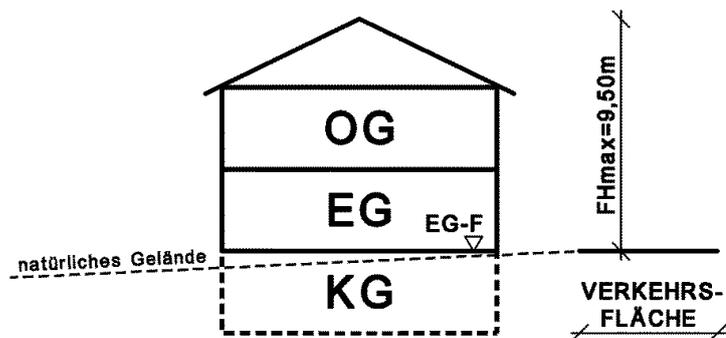


Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung

Durch die vorgenommene Begrenzung der max. zulässigen Gebäudehöhe wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sich das Plangebiet am Ortsrand der Ortslage Lierschied befindet. Mit der Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert werden und dennoch eine wohnbauliche Nutzung in sinnvollem Maße zulässig ist.

Eine Begrenzung der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude als Einzelhaus wird zudem für notwendig erachtet, um der städtebaulichen Sicherung des Plangebietes zu entsprechen. Ein theoretisch denkbarer Mietwohnungsbau soll damit ausgeschlossen werden.

4.4 Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die in der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB festgesetzten Baugrenzen definieren den Bereich innerhalb dessen die baulichen Hauptanlagen errichtet werden dürfen. Die Baugrenzen wurden so festgelegt, dass die Vorgaben des Nachbarschaftsrechtes berücksichtigt werden. Den Bauherr*innen bleibt zukünftig genügend Spielraum, um die baulichen Hauptanlagen innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zu platzieren. Eine Einschränkung der Baufreiheit ist somit nicht gegeben.

18. Juni 2024

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Rechtsgrundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und 2 und § 88 (6) LBauO wird nur eine grundlegende bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzung in die Ergänzungssatzung aufgenommen, um grobe gestalterische Fehlentwicklungen zu unterbinden und eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des in Rede stehenden Geltungsbereichs sicherzustellen.

Demgemäß wird eine Dachneigungsspannbreite verbindlich festgesetzt. Zulässig sind nur geneigte Dächer in einer Spannbreite von 7° bis maximal 45° Dachneigung. Somit ist eine große Flexibilität in der Frage der möglichen Gebäude- und Dachgestaltung gegeben. Die Dachform und Dachneigung für Garagen und baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind frei wählbar, da diese dem Hauptgebäude untergeordnet und damit nicht die prägenden Gebäude auf dem Baugrundstück sein werden.

Zudem sind Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergienutzung zulässig. Es handelt sich hierbei um einen klarstellenden Hinweis.

Neben den verbindlichen Festsetzungen wurden in die Ergänzungssatzung zusätzliche Hinweise zur Gestaltung aufgenommen. So wird als baugestalterische Empfehlung darauf hingewiesen, dass Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden sollten. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung, die eine landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung haben könnten, nicht verwendet werden. Ferner sollte grundsätzlich der „Leitfaden Farbkultur“ der Initiative Baukultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal bei der Außengestaltung von Gebäuden berücksichtigt werden.

4.6 Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherstellung einer umweltfreundlichen Planung werden landschaftsplanerische Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung des Plangebietes und somit u.a. einer Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt bzw. die Schutzgüter Boden und Wasser.

In der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB sind verschiedene Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten enthalten.

Im zeichnerisch festgesetzten Ordnungsbereich A ist eine randliche Gebietseingrünung durch die Pflanzung einer 1 bis 2-reihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Auf einem 4 m breiten Streifen sind mindestens 10 Sträucher mit einem Mindestabstand von 1,5 m zu setzen. Die Gehölze sind durch entsprechende Pflege langfristig im Bestand zu erhalten. Abgängige Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Ergänzend wird an dieser Stelle auf die Pflanzenempfehlungslisten im Anhang der vorliegenden Begründung verwiesen.

Die Qualitätsansprüche der Sträucher müssen folgendes erfüllen: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm. Des Weiteren sind die Pflanzmaßnahmen zum nächstmöglichen Pflanztermin im Herbst nach Baufeldfreimachung fertigzustellen. Die Pflanzungen sind in den ersten 3 Jahren nach Fertigstellung zu pflegen (dazu gehört auch eine Wässerung der Pflanzen).

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt zudem in Ordnungsbereich B die Entwicklung und Pflege von extensiv genutztem Grünland mit Obstbaumpflanzung. Innerhalb der Fläche sind 5 hochstämmige Streuobstbäume aus heimischen, standortgerechten Arten bzw. Wildobstsorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Ziel einer Extensivwiese ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr zu erreichen. Die erste Mahd erfolgt ab Juli, die zweite Mahd ab Sep-

18. Juni 2024

tember. Das Mahdgut ist zu entfernen, eine Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Die erforderliche Kompensation erfolgt somit innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs. Die zugrundeliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem gleichnamigen Kapitel weiter unten zu entnehmen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Grundstücks mit den Medien, Wasser, Strom und Telekommunikation kann über den Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden. Die bestehenden Leitungsnetze sind diesbezüglich auszubauen. Die erforderlichen Erschließungskosten werden durch den/die Planungsbegünstigte/n (Bauherr/in) übernommen.

Das anfallende Schmutzwasser kann in das bestehende Entwässerungssystem in der Rheinstraße eingeleitet und der Kläranlage zugeführt werden. Ein entsprechender Anschluss an das vorhandene Mischsystem ist möglich.

Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung

In die Ergänzungssatzung wurden nachfolgende Festsetzungen aufgenommen, um sicherzustellen, dass Niederschlagswasser entsprechend der allgemeinen Vorgaben des WHG möglichst auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert wird. Hierzu lautet Festsetzung Nr. 4.1 (kursiver Text):

„Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten und breitflächig zu versickern.“

Nach Textziffer 4.2 gilt: *„Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.“*

Ergänzende Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind als Hinweis zur „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ in die Ergänzungssatzung aufgenommen worden (siehe Rubrik „Hinweise“):

„Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 'soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.'

Es wird empfohlen, auf den Baugrundstücksflächen das unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder in Versickerungsmulden entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 'Regenwasserversickerung' zurückzuhalten oder zu versickern. Ebenso wird die Anlage von Zisternen vorgegeben. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Überlaufwasser aus den Zisternen ist breitflächig über die belebte Bodenzone oder Versickerungsmulden zu versickern, bevor es der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt wird. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken Loreley und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).“



Da es sich vorliegend „nur“ um eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB handelt, sind die abschließenden Details des Entwässerungskonzepts dem objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

5 BODENORDNUNG

Der/die Bauherr/in ist Eigentümer/in des Baugrundstückes, sodass kein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB erforderlich ist.

6 ERGÄNZENDE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Unter der Rubrik „Hinweise“ befinden sich zudem ergänzende Hinweise und Empfehlungen, die es seitens der Bauherr*innen ebenfalls grundsätzlich zu beachten gilt:

Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. In die Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB wurde vorsorglich folgender „Hinweis zum Denkmalschutz“ aufgenommen:

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, zu melden (02 61 / 6675-3000). Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass sich innerhalb der Ortslage zwei Kulturdenkmäler befinden. Aufgrund der räumlichen Distanz und zwischenliegender Bestandsbebauung werden diese jedoch nicht negativ von der Planung beeinträchtigt.

Bodenschutz und Eingriffe in den Baugrund

In die Ergänzungssatzung wurde vorsorglich folgender Hinweis zu „Eingriffe in den Baugrund“ aufgenommen:

Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial)) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass während der Bauarbeiten der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen ist. Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 zu berücksichtigen.

18. Juni 2024



7 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

7.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 18 BNatSchG, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie die Eingriffs- und Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB) zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorgelegte Bauleitplanung berührt und daher nachfolgend behandelt. Insbesondere ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 erforderlich.

7.2 Bestandserhebung und Bewertung

Die Bestandsaufnahme wurde am Vormittag des 23. Oktober 2023 durchgeführt. Die Witterung war neblig, später teils sonnig bei einer Lufttemperatur von etwa 10° C. Es lagen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme keine störenden Umgebungsgeräusche vor.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Lierschied (in einer ruhigen Umgebung) und weist eine Fläche von etwa 670 m² auf. Die direkte Umgebung im Osten und Süden wird durch die angrenzende Wohnbebauung mit Hofeinfahrten sowie Nutz- und Ziergärten geprägt. Die Grundstücke sowie der in Rede stehende Geltungsbereich befinden sich an der Gemeindestraße „Rheinstraße“. Zwischen der Wohnbebauung im Osten und dem vorliegenden Plangebiet verläuft eine kleine asphaltierte Stichstraße, die in einen mit Gras bewachsenen Wirtschaftsweg übergeht.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Oktober 2023) stellt sich das in Rede stehende Plangebiet im westlichen Teil als Pferdekoppel dar. Die Wiese ist mäßig artenreich. Im östlichen Teil der Pferdekoppel befindet sich ein alter Obstbaum. Der östliche Teil der Fläche stellt sich als Grünland dar

18. Juni 2024



und wird als Abstellfläche für einen Container, eine Baumaschine und diverse Materialien genutzt. Auf diesem Teil der Fläche befinden sich zwei weitere alte Obstbäume.

Die drei Obstbäume wurden in einer Reihe gepflanzt und weisen Höhlen und Totholzanteile auf. Die unterlagerte Wiese im Bereich der Abstellfläche ist artenarm und weist unter anderem hohe Anteile von Brennnesseln und Rot-Klee auf.

An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich der restliche Teil der Pferdekoppel, auf der weiter nördlich weitere Obstbäume und größere Gehölze stehen. Die westliche Plangebietsgrenze wird ebenfalls von einem mit Gras bewachsenen Wiesenweg begrenzt. Westlich des Wirtschaftsweges befindet sich ein Privatgrundstück, welches als Ziergarten mit Obstbaumpflanzungen genutzt wird. Südlich befindet sich die Gemeindestraße „Rheinstraße“, welche in einen asphaltierten Wirtschaftsweg übergeht.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurden weder im Plangebiet noch in den umliegenden und direkt angrenzenden Biotopen Vogelneester bzw. - soweit beurteilbar - besetzte Baumhöhlen vorgefunden. Es wurden keine geschützten Tier- und Pflanzenarten gesichtet. Ubiquitäre Vogelarten wie der Hausspatz und Meisen wurden gesichtet.

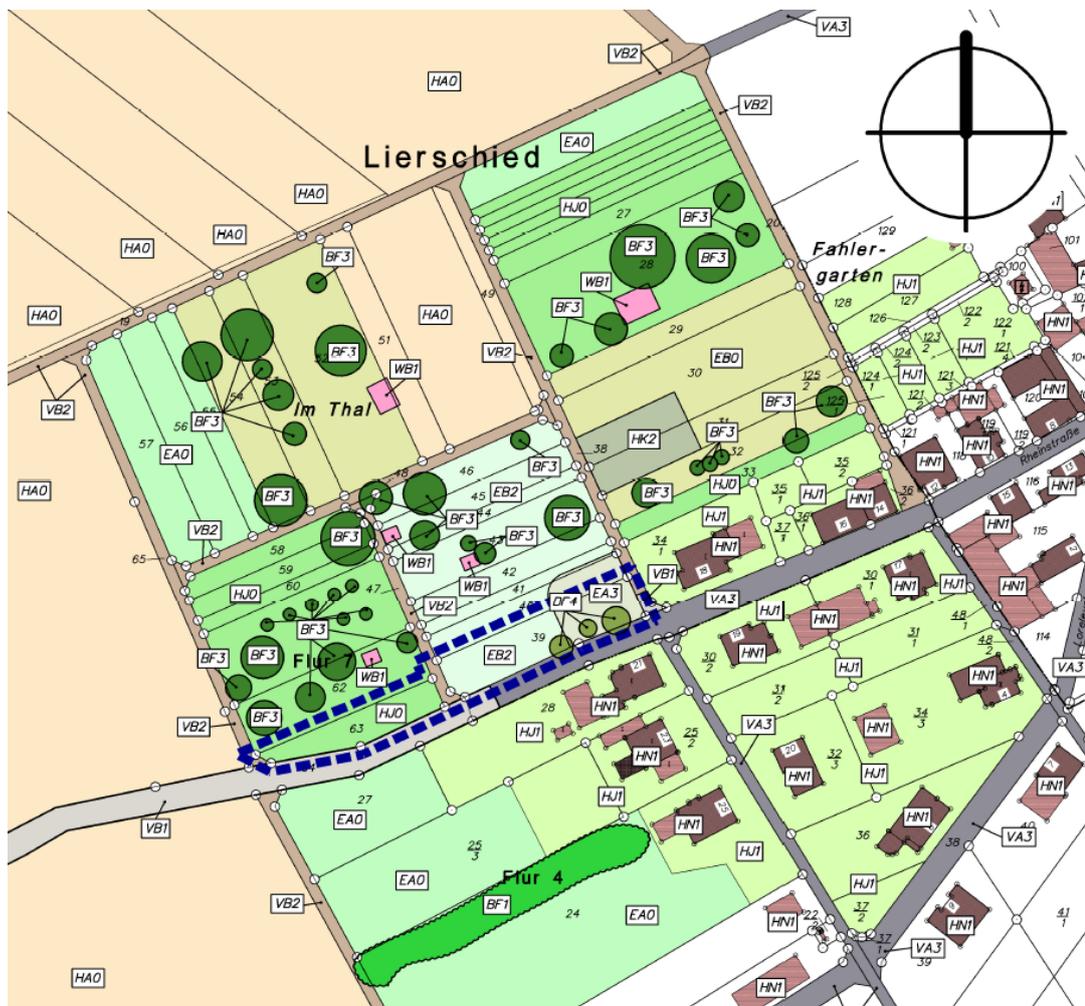


Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäblich)

18. Juni 2024



Abb.: Blick auf den östlichen Teil des Geltungsbereichs (eigene Aufnahme)



Abb.: Blick auf die Pferdekoppel nördlich des Geltungsbereichs (eigene Aufnahme)

18. Juni 2024

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 15 LNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	betroffen
Naturparke:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ entfernt. Die Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (Landschaftsschutzverordnung Mittelrhein) von 26. April 1978 besagt in § 1 (2) „*Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. (...) Die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung stehen dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen.*“ Somit sind keine Konflikte mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura-2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“. Es liegt in etwa 350 m nördlicher sowie in etwa 250 m südlicher Entfernung zu dem in Rede stehenden Plangebiet. Die Erhaltungsziele lauten wie folgt (kursiver Text):

Erhaltung oder Wiederherstellung

- *der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und –gemeinschaften sowie der Gewässerqualität an den Rheinzufüssen, auch als Lebensraum autochthoner Fischarten und des Steinkrebse,*
- *von Schlucht-, Buchen- und lichten Eichen-Hainbuchenwäldern,*
- *von nicht intensiv genutzten Wiesen und Magerrasen sowie unbeeinträchtigten Felslebensräumen, kleinräumigen und vielfältigen Lebensraummosaiken, auch als Nahrungshabitat für Fledermäuse,*
- *von großen Fledermauswochenstuben und ungestörten Winterquartieren*

Eine direkte Beeinträchtigung durch die in Rede stehende Planung auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ist nicht zu erwarten.

Somit stehen der in Rede stehenden Satzung keine umweltbezogenen, übergeordneten Vorgaben entgegen.

18. Juni 2024



7.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung der bauleitplanerischen Abwägung des § 1 (7) BauGB unterliegt. Die Möglichkeiten und Erfordernisse zur Planung und Festlegung von Kompensationsflächen richtet sich hierbei ausschließlich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Das Verhältnis zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG) und dem Baurecht wird in § 18 BNatSchG geregelt:

„(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden“.

Für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind entsprechend des § 18 (1) BNatSchG nur die Vorschriften des BauGB und nicht die des BNatSchG maßgeblich.

Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen. Die Beurteilung erfolgt in Anlehnung an das standardisierte Bewertungsverfahren gemäß § 2 Abs. 5 der Landeskompensationsverordnung und den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (Hrsg. Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021).

Integrierte Biotopbewertung

Unter Berücksichtigung der angewandten Methodik des Biotopwertverfahrens wird der Ausgangszustand des jeweils berührten Biotoptypen vor Umsetzung der Planung (anhand des Biotop- und Nutzungstypenplans) sowie nach Umsetzung der Planung (anhand des vorliegenden Bebauungsplans) für die Eingriffs- als auch für die Ausgleichsflächen mittels Biotopwert bewertet. Im Falle eines rechnerisch entstehenden Defizits an Biotopwertpunkten sind weitere, externe Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße [m²]: 702

Biotopwert vor dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
EB2	Fettweide, mäßig artenreich	13	389	5.057
EA3	Grünland, als Abstellfläche genutzt	7	195	1.365
BF4	Obstbäume	18	75	1.350
VB2	Wirtschaftsweg	9	43	387
Summe Eingriff:			702	8.159

Biotopwert nach dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
VB2	Wirtschaftsweg	9	43	387
Baugrundstücksbezogen				
HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude (GRZ 0,3, d.h. 615 m² x 0,3)	0	184	0
HT2	Hofplatz (15 % teilversiegelte Flächen ohne bauliche Hauptanlagen; GRZ 0,3 gemäß Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (d.h. 615 m² x 0,15))	4	92	368
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. verbleibende 55 % der Wohnbaufläche; 615 m² x 0,55)	9	338	3.042
Ordnungsbereich A				
BD3	Gehölzpflanzung	11	45	495
Summe Ausgleich:			702	4.292

Kompensationsbedarf	
Biotopwert vor Umsetzung der Planung	8.159
Biotopwert nach Umsetzung der Planung	4.292
Kompensationsdefizit:	3.867

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von etwa 702 m².

Vor dem Eingriff stellt sich die Fläche größtenteils als Pferdeweide dar. Es handelt sich um eine mäßig artenreiche Fettweide, welche mit 13 Biotopwertpunkten (BWP) gemäß dem Leitfaden bewertet wird. Auf der Plangebietsfläche befinden sich im Südosten 3 alte Obstbäume, welche entsprechend ihrem Kronendurchmesser berücksichtigt und mit 18 BWP bilanziert werden. Das Grünland im Osten des Geltungsbereichs ist kurzgehalten, artenarm und wird als Abstellfläche genutzt. Daher wird es nur mit 7 BWP bilanziert.

18. Juni 2024



Der Wiesenweg zwischen dem Flurstück auf dem Baurecht geschaffen werden soll und dem Flurstück für die Kompensationsmaßnahmen wird mit 9 BWP bewertet. Da der Wirtschaftsweg nicht verändert wird, wird er nur der Vollständigkeit halber aufgelistet.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsfläche ein Biotopwert von 8.159 Punkten vor dem Eingriff.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

In der Satzung wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Somit werden 184 m² als vollversiegelte Fläche für Gebäude und Hofflächen mit einem Biotopwert von 0 angerechnet (GRZ 0,3 x Nettobauland 615 m² = 184 m²).

Planungsrechtlich ist das rechtlich maximale Maß zu bilanzieren. Durch die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO beläuft sich die absolute Maximalversiegelung mit Gebäuden, Hofflächen, Zu- und Abgängen auf 45 %. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO besagt, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, um bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aufgrund der vorliegenden max. zulässigen Grundfläche von 0,3 werden daher 15 Prozentpunkte der (nicht überbaubaren) Wohnbaufläche als Hofplatz mit geringerem Versiegelungsgrad mit 4 Biotopwertpunkten (Mittelwert von Natursteinpflaster unverfugt und geschotterter Belag) angerechnet. Dies entspricht 92 m² (d.h. 0,15 x 615 m²).

Die übrige, nicht überbaubare Fläche außerhalb des Ordnungsbereichs A, wird als Biotoptyp Garten (HJ1) angerechnet. Da strukturarme Gärten/Kleingartenanlagen mit 7 BWP und strukturreiche Gärten mit 11 BWP bewertet werden, wird aufgrund der freien Gestaltung der Mittelwert von 9 Biotopwertpunkten gewählt.

Innerhalb des Ordnungsbereichs A ist auf etwa 45 m² eine 1- bis 2-reihige Hecke mit anschließendem Krautsaum als Ausgleichsmaßnahme anzupflanzen. Diese wird entsprechend mit 11 BWP bewertet.

Durch die Planung ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 4.292 Punkten nach Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens.

Ergebnis der Bewertung

Nach Bilanzierung des Biotopwertes vor dem Eingriff ergibt sich ein Wert von 8.159 Biotopwertpunkten. Nach Umsetzung der Planung ermittelt sich ein Biotopwert von 4.292 Punkten. Somit ergibt sich ein rechnerisches **Kompensationsdefizit von 3.867 Punkten**.

Somit sind weitere Ausgleichsmaßnahmen nötig.

Für einen Ausgleich des Eingriffs steht das Flurstück 63 in der Flur 7, Gemarkung Lierschied, zur Verfügung. Das Flurstück befindet sich im direkten westlichen Anschluss an das Baugebiet und befindet sich im westlichen Teil des Geltungsbereichs der Planung.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Kompensationsfläche

Flächengröße [m²]: 378

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme:				
Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
EA3	Fettwiese (intensiv genutztes, frisches Grünland)	8	378	3.024
Summe Eingriff:			378	3.024

Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme:				
Code	Biototyp	BW/m ²	Fläche[m ²]	BW
EA1	Extensiv genutztes Grünland mit Obstbaumpflanzung	19	378	7.182
Summe Eingriff:			378	7.182

Verbleibender Kompensationsbedarf nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen	
Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme	3.024
Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme	7.182
Kompensationsdefizit:	-4.158

Erläuterung zur Bewertung der Fläche vor Umsetzung der Maßnahme

Das Flurstück hat insgesamt eine Größe von etwa 378 m².

Vor dem Eingriff stellt sich die Fläche größtenteils als intensiv genutztes, frisches Grünland dar. Es handelt sich um eine Privatgartenfläche im Außenbereich. Durch das häufige Mähen des Geländes handelt es sich um eine intensive Nutzungsform und dem Grünland werden 8 BWP zugeordnet.

Insgesamt ergibt sich ein Biotopwert von 3.024 Punkten vor Umsetzung der Maßnahme.

Erläuterung zur Bewertung der Fläche nach Umsetzung der Maßnahme

Für den Ordnungsbereich B ist extensives Grünland mit einer Obstbaumpflanzung festgesetzt. Auf dem Flurstück soll eine extensive Wiese mit zweimaliger Mahd pro Jahr angelegt werden. Für den Biototypen der mäßig artenreichen Fettwiese (EA1) sind 15 Biotopwertpunkte gemäß Praxisleitfaden vorgesehen. Zusätzlich sollen auf der Fläche zum Ausgleich der wegfallenden Obstbäume und zur Erhöhung der Strukturvielfalt 5 hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Durch die ergänzende Baumpflanzung werden zusätzlich 4 Punkte als Aufwertung berechnet. Entsprechend wird die Fläche mit insgesamt 19 Punkten bilanziert.

Durch die geplante Maßnahme ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 7.182 Punkten nach Umsetzung der Maßnahme.

Ergebnis der Bewertung

Durch die in Rede stehende Planung entsteht ein Kompensationsdefizit von 3.867 Biotopwertpunkten. Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf der zusätzlichen Ausgleichsfläche im Ordnungsbereich B entsteht ein Kompensationsüberschuss von 4.158 Biotopwertpunkten. **Somit kann der Eingriff als ausgeglichen bewertet werden (4.158 – 3.867 = 291 BWP).**

18. Juni 2024



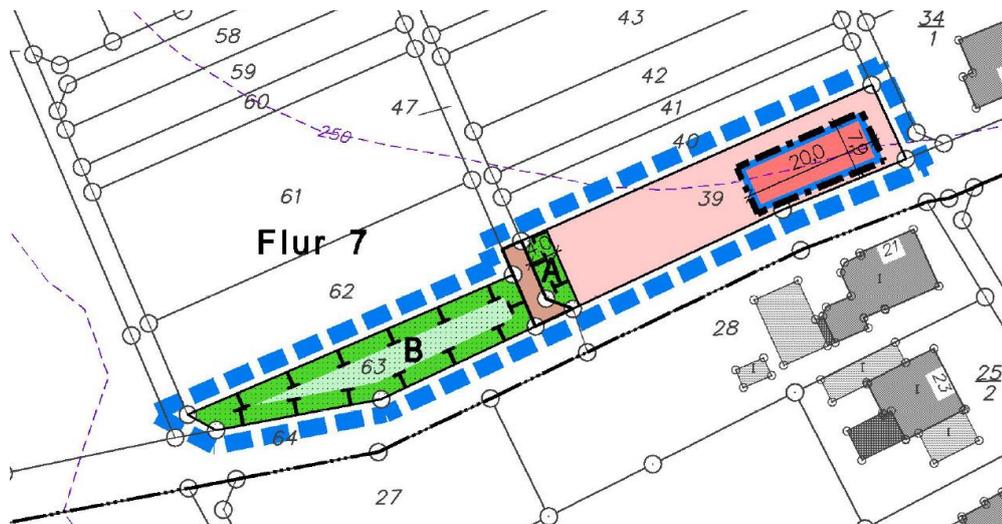


Abb.: Kompensationsmaßnahmen in den Ordnungsbereichen A und B
(unmaßstäbliche Darstellung)

7.4 Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe

An dieser Stelle erfolgt eine detaillierte Betrachtung für die einzelnen Komponenten des Naturhaus-haltes, um eine umweltfreundliche Planung zu gewährleisten. Aus Sicht der Bauleitplanung sind folgende Möglichkeiten in Betracht zu ziehen.

7.4.1 Eingriffsvermeidung

Die künftigen Hochbauten werden mit einem angemessenen Baufenster in der Planung vorbereitet und beschränkt. Somit können mit Ausnahme von zulässigen Nebenanlagen weitere Hauptgebäude außerhalb der vorgesehenen Baugrenzen nicht entstehen.

7.4.2 Eingriffsminimierung

Unter Eingriffsminimierung versteht man die Umsetzung von Maßnahmen, welche die schädigen-den Wirkungen auf Natur und Landschaft mildern.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sind generell verbindlich und/oder zu empfehlen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Zufahrten, Hof- und Stellflächen. Festgesetzt in der Satzung.
- Schonender Umgang mit Boden bei notwendigen Erdarbeiten (DIN 18915).
- Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten sowie Bodenlockerung bei Bodenverdichtungen.
- Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet. Festgesetzt in der Satzung.
- Verzicht auf grellbunte, spiegelnde oder reflektierende Fassadenelemente und Dacheindeckungen.

18. Juni 2024

- Mögliche archäologische Befunde und Funde sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu melden. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

In der Ergänzungssatzung wurden folgende Festsetzungen aufgenommen (inhaltliche Wiedergabe):

- Um die Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild zu gewährleisten und übermäßig hohe Baukörper zu verhindern, wird die maximale Firsthöhe der Gebäude mit 9,50 m festgesetzt.
- Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und der schadlosen Versickerung zuzuführen. Die Versickerung muss dabei breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgen.
- Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen.
- Dachneigungen sind nur in einer Spannbreite von 7° bis 45° zulässig.

All diese Festsetzungen und Empfehlungen begrenzen die Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein Minimum.

7.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die funktionale Kompensation der Eingriffsfolgen (im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff) wird als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet. Sie sind parallel zur Planung der Baumaßnahme zu planen und möglichst zeitgleich durchzuführen. Können die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden, ist die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auch an anderer Stelle möglich. Das Ziel sollte sein, dass die Ausgleichsmaßnahmen stets in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Eingriff und zu den beeinträchtigten Funktionen zu realisieren sind.

In die Ergänzungssatzung werden folgende Festsetzungen zur Kompensation der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft aufgenommen:

1) Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 25 a und b BauGB)

Ordnungsbereich A – Randliche Eingrünung

Im zeichnerisch festgesetzten Ordnungsbereich A ist zur randlichen Eingrünung des Plangebietes ein 4 m breiter Heckenstreifen aus standortgerechten, heimischen Arten anzulegen. Hierzu sind in einer 1- bis 2-reihigen Hecke mindestens 10 Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) sei hingewiesen.

2) Flächen und / oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Ordnungsbereich B – Entwicklung und Pflege von extensivem Grünland mit Obstbaumpflanzung

Die abgegrenzte Fläche des Ordnungsbereichs B ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind 5 hochstämmige Streuobstbäume aus heimischen, standortgerechten Arten bzw. Wildobstsorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Ziel einer Extensivwiese ist durch eine zweimalige Mahd pro Jahr zu erreichen. Die erste

Mahd erfolgt ab Juli, die zweite Mahd ab September. Das Mahdgut ist zu entfernen. Eine Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Die Pflanzqualität der Bäume muss mindestens einen Stammumfang von 12 – 14 cm sowie eine dreifache Verpflanzung erfüllen. Der Pflanzabstand beträgt 8 – 10 m. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Schädigung und Verbiss zu schützen. Die Baumscheibe ist in den ersten 3 Jahren mechanisch offen zu halten. In den ersten 5 Jahren nach der Pflanzung ist die Baumkrone durch einen Erziehungsschnitt fachgerecht zu entwickeln.

Artenauswahl Streuobstarten: Apfel, Mirabelle, Kirsche, Pflaume.

Artenauswahl Wildobstarten: Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildkirsche (*Prunus avium*).

Die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanz- und Saattermin im Herbst nach Baufeldfreimachung fertigzustellen.

3) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 (1) Ziff. 14 und 20 BauGB)

Rückhaltung / Versickerung Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten und breitflächig zu versickern.

Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

Weitere Hinweise:

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Es wird vorgegeben, auf den Baugrundstücksflächen das unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder in Versickerungsmulden entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 „Regenwasserversickerung“ zurückzuhalten oder zu versickern. Ebenso wird die Anlage von Zisternen vorgegeben. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Überlaufwasser aus den Zisternen ist breitflächig über die belebte Bodenzone oder Versickerungsmulden zu versickern, bevor es der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt wird. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken Loreley und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).



Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 zu berücksichtigen.

Artenschutz: Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktbestände sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 Absatz 1 BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Es sind keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach § 15 LNatSchG pauschal geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden. Auch die Auswertung vorhandener Naturschutzfachdaten zeigen keine Informationen für das Plangebiet.

Aufgrund der direkten Lage des sehr kleinen Geltungsbereichs am Ortsrand, an der Gemeindestraße „Rheinstraße“ sowie der angrenzenden Wohnbebauung wird dieses durch Bewegungsunruhe gekennzeichnet. Dies bedeutet auch, dass das Plangebiet und dessen Umfeld lediglich eine Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für störungstolerante Tierarten, wie z. B. Meise, Amsel, Elster, Krähe, oder Sperling besitzt. Durch die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen verbleiben im Umfeld des Plangebietes gleichartige Flächen, die zukünftig als Lebensraum und Nahrungshabitat dienen können.

18. Juni 2024



Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden jedoch hochwertige Biotope innerhalb des Plangebietes verzeichnet. Die Obstbäume an der südöstlichen Grenze des Plangebietes haben bereits ein hohes Alter, einen beachtlichen Stammumfang und weisen Baumhöhlen sowie Totholzanteile auf. Die Baumhöhlen waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme – soweit beurteilbar – nicht besetzt. Die alten Obstbäume stellen jedoch einen potenziellen Lebensraum und eine Nahrungsquelle für diverse Tierarten dar.

Der Verlust der 3 Obstbäume ist auf der benachbarten Ausgleichsfläche im Ordnungsbereich B durch die Pflanzung der 5 neuen Obsthochstämme auszugleichen. Ergänzend wird die Aufhängung von Nist- und Fledermauskästen innerhalb des in Rede stehenden Geltungsbereichs empfohlen. Die Rodung der Bestandsgehölze ist zudem im Winterzeitraum außerhalb der Schonzeit (01. März bis 30. September) vorzunehmen, um eine Störung zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass durch die Ergänzungssatzung und ihre spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

9 PLAN-UMWELTPRÜFUNG

Für die Satzungen nach § 34 (4) BauGB bestehen keine förmlichen UVP-Pflichten, weil diese europarechtlich nicht geboten sind (vgl. Ausführungen des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen vom 26.08.2004 „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuches – Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau“, Abschnitt 2.8).

Durch die vorliegende Satzung wird zudem nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von, den in § 1 (6) Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgütern, FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Derart wird verdeutlicht, dass europarechtlich bedeutsame Umweltauswirkungen nicht ausgelöst werden.

Zudem entstehen mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB aus landespflegerischer Sicht keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Fauna und Flora, Biodiversität, Boden, Wasser, Luft und klimatische Faktoren, Kultur- und sonstige Sachwerte sowie Landschaft und Erholung.

Eine Plan-Umweltprüfung mit der Ausarbeitung eines Umweltberichts nach § 2 (4) BauGB ist bei der vorliegenden Satzung aus formellen Gründen demnach nicht erforderlich.

Die Ausarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich bei Innenbereichssatzungen.

18. Juni 2024
Projektnummer: heu-ho-gra
12 961
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Maren Hoffmann, B. Eng.
Sarah Grajewski, M. Sc.

Lierschied, den.....

KARST INGENIEUREGmbH

.....
Manfred Baumert (Ortsbürgermeister)

Anhang
Pflanzliste
Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan



Pflanzliste

Heimische Gehölzarten (Vorschlagsliste)

Bäume I. Größenordnung

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Obstgehölze	<i>in regionalen Sorten</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen, Spindelstrauch *	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche **	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder ***	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder ****	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

* Achtung! Pflanze in allen Pflanzenteilen giftig, Früchte stark giftig (herzwirksam, abführend)!

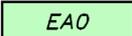
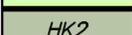
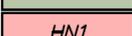
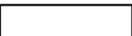
** Früchte schwach giftig!

*** Früchte roh ungenießbar, Kerne giftig!

**** Blätter, Rinde und unreife Früchte enthalten blausäureabspaltende Glycoside!



Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan

<u>B KLEINGEHÖLZE</u>	
	Baumreihe
	Einzelbaum
	Obstbaum
<u>E GRÜNLAND</u>	
	Fettwiese
	Fettwiese, Neueinsaat
	Fettweide
	frische bis mäßig trockene Mähweide
<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>	
	Acker
	Garten, Baumschule
	Ziergarten
	Streuobstwiese, sons. artensch.rel. Hochstammanl./Wiese
	Gebäude
<u>V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE</u>	
	Gemeindestraße
	Feldweg, befestigt
	Feldweg, unbefestigt
<u>W KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT</u>	
	Scheune, Schuppen, Abfall
<u>SONSTIGE DARSTELLUNGEN</u>	
	Plangebietsgrenze
<u>SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN</u>	
	§ 30 BNatSchG – Biotope
	Schutzgebiete : -
	Prioritätsraum VBS : -
	Biotopkartierung : -

18. Juni 2024