

**STADT EMMELSHAUSEN
VERBANDSGEMEINDE
HUNSRÜCK-MITTEL RheIN**

**Begründung zur
Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung
„Basselscheid und Liesenfeld“**

**Fassung
für das vereinfachte Verfahren
gemäß § 13 Baugesetzbuch**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
STADT EMMELSHAUSEN**

Stand: 03.07.2026
Projekt-Nr.: 12 191

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
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	AUFGABENSTELLUNG UND VORBEMERKUNGEN	3
2	BESTANDSSITUATION	4
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	14
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	14
3.2	Flächennutzungsplan	15
3.3	Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben	17
4	PLANINHALTE	17
4.1	Erschließung	20
4.2	Bebauung	21
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	22
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	22
4.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen und sonstige Festsetzungen	23
4.2.4	Gestalterische Regelungen	23
5	VER- UND ENTSORGUNG	24
6	IMMISSIONSSCHUTZ	26
7	DENKMALSCHUTZ	28
8	BODENORDNUNG	28
9	UMWELTBELANGE IN DER BAULEITPLANUNG	28
9.1	Gesetzliche Vorgaben	28
9.2	Bestandserhebung und Bewertung	29
9.3	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	33
9.4	Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe	47
9.4.1	Eingriffsvermeidung	48
9.4.2	Eingriffsminimierung	48
9.4.3	Ausgleichsmaßnahmen	48
9.5	Artenschutzrechtliche Belange	52
10	PLAN-UMWELTPRÜFUNG	53

1 AUFGABENSTELLUNG UND VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Emmelshausen hat für die Stadtteile Basselscheid und Liesenfeld die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen.

Im Bereich der Ortslage Basselscheid und Liesenfeld der Stadt Emmelshausen bestehen teilweise Unklarheiten über die bauplanungsrechtliche Beurteilungssituation im Hinblick auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben. D.h., es bestehen teilweise Unklarheiten, ob Teilbereiche am Ortsrand noch nach § 34 BauGB zu bewerten sind oder dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind.

Zur Vermeidung zukünftiger Konfliktpunkte sieht die Stadt Emmelshausen für die Stadtteile Basselscheid und Liesenfeld die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vor. Hierzu bedarf es der Festlegung eines Geltungsbereichs mit eindeutigen Abgrenzungen zu Gebieten, die durch die Satzung dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden. In diesem Zusammenhang werden in der Satzung auch Aussagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen.

Insgesamt erfolgt vorliegend vornehmlich die Klarstellung der dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordneten Siedlungsbereiche sowie die geringfügige Ergänzung und Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB aufgrund ihrer Prägung durch die umliegende Bausubstanz in den Innenbereich. Somit werden die Flächen des Geltungsbereichs vornehmlich gem. § 34 (4) Satz 1 Nr.1 BauGB in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen (Klarstellungssatzung) und lediglich kleinere Teilbereiche als Ergänzungssatzungsbereiche gem. § 34 (4) Satz 1 Nr.3 BauGB aufgenommen.

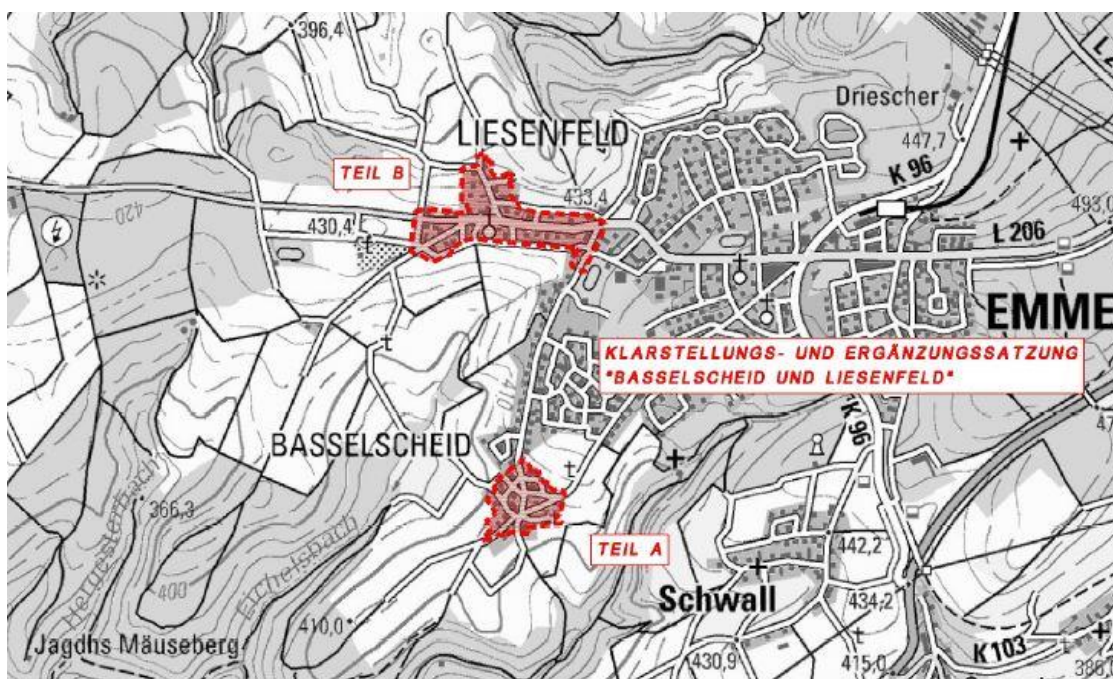


Abb.: Lage des Klarstellungs- und Ergänzungssatzungsbereichs – Stadtteile Basselscheid und Liesenfeld (unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisinformationen: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)

03.07.2026

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch bietet über § 34 (4) Satz 2 BauGB darüber hinaus die Rechtsgrundlage zur Verbindung der unter den Ziffern 1 bis 3 benannten Satzungen, so dass vorliegend die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB erfolgt.

In der Planzeichnung erfolgt entsprechend die Kennzeichnung der Flächen der Ergänzungssatzungsbereiche. Für die reinen Klarstellungssatzungsbereiche wird auf eine Darstellung verzichtet.

Gemäß § 34 (5) BauGB ist für die Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB Voraussetzung, dass

- „1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,*
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und*
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannte Schutzgüter und dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. [...]“*

Bei der Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB sind ergänzend gemäß § 34 (5) Satz 4 BauGB die §§ 1a (2) und (3) sowie 9 (1a) BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass zum Planvorhaben neben der städtebaulichen Plankonzeption auch landschaftsplanerische Ausführungen zu treffen sind und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen ist. Sofern ein Ausgleich des Eingriffs nicht innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen kann, sind zusätzliche externe Ausgleichsflächen zu ermitteln und festzusetzen. Ein Umweltbericht gemäß §§ 2 (4) und 2 a BauGB ist nicht erforderlich.

Verfahren

Durch § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB können Gemeinde die Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils festsetzen. Hinsichtlich ihrer Rechtsqualität, übernimmt die Klarstellungssatzung lediglich eine deklaratorische Bedeutung. Aufgrund dessen wird rechtlich die Klarstellungssatzung nicht an den Mindeststandards gemäß § 34 (5) BauGB gemessen, die für die baulandschaftenden Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB gelten.

Für die Aufstellung von Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB sind unter Anwendung des § 34 (6) BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

2 BESTANDSSITUATION

Basselscheid und Liesenfeld stellen zwei Stadtteile der Stadt Emmelshausen dar. Basselscheid befindet sich im südwestlichen Bereich der bebauten Siedlungslage von Emmelshausen, während Liesenfeld am westlichen Rand der Siedlungsfläche gelegen ist.

In West-Ost-Richtung verläuft die Landesstraße L 206 durch den Stadtteil Liesenfeld, die östlich weiterhin zur Bundesautobahn A 61 führt. In Nord-Süd-Richtung sind die beiden Stadtteile über die Gemeindestraße „Am Wiebelsborn“ miteinander verknüpft.

03.07.2026

Die in Rede stehenden Stadtteile weisen in Teilen noch kleinteilige, ortstypische Siedlungsstrukturen auf. Die vorhandene Bebauung setzt sich überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie untergeordneten Nebenanlagen, wie beispielsweise Schuppen, zusammen. Im Stadtzentrum zeigt sich eine dichte bis sehr dichte Bebauung mit gemischten Nutzungen.

Eingegrenzt wird die Stadt durch landwirtschaftliche Nutzflächen im Westen und Waldflächen im Osten.



Abb.: Luftbild des Klarstellungs- und Ergänzungssatzungsbereichs des Stadtteils Basselscheid (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)



Abb.: Luftbild des Klarstellungs- und Ergänzungssatzungsbereichs des Stadtteils Liesenfeld
(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

Teil A – Stadtteil Basselscheid

Der Randbereich im südlichen Stadtteil Basselscheid ist entsprechend vornehmlich durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Der Großteil des unbebauten Teilbereichs des Flurstücks 11, Flur 6, Gemarkung Emmelshausen stellt sich als artenarme Pferdeweide dar. An diese grenzt in Richtung der vorhandenen Bestandsbebauung ein Streuobstgarten. Die Kronenansätze der Obstbäume sind teilweise unterhalb von 1,60 m sodass kein gesetzlicher Schutzstatus erfüllt wird. Teilweise wurden Lücken zwischen den Obstbäumen mit Weihnachtsbäumen bepflanzt. Westlich des Streuobstgartens schließt sich ein Nutzgarten an, der wiederum an eine kleinere Weihnachtsbaumkultur grenzt.



Abb.: Blick in den Ergänzungsbereich aus Norden (eigene Aufnahme)

03.07.2026



**Abb.: Wegeführung („Suderweg“) des Ergänzungsbereichs
mit Blick in Richtung der westlich gelegenen Siedlungslage (eigene Aufnahme)**



**Abb.: Gehölze im Ergänzungsbereich
(eigene Aufnahme)**



Abb.: Obst- und Weihnachtsbäume mit unterlagerter Wiese im mittleren Teilbereich des Ergänzungsbereichs (eigene Aufnahme)



Abb.: Nutzgarten mit Einfriedung im westlichen Teilbereich des Ergänzungsbereichs (eigene Aufnahme)

Der Ergänzungsbereich am östlichen Rand des Stadtteils Basselscheid ist derzeit als Brachfläche mit zwei Bäumen und wild gewachsenen Gräsern ausgeprägt. Innerhalb der Fläche befindet sich eine Mähgutlagerung.

Auf dem unbebauten Teilbereich des Flurstücks 40/2, Flur 4, Gemarkung Emmelshausen befindet sich im südlichen und östlichen Bereich eine neu gepflanzte Schnithecke. Ein großer Teil des Flur-

03.07.2026

stücks stellt sich als Gartenbrache dar. Es ist an zahlreichen Stellen Rohboden sowie Rapsaufwuchs anzutreffen. Ein kleiner Bereich ist als Nutzgarten anzusprechen. In diesem Bereich befinden sich auch 3 junge Obstbaumpflanzungen. Im östlichen Bereich des Flurstücks befindet sich eine Erdmiete.



**Abb.: Blick in Richtung Norden auf den Ergänzungsbereich
nördlich des Hüwelwegs (eigene Aufnahme)**

Der Ergänzungsbereich am nordwestlichen Rand des Stadtteils Basselscheid auf dem Flurstück 24/6, Flur 6, Gemarkung Emmelshausen stellt sich derzeit als eine kurzrasige, artenarme Grünfläche mit sechs Obstbäumen dar. Die Fläche fällt von Südwesten nach Nordosten hin ab. In der nordwestlichen Ecke der Fläche des Ergänzungsbereichs befindet sich ein Brunnen mit Stützmauer. Diese ist mit Efeu bewachsen. Nördlich der Fläche verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg.



Abb.: Blick auf den Ergänzungsbereich vom nordöstlich gelegenen Eichelsweg aus (eigene Aufnahme)



Abb.: Blick auf den Wirtschaftsweg (eigene Aufnahme)

03.07.2026



**Abb.: Blick auf den Brunnen der nordwestlichen Ecke
der Fläche des Ergänzungsbereichs (eigene Aufnahme)**

Im südwestlichen Randbereich des Stadtteils Basselscheid befinden sich neben dem letzten Gebäude, auf der verbleibenden Teilfläche des Flurstücks 18, Flur 7 (tlw.) derzeit mehrere mittelalte bis alte Obstbäume. Die Freiflächen stellen sich als kurzrasiger Zierrasen dar. An der westlichen Grenzecke befindet sich ein Unterstand. An der südlichen Grenzecke befindet sich ein gemauerter Grillbereich.

Weiter westlich angrenzend befindet sich entlang der südöstlichen Grenze der dortigen Freifläche ein größerer mobiler Unterstand aus Planen. Was gelagert wird, konnte während der Bestandsaufnahme nicht erkannt werden da der Unterstand zu allen Seiten geschlossen war.

Die Freifläche selbst ist stark verdichtet. Sie stellte den ehemaligen Kirmesplatz von Basselscheid dar. Durch die Hitzeperiode in der vorangegangenen Woche der Bestandsaufnahme waren aufgrund der Trockenheit sowie der starken Verdichtung des Bodens kaum Arten zu bestimmen.



Abb.: Blick auf die verbleibende Fläche des FS 18, Flur 7
(eigene Aufnahme)



Abb.: Blick auf den ehemaligen Kirmesplatz am südwestlichen Rand
des Stadtteils Basselscheid (eigene Aufnahme)

Teil B – Stadtteil Liesenfeld

Der Stadtteil Liesenfeld wird fast vollständig bebaut. Der östliche Bereich ist räumlich mit dem Kerngebiet der Stadt Emmelshausen verknüpft. Für den nördlichen Randbereich liegt derzeit bereits ein positiver Bauvorbescheid für ein Wohnbauvorhaben vor. Die Beurteilung erfolgte unter Berücksichtigung der neuen bauplanungsrechtlichen Regelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus, insbesondere des sogenannten „Bauturbos“ gemäß § 246e BauGB. Ein Bauantrag befindet sich derzeit im laufenden bauaufsichtlichen Verfahren.

03.07.2026

Im südlichen Randbereich, südlich der Wasemstraße und westlich des Teilabschnitts der Rhein-Mosel-Straße, ist in diesem Bereich bereits eine zweite Baureihe entstanden. Für das Flurstück 86, Flur 19, wurde bereits im Jahr 2014 aufgrund eines konkreten Wohnbauinteresses bzw. eines Wohnbedarfs ein Baugrundstück angefragt. Der betreffende Bereich soll im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als Ergänzungsbereich zur Abrundung des Innenbereichs berücksichtigt werden.

Die Grünflächen hinter der Wohnbebauung stellen sich derzeit überwiegend als kurzrasige Zierrasenfläche dar. Auf der jeweiligen Fläche befinden sich sonst noch Bäumen und Sträuchern.

Auf den Flurstücken 89/6 und 89/3, Flur 19 befindet sich im westlichen Bereich eine Gartenlaube mit durch Platten befestigtem Vorplatz sowie einem gepflasterten Gehweg als Verbindung zu der Wegeparzelle 89/5.

Das Flurstück 90/4 ist gepflastert und schließt nördlich an die Gemeindestraße „Wasemstraße“ an. Auf dem Flurstück 90/3 befindet sich ein Nutzgarten sowie eine kleinere Gartenhütte im westlichen Teilbereich.



Abb.: Blick auf die Zierrasenfläche des FS 89/3, Flur 19 (eigene Aufnahme)



Abb.: Blick auf die Wiese, Gebäude und Wegeparzelle aus Richtung Süden (eigene Aufnahme)

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Der **Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald** ist seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 und den Teilfortschreibungen von 2013, 2015 und 2017 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein.

Die Stadt Emmelshausen ist seit 2020 nach der freiwilligen Fusion der ehemaligen rheinland-pfälzischen Verbandsgemeinden Emmelshausen und St. Goar-Oberwesel der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein zugeordnet. Die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein liegt im Rhein-Hunsrück-Kreis und ist Teil der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Die Satzungsbereiche liegen im westlichen und südwestlichen Randbereichen der Siedlungslage der Stadt Emmelshausen.

Die Stadt Emmelshausen erfüllt die Funktion eines Grundzentrums. Die Stadt Emmelshausen liegt gemäß RROP im „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“.

Die zeichnerischen Darstellungen der Gesamtkarte des RROP erfassen die beiden Stadtteile bereits als Siedlungsfläche für Wohnen (hellrote Flächen). Die gesamte Stadt grenzt an ein Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“ an. Diese Vorbehaltsgebiete werden von der in Rede stehenden Satzungen nicht betroffen.

Ein Planausschnitt aus dem RROP 2017 stellt Folgendes dar:

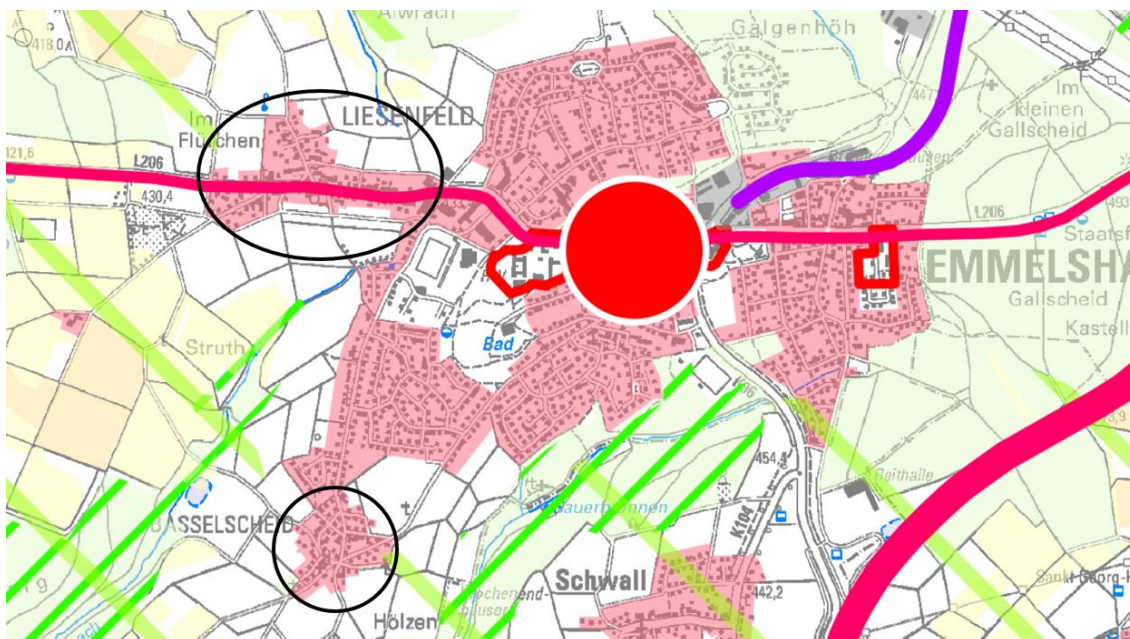


Abb.: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP von 2017 (Quelle: © Rauminformationssystem RLP; unmaßstäbliche Darstellung)

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Aufstellung der Satzung nicht den Zielvorgaben des RROP 2017 widerspricht.

3.2 Flächennutzungsplan

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein noch im Verfahren der Zusammenführung nach der Fusion. Die Darstellungen der wirksamen Fassung des FNP sind aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde Emmelshausen zu entnehmen. In dieser Fassung des FNP sind die beiden Teilgebiete der Innenbereichssatzung überwiegend als Mischbauflächen ausgewiesen.

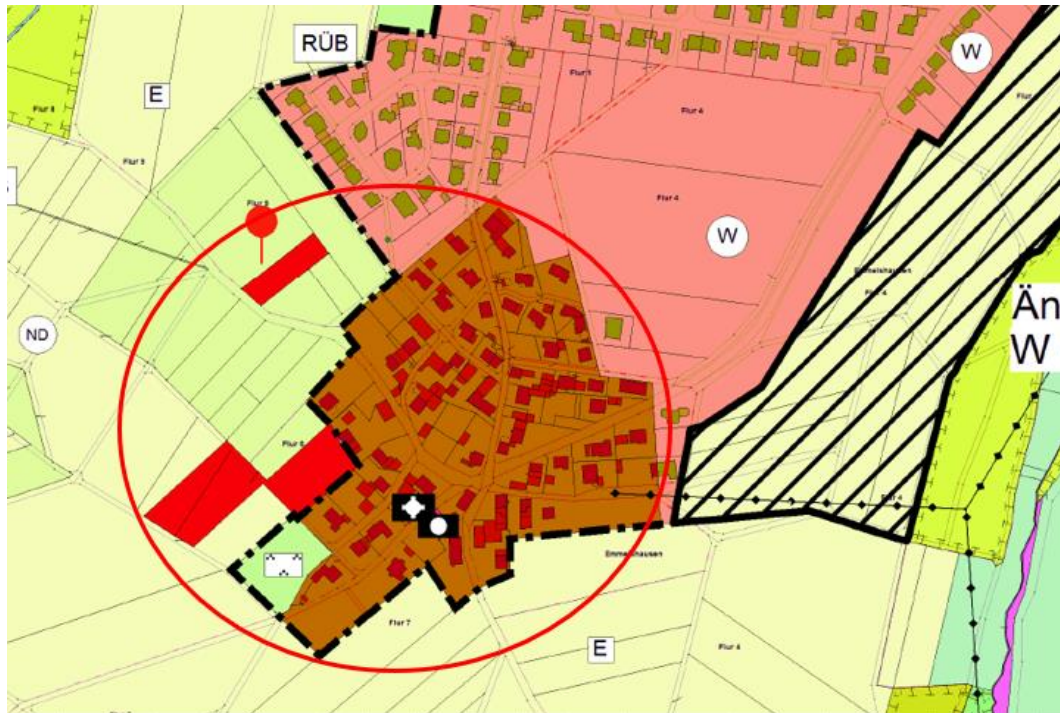


Abb.: Auszug aus der 10. Änderung des FNP der ehemaligen VG Emmelshausen (2019) – Teilbereich Basselscheid der Stadt Emmelshausen (unmaßstäbliche Darstellung)



Abb.: Auszug aus der 10. Änderung des FNP der ehemaligen VG Emmelshausen (2019) – Teilbereich Liesenfeld der Stadt Emmelshausen (unmaßstäbliche Darstellung)

03.07.2026

Die Planung kann somit noch aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt werden. Es handelt sich um den Ergänzungsbereich im Stadtteil Basselscheid, der nicht als Mischbaufläche dargestellt ist. Darüber hinaus grenzt dieser jedoch direkt an ausgewiesene Mischbaufläche an. Entsprechend bewegt sich die Abweichung von den Darstellungen des FNP im Entwicklungsspielraum, sodass die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben ist.

Darüber hinaus ist die Darstellung der einzubeziehenden Außenbereichsflächen als Baufläche im Flächennutzungsplan für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB nicht zwingend erforderlich.

Als Voraussetzung muss jedoch eine hinreichende Prägung der Flächen durch den angrenzenden bebauten Bereich und eine Angrenzung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile vorliegen. Diese Voraussetzungen werden beide durch die angrenzende Bebauung der Stadt erfüllt, so dass die Voraussetzungen zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den Innenbereich gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB gegeben sind.

Insgesamt dient die vorliegende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Bereichs sowie der Optimierung des Siedlungsrandes.

3.3 Umweltbezogene übergeordnete Vorgaben

Die Satzungsbereiche (Teil A und B) liegen nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in unmittelbarer räumlicher Nähe zu einem solchen.

Ferner weisen die Plangebietsbereiche keine Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile auf. Auch im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützte Biotope und Vegetationsbestände oder andere kartierte Biotope sind in den Satzungsbereichen nicht ausgewiesen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ ist regionsübergreifend und überdeckt die gesamte Stadt Emmelshausen.

In der Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebietes ist in § 1 (2) folgendes ausgesagt:

„Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplans mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.“

Damit steht dem Erlass der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes nichts entgegen.

4 PLANINHALTE

Für den Bereich der Satzung werden Regelungen für zwei Teilbereiche im Gemeindegebiet getroffen, der eine liegt im südwestlichen Bereich und der andere im westlichen Randbereich der Siedlungslage Emmelshausen. Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern, orientieren sich die städtebaulichen Vorgaben für Neubebauungen in den Ergänzungsbereichen an der vorhandenen Umgebungsbebauung sowie den vorhandenen Nutzungen.

Bei der Konzeption der Satzung wird in die Bereiche gegliedert, die der reinen Klarstellung im Sinn des § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB dienen und die Bereiche, die der Ergänzung im Sinn des § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB dienen.

Die getroffenen Festsetzungen gelten nur für die jeweiligen Ergänzungsbereiche der Satzung im Sinne des § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB. Diese sind in der Planurkunde mit einem hellbraunen Farbton unterlegt.

Da es sich bei der Satzung um zwei Stadtteile handelt, werden die Plandarstellungen in Teil A und Teil B aufgeteilt. Teil A bezieht sich auf den Stadtteil Basselscheid, Teil B auf Liesenfeld.

Der nachfolgenden Abbildung ist die Planzeichnung der Satzung zu entnehmen.

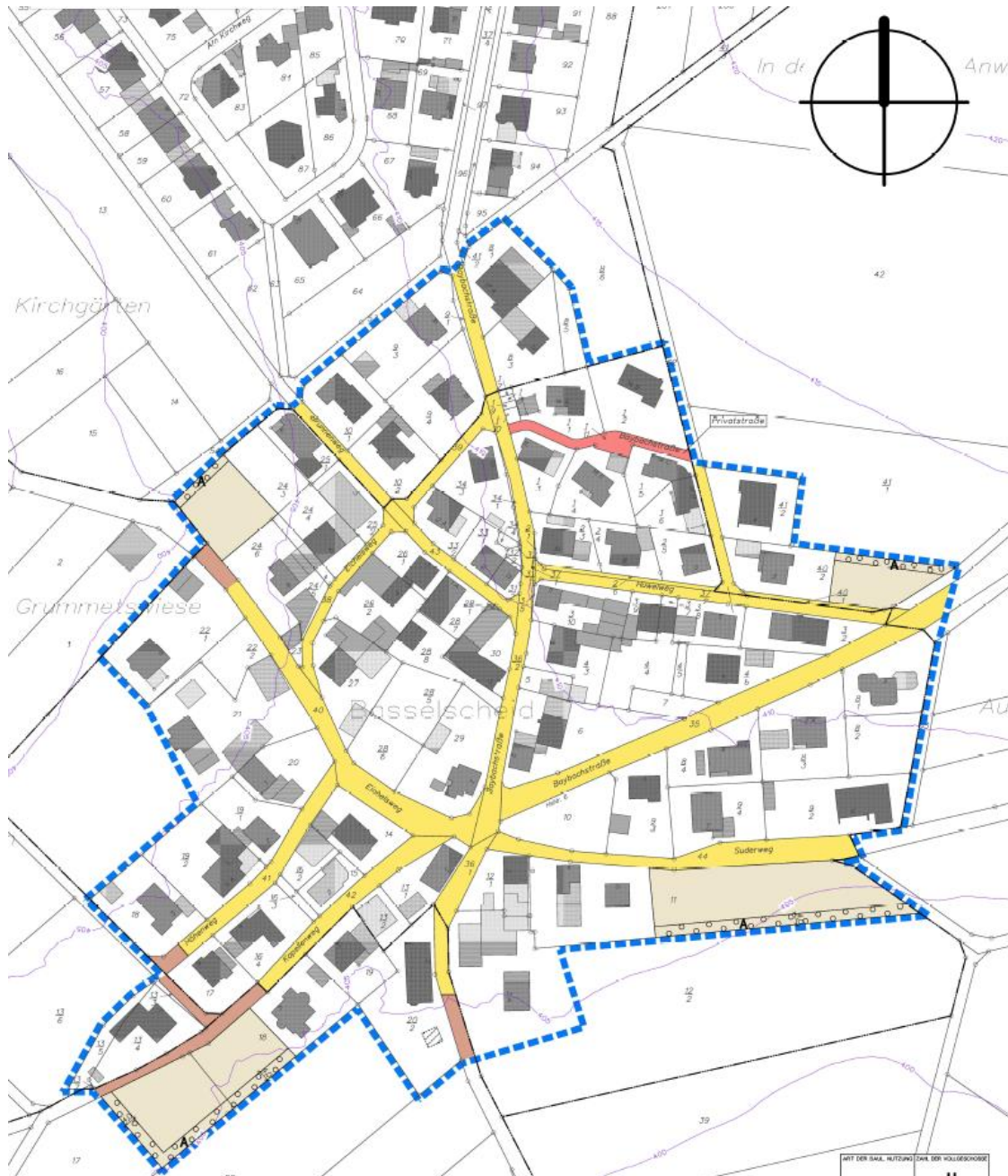


Abb.: Auszug Planzeichnung der Satzung Teil A: Basselscheid (unmaßstäbliche Darstellung, Datenquelle Geobasisinformationen: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

03.07.2026



Derzeit befindet sich im nordöstlichen Teil des Satzungsbereichs die Wegeparzelle 1/11 (Baybachstraße), Flur 6, welche auch als Erschließungsstraße genutzt wird. Hierbei handelt es sich gemäß Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung am 26.01.2026 lediglich um eine Privatstraße.

Gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr.1 und Abs. 5 Satz 2 BauGB werden im Rahmen einer Klarstellungssatzung keine Festsetzungen getroffen. Zeichnerisch erfolgt hier lediglich zu Informationszwecken eine nachrichtliche Darstellung des Bestands als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße“.

Teil B – Stadtteil Liesenfeld

Durch den Satzungsbereich verläuft in Ost – West - Richtung die gemeindliche Erschließungsstraße und gleichzeitig Landesstraße L 206, die innerörtlich als Rhein-Mosel-Straße benannt ist. Diese bildet die äußere und teils innere Erschließung für den Satzungsbereich. Die vorhandenen Bebauungen befinden sich nördlich und südlich der L 206. In Richtung Norden schließt die Angertstraße (Parzelle Nr. 135/6, Flur 19) an die Rhein-Mosel-Straße an, während nach Südwesten die Wasemstraße (Parzelle Nr. 144, Flur 19) verläuft. Im östlichen Teilbereich des Satzungsbereichs befindet sich die Gemeindestraße „Am Wiebelsborn“. Diese führt weiter nach Süden, wo sich der Stadtteil Basselscheid befindet.

Ergänzend werden die Parzellen 128, 164, 136, 137, 153 (tlw.) und 141 (tlw.), Flur 19 sowie 112 (tlw.), Flur 18 klarstellend als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt, so dass die dem Innenbereich zu zuordnenden Grundstücke gesichert erschlossen werden.

Für den Bereich der Flurstücke 1 und 2/2 der Flur 19 in der Gemarkung Liesenfeld liegt bereits ein positiver Bauvorbescheid vor. Die Beurteilung erfolgte unter Berücksichtigung der neuen bauplanungsrechtlichen Regelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus, insbesondere des sogenannten Bauturbos gemäß § 246e BauGB. Ein Bauantrag befindet sich derzeit im laufenden bauaufsichtlichen Verfahren.

Die Einbeziehung der Fläche in den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung trägt der bereits eingeleiteten baulichen Entwicklung Rechnung und dient der städtebaulichen geordneten Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Fläche ist durch die angrenzende bauliche Nutzung entsprechend vorgeprägt und kann daher in den Innenbereich einbezogen werden.

Der westlich verlaufende Wirtschaftsweg auf der Parzelle 157/2 wird jedoch nicht als öffentliche Verkehrsfläche definiert. Bei der betreffenden Fläche handelt es sich vielmehr um ein Baugrundstück. Für diese Fläche mit geplanter Wohnbebauung läuft bereits ein bauaufsichtliches Verfahren. Die verkehrliche Erschließung kann nach derzeitigem Kenntnisstand problemlos sichergestellt werden. Der Stadtrat hat sich in seiner Sitzung am 22.06.2026 entschieden, den bestehenden Wirtschaftsweg zunächst unverändert für die landwirtschaftliche Nutzung beizubehalten. Eine Mitnutzung des Wirtschaftswegs zur Erschließung des zukünftigen Baugrundstücks ist vorgesehen. Hierzu soll eine Wegemitnutzungsvertrag abgeschlossen werden.

4.2 Bebauung

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung enthält die Satzung einige wenige Festsetzungen. Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die zukünftige Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einordnet.

Die Festsetzungen gelten nur für die Ergänzungssatzungsbereiche der Satzung im Sinne des § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB.

03.07.2026

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Ergänzungssatzungsbereiche wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in der Satzung verzichtet.

Der Verzicht auf die Festsetzung einer Gebietsart ist bei einer Innenbereichssatzung möglich. Der Aspekt ist auch mit den Anforderungen des § 34 (5) Satz 2 BauGB vereinbar. Durch den Verzicht einer konkreten Festlegung eines Baugebietstyps greift das Einfügungsgebot nach § 34 (1) und (2) BauGB. Danach gilt (lediglich bezogen auf die Art der baulichen Nutzung):

§ 34 (1) BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

§ 34 (2) BauGB: „Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der aufgrund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 und 3 Satz 1 über die Befreiung entsprechend anzuwenden.“

Für den Klarstellungssatzungsbereich der Satzung gelten die Voraussetzungen des § 34 (1) und (2) BauGB.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Satzung wird für die Ergänzungsbereiche der Satzung die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Im Ergänzungssatzungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Demnach können mit baulichen Hauptanlagen maximal 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche bebaut werden.

Angrenzend an den Ergänzungssatzungsbereich befindet sich ein Mischgebiet. Im Vergleich zu dem Orientierungswert der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO von 0,6 für ein Mischgebiet wird dieser im Ergänzungssatzungsbereich niedriger angesetzt, so dass sich der Versiegelungsgrad und die Gebäudedimensionierung in der vorliegenden Ortsrandsituation an der umgebenden Wohnbebauung orientiert und entsprechend beschränkt werden kann.

Planungsrechtlich ist eine Überschreitung der GRZ mit bestimmten Anlagen möglich. Durch die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO beläuft sich die absolute Maximalversiegelung mit Gebäuden, Hofflächen, Zu- und Abgängen auf 60%. 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.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Ergänzungssatzungsbereich auf 0,8 begrenzt. Dies bedeutet, dass maximal 80% der jeweiligen Grundstücksfläche in insgesamt zwei Geschossebenen überbaut werden dürfen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl belassen jedoch einen hinreichenden gestalterischen Spielraum.

Neben der Steuerung der maximal zulässigen Versiegelung wird auch die zulässige Gesamthöhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse beschränkt. So ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen zulässig.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen und sonstige Festsetzungen

Im Stadtteil Basselscheid - **Teil A** der Plandarstellung - der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind Ergänzungssatzungsbereiche im östlichen Randbereich (innerhalb des Flurstücks 40/2, Flur 4 und des Flurstücks 11, Flur 6), im nordwestlichen Randbereich des Geltungsbezirks (innerhalb des Flurstücks 24/6, Flur 6) sowie im südwestlichen Randbereich (innerhalb des Flurstücks 17 und 18, Flur 7) vorgesehen. In den Satzungsgebieten wird auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet, da es sich bei den Ergänzungsflächen lediglich um kleinere Teilbereiche handelt. Zur Ermöglichung einer sinnvollen und effizienten Bebaubarkeit der Grundstücke sowie zur Schaffung ausreichender Baufreiheit werden die Ergänzungsflächen ausschließlich als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Um den durch zukünftige Bebauungen der Flächen entstehenden Eingriff zu kompensieren und gleichzeitig eine landschaftsbildverträgliche Entwicklung der Flächen zu ermöglichen, wird im Randbereich der jeweiligen dargestellten Ergänzungsgebieten eine Fläche für eine randliche Eingrünung (Ordnungsgebiet A) festgesetzt, auf der die Entwicklung eines Gehölzstreifens aus heimischen und standortgerechten Gehölzgruppen vorzusehen ist.

Im Stadtteil Liesenfeld – **Teil B** der Plandarstellung - wird ein Ergänzungsbereich im südlichen Randbereich des Stadtteils festgesetzt. Der Ergänzungsbereich umfasst die Flurstücke 86 (tlw.), 89/6, 89/3, 90/4 (tlw.) sowie 90/3 in der Flur 19. Hierbei wird ebenfalls auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet. Zur Ermöglichung einer sinnvollen und effizienten Bebaubarkeit der Grundstücke sowie zur Schaffung ausreichender Baufreiheit werden die Ergänzungsflächen ausschließlich als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Darüber hinaus werden noch externe Kompensationsflächen benötigt, um das ermittelte Restdefizit auszugleichen. Diese werden im nachfolgenden Kapitel 9.4.3 thematisiert.

4.2.4 Gestalterische Regelungen

Auf bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen (z. B. zu Dachform und Dachneigung) im Sinne des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO wird verzichtet.

Der Bereich der Ergänzungssatzung umfasst lediglich einen kleinräumigen Randbereich im unmittelbaren Anschluss an die bestehende historische Ortslage, der bislang dem Außenbereich zuzuordnen ist und durch die Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.

Die angrenzenden Bebauungen weisen bereits eine prägende und einheitlich wirkende Dachlandschaft auf. Gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nummer 3 kann die Gemeinde durch Satzung *„einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“*

Vor diesem Hintergrund wird von zusätzlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen abgesehen. Vorhaben können sich zukünftig demnach in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

03.07.2026

Es werden in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung lediglich Hinweise und Empfehlungen zur Gestaltung baulicher Anlagen gegeben:

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Dacheindeckung: Zur Dacheindeckung sollten nur dunkelfarbige Materialien in den Farbtönen dunkelbraun, dunkelgrau, anthrazitfarben, dunkelrotbraun und dunkelrot Verwendung finden. Zur Auswahl stehen beispielhaft folgende Farben in Anlehnung an die Farbtonkarte des RAL-Farbenvorlageprogramms: 3000-3011, 3013, 3016, 7000, 7001, 7004, 7005, 7010-7031, 7042, 7043, 8002-8022, 8024-8028. Die RAL-Farbtöne sind aus den Listen der Farbhersteller ersichtlich.

Dachbegrünung/Solarnutzung: Es wird empfohlen flache und flach geneigte Haupt- und Nebengebäude mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von Dachbegrünungen bauherr*innenseitig auf der objektbezogenen Planungsebene geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Für den **Klarstellungssatzungsbereich** der Teilbereiche A und B ist die Ver- und Entsorgung gesichert, sodass der Bereich als Innenbereich klargestellt werden kann.

Für die Ergänzungsflächen im Teilbereich A – Stadtteil Basselscheid kann voraussichtlich die Versorgung mit den Medien Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation über Anschlüsse an die vorhandenen Leitungsnetze erfolgen.

Entwässerung der Ergänzungssatzungsbereiche in Teil A und Teil B:

Es wird unter Verweis auf die Anforderungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht (z.B. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz) empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf diesen selbst durch geeignete Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen zu versickern oder zurückzuhalten (z.B. Anlage von Zisternen und Überlauf in Mulden). Eine Versickerung sollte über die belebte Bodenzone in flachen und begrünten Erdmulden erfolgen.

Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche bzw. Dachfläche 4-5 m³ Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist den Verbandsgemeindewerken und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Zur Minimierung des Oberflächenabflusses und zur Unterstützung der Zielvorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wird empfohlen, dass auf den Privatgrundstücken wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge verwendet werden. Gebäudezuwege, Zufahrten und Stellplätze sollen mit offenporigen Belägen (z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) befestigt werden.

Starkregenvorsorge:

Die Ergänzungssatzungsbereiche befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB der Stadt Emmelshausen.

Teil A:

Gemäß der Darstellung des GDA Wasser Rheinland-Pfalz sind die Flurstücke 24/6, Flur 6, sowie 7, Flur 17, jeweils Gemarkung Basselscheid, bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7, 1 Std.) nicht von Außengebietswasser betroffen. Eine weitergehende Erläuterung hierzu ist für die beiden Ergänzungsbereiche daher nicht erforderlich.

Innerhalb des Flurstücks 11, Flur 6 des Ergänzungssatzungsbereichs (südlich des Suderwegs) kann es im östlichen Teilbereich zu Oberflächenabflüssen mit einer Höhe von bis zu 30 cm kommen (siehe nachfolgende Abb.). Das Wasser fließt dem natürlichen Gelände folgend entlang und ins Sauerbornsbächelchen, ein Gewässer III. Ordnung.

Entlang der Flurstücksgrenze des Flurstücks 40/2, Flur 4 des Ergänzungssatzungsbereichs kann es bei außergewöhnlichem Starkregen auch zu Oberflächenabflüssen mit einer Höhe von bis zu 30 cm kommen. Das Wasser fließt in die Straße „Hüwelweg“. Da neben dem Satzungsbereich bereits Bestandsbebauung mit befestigten Flächen vorhanden ist, könnte die erhöhte Wassertiefe auch durch die bestehende Versiegelung des Geländes unterstützt worden sein. Daher ist keine erhebliche Gefährdung durch Außengebietswasser auf diese Fläche zu erwarten.

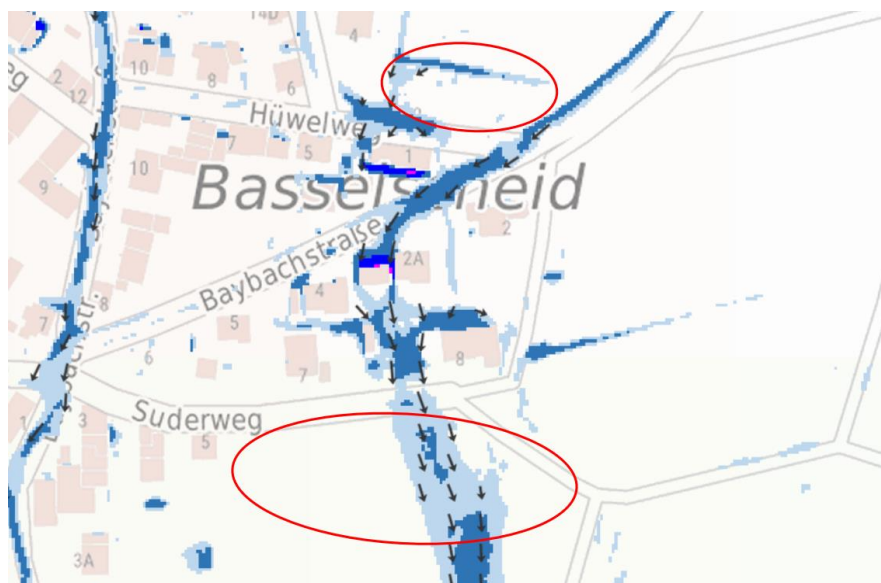


Abb.: Wassertiefen und Fließrichtung bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI 7, 1Std.) und Fließrichtung gemäß der Darstellung des GDA-Wassers, mit rot markierten Lagen der Ergänzungssatzungsbereiche (© GDA-Wasser RLP; unmaßstäblich/verändert)

Teil B:

Gemäß der Darstellung des GDA-Wasser Rheinland-Pfalz sind die Flurstücke 90/3, 89/3, 89/6 sowie der südliche Bereich des Flurstücks 86, Flur 19 bei außergewöhnlichem Starkregenereignis (SRI 7, 1 Std. = 100jähriges Ereignis) nicht direkt von Außengebietswasser betroffen. Lediglich im nördlich angrenzenden, kleinflächigen Randbereich des Ergänzungsbereichs auf dem Flurstück 86 können Oberflächenabflüsse mit Wasserständen von bis zu 30 cm auftreten.

03.07.2026

Südlich des Ergänzungsbereichs verläuft in einer Entfernung von ca. 295 m der Fichelsbach, ein Gewässer III. Ordnung. Aufgrund der Geländeneigung besteht die Möglichkeit, dass Niederschlagswasser bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen über den Ergänzungsbereich in Richtung Offenland abfließen kann.

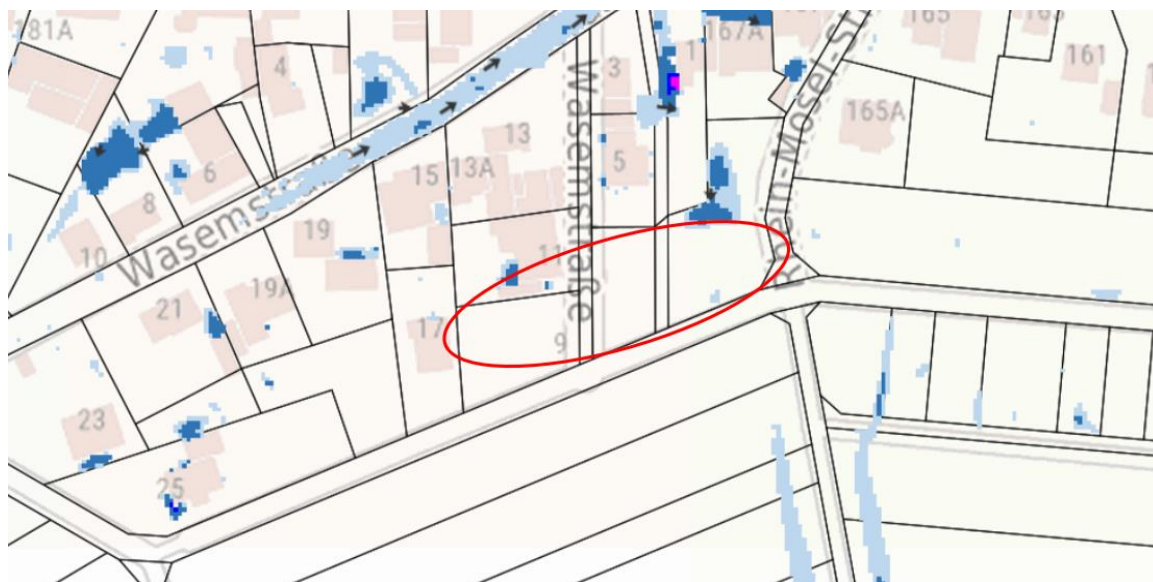


Abb.: Wassertiefen und Fließrichtung bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI 7, 1Std.) und Fließrichtung gemäß der Darstellung des GDA-Wassers, mit rot markierten ca.-Lage des Ergänzungssatzungsbereichs (© GDA-Wasser RLP; unmaßstäblich/verändert)

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

Eine negative Beeinträchtigung für den Ergänzungssatzungsbereich bei Starkregenereignissen kann in dem Sinne nicht ausgeschlossen werden. Für die zukünftigen Bebauungen wird daher eine architektonische Gebäudegestaltung sowie eine Grundstücksfreilächengestaltung empfohlen, die eine möglichst schadensfreie Wasserableitung und Rückhaltung gewährleistet.

Es wird ergänzend folgender Hinweis gegeben:

Starkregenvorsorge: Neubauten sollten möglichst in einer an Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z. B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Es sollten gegebenenfalls Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Teil A – Stadtteil Basselscheid:

03.07.2026

Der Stadtteil Basselscheid befindet sich am südwestlichen Rand der Siedlungslage der Stadt Emmelshausen. In östlicher Richtung befinden sich in einer Entfernung von ca. 1,26 km die Kreisstraßen K 96 und K 102 sowie die Bundesstraße B 327. Weiterhin verläuft in östlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 3,9 km die Autobahn A 61. Aufgrund der großen Abstände und der dazwischenliegenden Siedlungslagen sind für die Ergänzungssatzungsbereiche keine Schallimmissionen aus Sicht des Verkehrsschalls zu erwarten.

Die Ergänzungssatzungsbereiche grenzen an eine landwirtschaftlich geprägte räumliche Struktur. Daher sind ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen für die zukünftigen Bebauungen zu erwarten. Es wird daher ein Hinweis zur landwirtschaftlichen Vorbelastung aufgenommen:

„Der Bereich der Ergänzungssatzung im Sinne § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB liegt in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.“

Teil B – Stadtteil Liesenfeld:

Durch den Teil B verläuft die Landesstraße L 206 (innerörtlich als Rhein-Mosel-Straße).

Schallprognose gemäß DIN 18005

Aufgrund der Lage an einer klassifizierten Straße ist mit erhöhten Verkehrsimmissionen zu rechnen. Die Mindestentfernung zwischen der Straßenmitte der L 206 und der nächstgelegenen schützenswerten Gebäudekante beträgt etwa 4 m. Innerörtlich ist eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h festgelegt. Der DTV-Wert aus dem Mobilitätsatlas (Straßenverkehrszählung 2021, letzter Abruf: 30.09.2025) beträgt 1.358 Kfz/24 h bei einem Schwerverkehrsanteil von 4 %. Eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 zeigt eine geringfügige Überschreitung (3 dB (A)) der Orientierungswerte für Gebiete mit gemischter Nutzung.

Da die Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB lediglich der deklaratorischen Abgrenzung des Innenbereichs dient und kein neues Baurecht begründet, steht die in Rede stehende Satzung den Belangen des § 1 Absatz 6 BauGB im vorliegenden Fall nicht entgegen.

Die Überschreitung bewegt sich in einem moderaten Bereich und ist im innerörtlichen Kontext entlang klassifizierter Straßen nicht untypisch. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können dennoch grundsätzlich gewährleistet werden.

Es soll daher eine abschließende immissionsschutzrechtliche Bewertung im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Im Rahmen nachfolgender Bauvorhaben ist im Einzelfall zu prüfen, ob weitergehende bauliche und technische Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Für den Ergänzungsbereich im südlichen Randbereichs des Geltungsbereichs beträgt der Abstand zur Landesstraße L 206 etwa 61,5 m. Eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 zeigt, dass die Orientierungswerte für Gebiete mit gemischter Nutzung um ca. 11 dB(A) unterschritten werden. Daher sind für den Ergänzungsbereich keine Schallimmissionen aus Sicht des Verkehrsschalls zu erwarten.

Dennoch sind ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen für die zukünftigen Bebauungen aufgrund der ländlichen geprägten Nutzung im Umfeld des Ergänzungsbereichs zu erwarten. Der Hinweis zur landwirtschaftlichen Vorbelastung gilt daher auch für diesen Bereich im Stadtteil Liesenfeld.

03.07.2026

7 DENKMALSCHUTZ

Im Ergänzungssatzungsbereich sind keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt. In die Satzung wird vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen:

Denkmalschutz und Archäologie: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Satzungsbereich 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 an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde müssen gewährleistet sein.

8 BODENORDNUNG

Es besteht keine Notwendigkeit eines Bodenordnungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff. BauGB.

9 UMWELTBELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

9.1 Gesetzliche Vorgaben

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 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-/ 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).

Bei der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäi-

03.07.2026

schen Vogelschutzgebieten nicht gegeben. Die Satzungsbereiche (Teil A und B) liegen nicht in einem ausgewiesenen Natura 2000 Gebiet, und eine unmittelbare räumliche Betroffenheit ist nicht gegeben. Weitere schutzwürdige Biotope oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht erfasst. Zudem sind keine negativ ausstrahlenden Effekte durch die Umsetzung der Satzung zu erwarten.

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorliegende Ergänzungssatzung berührt und daher nachfolgend behandelt. Insbesondere ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung erforderlich.

9.2 Bestandserhebung und Bewertung

Die Ergänzungsbereiche betreffen die Stadtteile Basselscheid und Liesenfeld. Bei den Eingriffsflächen handelt es sich um mehrere einzelne, hausnahe Flächen. Der Ergänzungsbereich in Liesenfeld umfasst die Flurstücke 86 (tlw.), 89/6, 90/4 (tlw.), 90/3 der Flur 19 in der Gemarkung Emmelshausen. Die Ergänzungsbereiche in Basselscheid umfassen die Flurstücke 11 und 24/6 in der Flur 6, das Flurstück 40/2 in der Flur 4 sowie die Flurstücke 18 (tlw.) und 17 (tlw.) in der Flur 7, Gemarkung Emmelshausen.

Der Großteil des unbebauten Teilbereichs des Flurstücks 11, Flur 6, Gemarkung Emmelshausen stellt sich als artenarme Pferdeweide dar. An diese grenzt in Richtung der vorhandenen Bestandsbebauung ein Streuobstgarten. Die Kronenansätze der Obstbäume sind teilweise unterhalb von 1,60 m sodass kein gesetzlicher Schutzstatus erfüllt wird. Teilweise wurden Lücken zwischen den Obstbäumen mit Weihnachtsbäumen bepflanzt. Westlich des Streuobstgartens schließt sich ein Nutzgarten an, der wiederum an eine kleinere Weihnachtsbaumkultur grenzt.

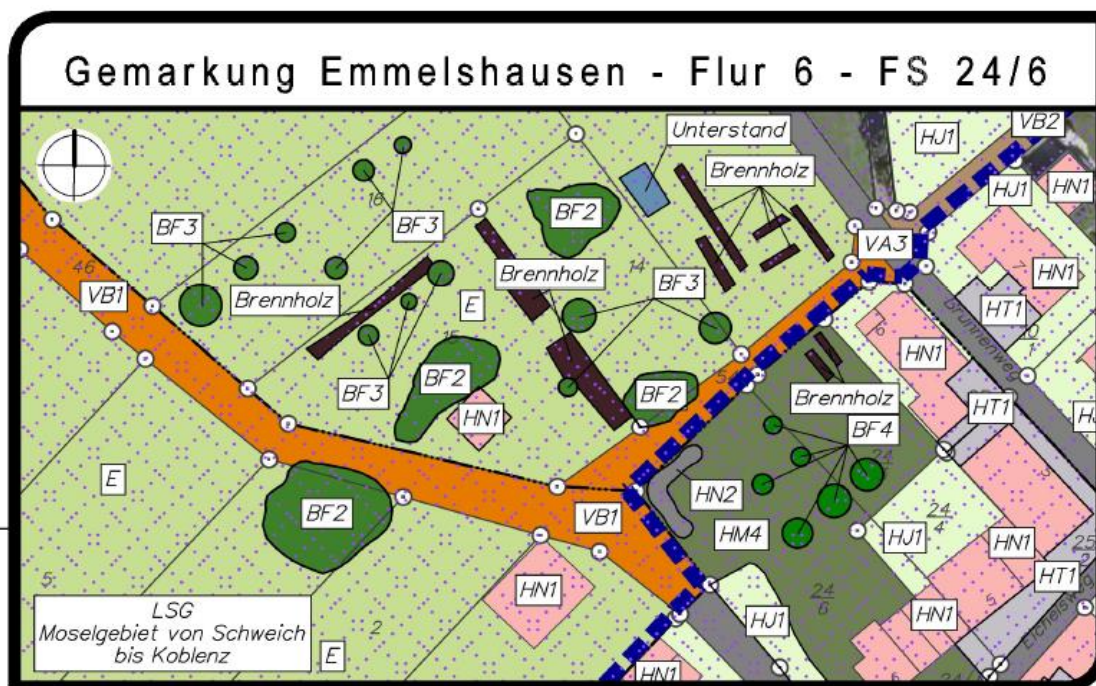
Auf dem unbebauten Teilbereich des Flurstücks 40/2, Flur 4, Gemarkung Emmelshausen befindet sich im südlichen und östlichen Bereich eine neu gepflanzte Schnitthecke. Ein großer Teil des Flurstücks stellt sich als Gartenbrache dar. Es ist an zahlreichen Stellen Rohboden sowie Rapsaufwuchs anzutreffen. Ein kleiner Bereich ist als Nutzgarten anzusprechen. In diesem Bereich befinden sich auch 3 junge Obstbaumpflanzungen. Im östlichen Bereich des Flurstücks befindet sich eine Erdmiete.

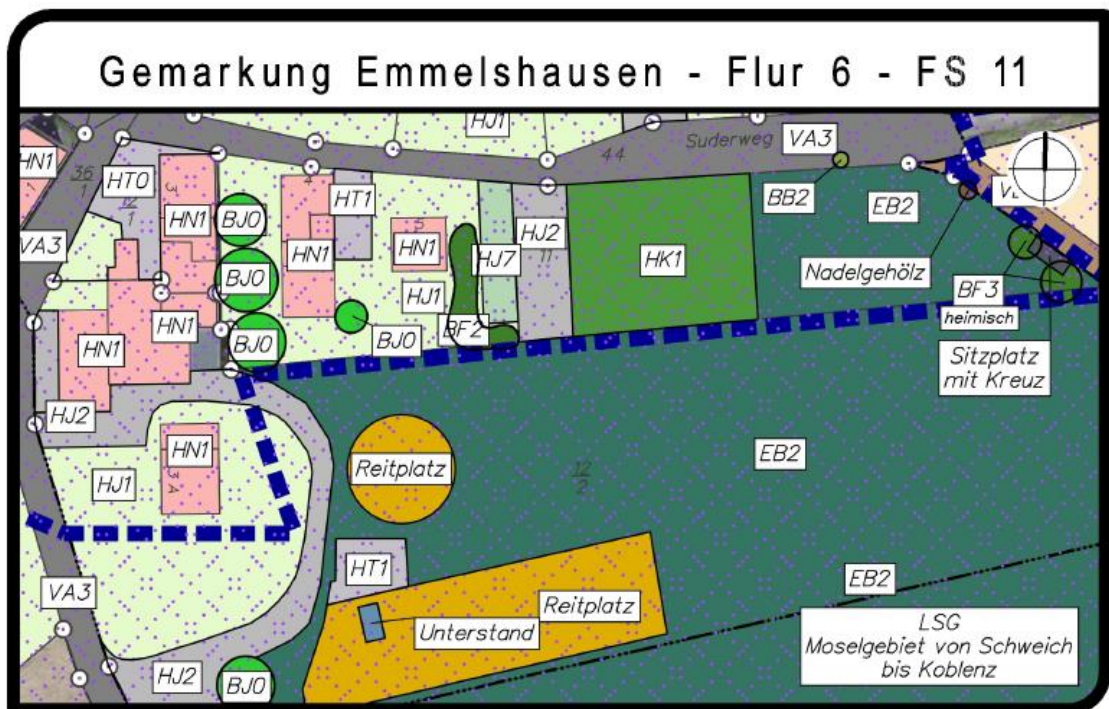
Der Ergänzungsbereich am nordwestlichen Rand des Stadtteils Basselscheid auf dem Flurstück 24/6, Flur 6, Gemarkung Emmelshausen stellt sich derzeit als eine kurzrasige, artenarme Grünfläche mit sechs Obstbäumen dar. Die Fläche fällt von Südwesten nach Nordosten hin ab. In der nordwestlichen Ecke der Fläche des Ergänzungsbereichs befindet sich ein Brunnen mit Stützmauer. Diese ist mit Efeu bewachsen. Nördlich der Fläche verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg.

Die Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 18 (tlw.) der Flur 7 stellt sich als strukturreicher Privatgarten mit randlicher Heckenpflanzung aus mehreren Arten dar. Auf der Fläche befindet sich im Nordwesten eine Gartenhütte während sich im Südwesten eine Grillecke befindet. Das Flurstück 17 (tlw.) wird an der östlichen und südlichen Flurstücksgrenze von einer Obstbaumreihe gesäumt. Diese ist mitteltalt und an der südlichen Flurstücksgrenze stark verbracht bzw. schlecht gepflegt. Auf der Fläche befindet sich ein mobiler Unterstand. Die restliche Fläche stellt sich als stark verdichteter Trittrasen dar.

Der Ergänzungsbereich in Liesenfeld stellt sich größtenteils als Ziergarten dar. Die Rasenflächen sind sehr kurz geschnitten. Es befindet sich etwa mittig eine Schnitthecke aus heimischen Gehölzen (Gewöhnlicher Liguster) innerhalb der Fläche. Zwei weitere Schnitthecken aus gebietsfremden Arten sind im Nordosten und Südwesten zu verorten. An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein strukturreicher Nutzgarten sowie ein strukturreicher Ziergarten aus mehreren Stauden-

In den nachfolgenden Abbildungen wird zudem der Biotop- und Nutzungstypenplan (BNT) abgebildet, der den Biotopbestand der Ergänzungsbereiche nochmals wiedergibt. Die zugehörige Legende kann dem Anhang dieser Begründung entnommen werden. Ferner ist der BNT im Maßstab 1:1.000 der Begründung als separate Anlage beigelegt.





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

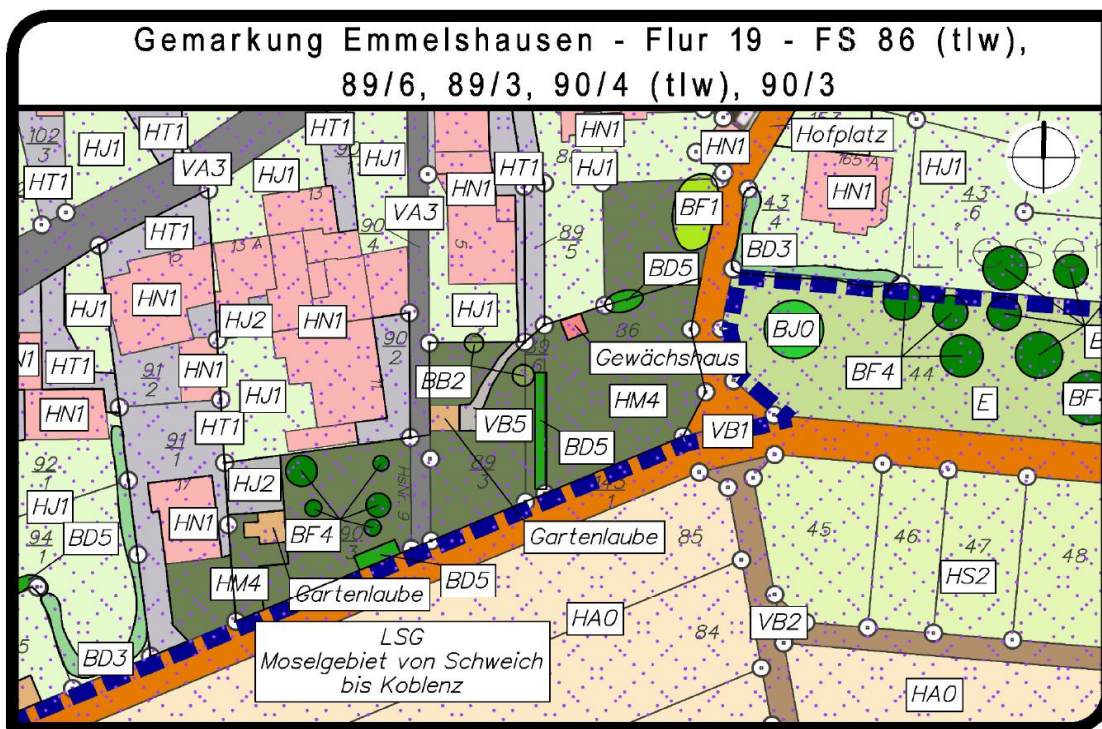
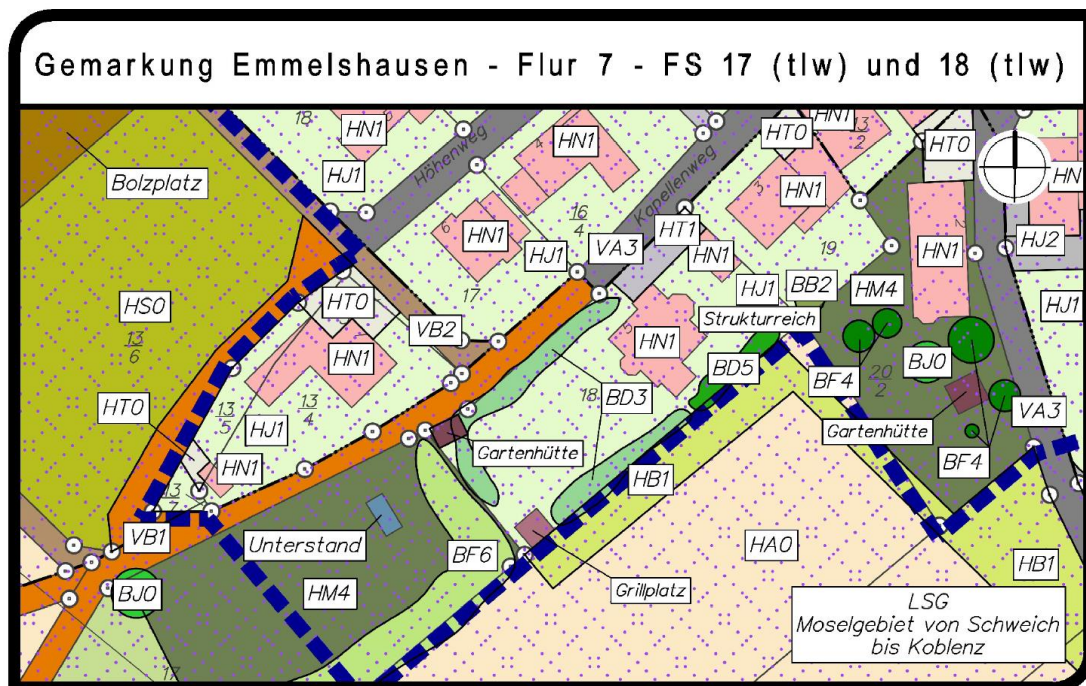


Abb.: Ausschnitte aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäblich, Legende siehe Anhang) (Datenquelle Geobasisinformationen: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz)

03.07.2026

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale: nicht betroffen

Kartierte Biotope: nicht betroffen

Gemäß § 30 (2) BNatSchG geschützte Biotope: nicht betroffen

Landschaftsschutzgebiete: LSG „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“

Naturparke: nicht betroffen

Naturschutzgebiete: nicht betroffen

Natura-2000-Gebiete: nicht betroffen

Wasserschutzgebiete: nicht betroffen

Wie die Aufstellung verdeutlicht, sind im Ergänzungssatzungsbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung keine besonders schutzwürdigen Bereiche vorhanden.

9.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung der bauleitplanerischen Abwägung des § 1 (7) BauGB unterliegt. Die Möglichkeiten und Erfordernisse zur Planung und Festlegung von Kompensationsflächen richten 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 des Flurstücks 40/2 (tlw.), Flur 4, Gemarkung Emmelshausen

Unter Berücksichtigung der angewandten Methodik des Biotopwertverfahrens wird der Ausgangszustand des jeweils berührten Biotoptypen vor Umsetzung der Planung (anhand des Luftbildes von 1996 und 2001) 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 Flurstück 40/2 (tlw.), Flur 4, Gemarkung Emmelshausen

Plangebietsgröße [m²]: 612
nicht eingriffsrelevant:

Biotopwert vor dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
BD5	Schnitthecke, Neupflanzung	11	79	869
EE0	Grünlandbrache, artenarm	11	344	3.784
	Erdmiete	-	45	-
HJ4	Gartenbrache mit 3 Neupflanzungen von Obstbäumen	11	144	1.584
Summe Eingriff:			612	6.237

Biotopwert nach dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
Baugrundstücksbezogen				
HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude (GRZ 0,4, d.h. 446 m² x 0,4)	-	178	-
HT2	Hofplatz (20 % teilversiegelte Flächen ohne bauliche Hauptanlagen; GRZ 0,4 gemäß Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (d.h. 446 m² x 0,2))	4	89	356
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. verbleibende 40 % der Wohnbaufläche; 446 m² x 0,4)	9	178	1.602
OB A - Randliche Eingrünung				
BD5	Schnitthecke	11	167	1.837
Summe:			612	3.795

Externer Kompensationsbedarf		
Biotopwert vor Umsetzung der Planung		6.237
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		3.795
Kompensationsdefizit:		2.442

03.07.2026



Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Das Plangebiet auf dem Flurstück 40/2 (tlw.), Flur 4 in der Gemarkung Emmelshausen hat insgesamt eine Größe von etwa 612 m².

Auf der westlichen Seite des Flurstücks befindet sich bereits ein freistehendes Einzelhaus mit Privatgarten. Etwa mittig des Flurstücks verläuft ein Zaun zur Grundstückseinfriedung. Im östlichen Teil des Flurstücks befindet sich an der südlichen und östlichen Grenze eine Neupflanzung einer Schnitthecke (BD5). Diese wird mit 11 BWP bilanziert. Zudem befindet sich im östlichen Teil des Flurstücks eine Erdmiete, welche mit 0 BWP bewertet wird. Im Westen befindet sich eine Gartenbrache (HJ4) mit 3 neugepflanzten Obstbäumen und wird mit 11 BWP bewertet. Der übrige Teil des Flurstücks wird dem Biotoptypen EE0 Grünlandbrache, artenarm zugeordnet. An vielen Stellen war Rohboden sowie Rapsaufwuchs anzutreffen. Die Grünlandbrache wird mit 11 BWP bilanziert.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsfläche ein Biotopwert von 6.237 Punkten vor dem Eingriff.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

In der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Somit werden 178 m² als vollversiegelte Fläche für Gebäude und Hofflächen mit einem Biotopwert von 0 angerechnet ($GRZ\ 0,4 \times \text{Nettobauland } 446\text{ m}^2 = 178\text{ m}^2$).

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 60 %. 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 0,4 werden daher 20 Prozentpunkte der (nicht überbaubaren) Grundstücksfläche als Hofplatz mit geringerem Versiegelungsgrad mit 4 Biotopwertpunkten (Mittelwert von Natursteinpflaster unverfugt und geschotterter Belag) angerechnet. Dies entspricht 89 m² (d.h. $0,2 \times 446\text{ m}^2$).

Die übrige, nicht überbaubare Fläche, wird als Biotoptyp Garten (HJ1) angerechnet. Da strukturreiche 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 167 m² eine Gehölzpflanzung festgesetzt. Der Ordnungsbereich wird dem Biotoptypen BD5 Schnitthecke zugeordnet und entsprechend mit 11 BWP bewertet.

Durch die Planung ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 3.795 Punkten nach Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens.

Ergebnis der Bewertung

Nach Bilanzierung des Biotopwertes vor dem Eingriff ergibt sich ein Wert von 6.237 Biotopwertpunkten. Nach Umsetzung der Planung ermittelt sich ein Biotopwert von 3.795 Punkten. Somit ergibt sich ein rechnerisches **Kompensationsdefizit von 2.442 Punkten**.

Integrierte Biotopbewertung des Flurstücks 24/6 (tlw.), Flur 6, Gemarkung Emmelshausen

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Flurstück 24/6 (tlw.), Flur 6, Gemarkung Emmelshausen

Plangebietgröße [m²]: 743
nicht eingriffsrelevant:

Biotopwert vor dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
HN2	Stützmauer	-	30	-
HJ1	Ziergarten	9	64	576
BF4	Obstbäume, mittlere Ausprägung	15	74	1.110
HM4	Trittrassen	5	575	2.875
Summe Eingriff:			743	4.561

Biotopwert nach dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
Baugrundstücksbezogen				
HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude (GRZ 0,4, d.h. 644 m² x 0,4)	-	258	-
HT2	Hofplatz (20 % teilversiegelte Flächen ohne bauliche Hauptanlagen; GRZ 0,4 gemäß Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (d.h. 644 m² x 0,2))	4	128	512
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. verbleibende 40 % der Wohnbaufläche; 644 m² x 0,4)	9	258	2.322
OB A - Randliche Eingrünung				
BD5	Schnithecke	11	99	1.089
Summe:			743	3.923

Externer Kompensationsbedarf		
Biotopwert vor Umsetzung der Planung		4.561
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		3.923
Kompensationsdefizit:		638

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Das Plangebiet auf dem Flurstück 24/6 (tlw.), Flur 6 in der Gemarkung Emmelshausen hat insgesamt eine Größe von etwa 743 m².

Auf der südöstlichen Seite des Flurstücks befindet sich bereits ein freistehendes Einzelhaus mit Privatgarten. Der Privatgarten wird dem Biotoptypen HJ1 zugeordnet und mit 9 BWP bilanziert. Der nordwestliche Teil des Flurstücks stellt sich größtenteils als Trittrassen (HM4) dar. Dieser ist kurzragig, weist nur wenige Arten auf und wird mit 5 BWP bewertet. Auf dem Grundstück befinden sich 5 Obstbäume mittlerer Ausprägung, welche mit 15 BWP bilanziert werden. Im Nordwesten ist zudem eine Stützmauer mit Efeu zu verorten. Diese wird dem Biotoptypen HN2 zugeordnet und mit 0 BWP bilanziert.

03.07.2026

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsfläche ein Biotopwert von 4.561 Punkten vor dem Eingriff.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

In der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Somit werden 258 m² als vollversiegelte Fläche für Gebäude und Hofflächen mit einem Biotopwert von 0 angerechnet (GRZ 0,4 x Nettobauland 644 m² = 258 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 60 %. 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 0,4 werden daher 20 Prozentpunkte der (nicht überbaubaren) Grundstücksfläche als Hofplatz mit geringerem Versiegelungsgrad mit 4 Biotopwertpunkten (Mittelwert von Natursteinpflaster unverfugt und geschotterter Belag) angerechnet. Dies entspricht 128 m² (d.h. 0,2 x 644 m²).

Die übrige, nicht überbaubare Fläche, wird als Biotoptyp Garten (HJ1) angerechnet. Da strukturalarme 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 99 m² eine Gehölzpflanzung festgesetzt. Der Ordnungsbereich wird dem Biotoptypen BD5 Schnitthecke zugeordnet und entsprechend mit 11 BWP bewertet.

Durch die Planung ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 3.923 Punkten nach Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens.

Ergebnis der Bewertung

Nach Bilanzierung des Biotopwertes vor dem Eingriff ergibt sich ein Wert von 4.561 Biotopwertpunkten. Nach Umsetzung der Planung ermittelt sich ein Biotopwert von 3.923 Punkten. Somit ergibt sich ein rechnerisches **Kompensationsdefizit von 638 Punkten**.

Integrierte Biotopbewertung des Flurstücks 11 (tlw.), Flur 6, Gemarkung Emmelshausen

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Flurstück 11 (tlw.), Flur 6, Gemarkung Emmelshausen

Plangebietsgröße [m²]: 1.946
nicht eingriffsrelevant:

Biotopwert vor dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
BF2	Baumgruppe, mittlere Ausprägung, teilweise standortfremd	11	10	110
BF3	Einzelbaum, junge Ausprägung	11	66	726
EB2	Frische bis mäßig trockene Mähweide, wenig artenreich	10	879	8.790
	Platz mit Sitzbänken	-	18	-
HK1	Streuobstgarten, strukturarm	7	703	4.921
HJ2	Nutzgarten, strukturarm	7	212	1.484
HJ7	Weihnachtsbaumkultur	6	58	348
Summe Eingriff:			1.946	16.379

Biotopwert nach dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
Baugrundstücksbezogen				
HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude (GRZ 0,4, d.h. 1.569 m² x 0,4)	-	628	-
HT2	Hofplatz (20 % teilversiegelte Flächen ohne bauliche Hauptanlagen; GRZ 0,4 gemäß Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (d.h. 1.569 m² x 0,2))	4	314	1.256
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. verbleibende 40 % der Wohnbaufläche; 1.569 m² x 0,4)	9	628	5.652
OB A - Randliche Eingrünung				
BD5	Schnitthecke	11	376	4.136
Summe:			1.946	11.044

Externer Kompensationsbedarf		
Biotopwert vor Umsetzung der Planung		16.379
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		11.044
Kompensationsdefizit:		5.335

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Das Plangebiet auf dem Flurstück 11 (tlw.), Flur 6 in der Gemarkung Emmelshausen hat insgesamt eine Größe von etwa 1.946 m².

Im Westen des Flurstücks befindet sich bereits Bebauung außerhalb des Planbereichs. Von West nach Ost betrachtet schließt sich an die Bestandsbebauung mit dem vorhandenen Privat- bzw. Ziergarten eine kleine Weihnachtsbaumkultur (HJ7) an. Diese wird mit 6 BWP bewertet. Südlich dieser Weihnachtsbaumkultur ragt ein kleiner Teilbereich der Baumgruppe des Privatgartens in den

03.07.2026

bewertungsrelevanten Bereich. Diese Baumgruppe (BF2) ist einer mittleren Ausprägung zuzuordnen und weist teilweise standortfremde Gehölze auf. Sie wird mit 11 BWP bewertet.

An die Weihnachtsbaumkultur schließt östlich wiederum ein Nutzgarten (HJ2) an. Dieser ist recht strukturarm und wird mit 7 BWP bewertet. An den Nutzgarten grenzt wiederum ein Streuobstgarten. Die Obstbäume weisen Kronenansätze unterhalb von 1,60 m auf, weshalb hier keine gesetzlich geschützte Streuobstwiese vorliegt. Der Streuobstgarten ist ebenfalls recht strukturarm und wird mit 7 BWP bewertet.

Im Osten des Flurstücks befindet sich ein Bereich mit einer Sitzbank und einem Wegekreuz. Dieser Bereich wird mit 0 BWP bewertet. Oberhalb und unterhalb des Bereichs befindet sich eine Baumpflanzung (BF3) junger Ausprägung. Diese wird mit 11 BWP bewertet.

Der verbleibende Teil des Flurstücks wird als Pferdeweide genutzt. Sie ist dem Biotoptypen Frische bis mäßig trockene Mähweide (EB2) zuzuordnen, stellt sich im Bestand jedoch recht artenarm dar, weshalb sie mit 10 BWP bilanziert wird.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsfläche ein Biotopwert von 16.379 Punkten vor dem Eingriff.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

In der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Somit werden 628 m² als vollversiegelte Fläche für Gebäude und Hofflächen mit einem Biotopwert von 0 angerechnet (GRZ 0,4 x Nettobauland 1.569 m² = 628 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 60 %. 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 0,4 werden daher 20 Prozentpunkte der (nicht überbaubaren) Grundstücksfläche als Hofplatz mit geringerem Versiegelungsgrad mit 4 Biotopwertpunkten (Mittelwert von Natursteinpflaster unverfugt und geschotterter Belag) angerechnet. Dies entspricht 314 m² (d.h. 0,2 x 1.569 m²).

Die übrige, nicht überbaubare Fläche, 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 376 m² eine Gehölzpflanzung festgesetzt. Der Ordnungsbereich wird dem Biotoptypen BD5 Schnithecke zugeordnet und entsprechend mit 11 BWP bewertet.

Durch die Planung ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 11.044 Punkten nach Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens.

Ergebnis der Bewertung

Nach Bilanzierung des Biotopwertes vor dem Eingriff ergibt sich ein Wert von 16.379 Biotopwertpunkten. Nach Umsetzung der Planung ermittelt sich ein Biotopwert von 11.044 Punkten. Somit ergibt sich ein rechnerisches **Kompensationsdefizit von 5.335 Punkten**.

Integrierte Biotopbewertung der Flurstücke 17 (tlw.) und 18 (tlw.), Flur 7, Gemarkung Emmelshausen

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Flurstück 17 (tlw.) und 18 (tlw.), Flur 7, Gemarkung Emmelshausen

Plangebietgröße [m²]: 1.749
nicht eingriffsrelevant:

Biotopwert vor dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
BF6	Obstbaumreihe, stark verbuscht, mittlere Ausprägung	14	320	4.480
HM4	Trittrassen	5	678	3.390
	Unterstand	-	50	-
	Grillplatz	-	22	-
	Gartenhütte	-	28	-
BD3	Gehölzhecke, junge Ausprägung	11	181	1.991
HJ1	Ziergarten, strukturreich	11	470	5.170
Summe Eingriff:			1.749	15.031

Biotopwert nach dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
Baugrundstücksbezogen				
HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude (GRZ 0,4, d.h. 1.374 m² x 0,4)	-	550	-
HT2	Hofplatz (20 % teilversiegelte Flächen ohne bauliche Hauptanlagen; GRZ 0,4 gemäß Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (d.h. 1.374 m² x 0,2))	4	274	1.096
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. verbleibende 40 % der Wohnbaufläche; 1.374 m² x 0,4)	9	550	4.950
OB A - Randliche Eingrünung				
BD5	Schnithecke	11	375	4.125
Summe:			1.749	10.171

Externer Kompensationsbedarf		
Biotopwert vor Umsetzung der Planung		15.031
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		10.171
Kompensationsdefizit:		4.860

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Der bilanzierungsrelevante Ergänzungsbereich auf den Flurstücken 17 (tlw.) und 18 (tlw.), Flur 7 in der Gemarkung Emmelshausen hat insgesamt eine Größe von etwa 1.749 m².

Die Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 18 (tlw.) der Flur 7 stellt sich als strukturreicher Ziergarten (HJ1). Dieser wird mit 11 BWP bilanziert. An der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze befindet sich eine Heckenpflanzung (BD3) aus mehreren Arten, welche mit 11 BWP bewertet wird. Auf der Fläche befindet sich im Nordwesten eine Gartenhütte während sich im Südwesten eine Grill-ecke befindet. Beide werden aufgrund ihrer Versiegelung mit 0 BWP bilanziert. Die Rasenfläche ist

03.07.2026

kurzgehalten und wird als Trittrasen (HM4) mit 5 BWP bilanziert. Das Flurstück 17 (tlw.) wird an der östlichen und südlichen Flurstücksgrenze von einer Obstbaumreihe (BF6) gesäumt. Diese ist mittelalt und an der südlichen Flurstücksgrenze stark verbracht bzw. schlecht gepflegt. Aufgrund des schlechten Pflegezustands wird die Obstbaumreihe mit 14 BWP bilanziert. Auf der Fläche befindet sich ein mobiler Unterstand, welcher mit 0 BWP bilanziert wird. Die restliche Fläche stellt sich als stark verdichteter Trittrasen dar.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsfläche ein Biotopwert von 15.031 Punkten vor dem Eingriff.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

In der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Somit werden 550 m² als vollversiegelte Fläche für Gebäude und Hofflächen mit einem Biotopwert von 0 angerechnet (GRZ 0,4 x Nettobauland 1.374 m² = 550 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 60 %. 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 0,4 werden daher 20 Prozentpunkte der (nicht überbaubaren) Grundstücksfläche als Hofplatz mit geringerem Versiegelungsgrad mit 4 Biotopwertpunkten (Mittelwert von Natursteinpflaster unverfugt und geschotterter Belag) angerechnet. Dies entspricht 274 m² (d.h. 0,2 x 1.374 m²).

Die übrige, nicht überbaubare Fläche, wird als Biotoptyp Garten (HJ1) angerechnet. Da strukturalarme 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 375 m² eine Gehölzpflanzung festgesetzt. Der Ordnungsbereich wird dem Biotoptypen BD5 Schnithecke zugeordnet und entsprechend mit 11 BWP bewertet.

Durch die Planung ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 10.171 Punkten nach Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens.

Ergebnis der Bewertung

Nach Bilanzierung des Biotopwertes vor dem Eingriff ergibt sich ein Wert von 15.031 Biotopwertpunkten. Nach Umsetzung der Planung ermittelt sich ein Biotopwert von 10.171 Punkten. Somit ergibt sich ein rechnerisches **Kompensationsdefizit von 4.860 Punkten**.

Integrierte Biotopbewertung der Flurstücke 86 (tlw.), 89/6, 89/3, 90/4 (tlw.) und 90/3, Flur 19, Gemarkung Emmelshausen

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Flurstück 86 (tlw.), 89/6, 89/3, 90/4 (tlw.), 90/3, Flur 19, Gemarkung Emmelshausen

Plangebietsgröße [m²]: 1.669
nicht eingriffsrelevant:

Biotopwert vor dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
BD5	Schmitthecke, heimisch	11	31	341
BD5	Schmitthecke, nicht heimisch	8	24	192
BB2	Einzelstrauch, nicht heimisch	8	13	104
BF4	Obstbaum, junge bis mittlere Ausprägung	13	44	572
	Gewächshaus	-	10	-
VB5	Fußweg und gepflasterter Vorplatz	-	79	-
	Gartenhütte	-	47	-
HJ1	Ziergarten, struktureich	11	78	858
HJ2	Nutzgarten, struktureich	11	70	770
HM4	Trittrasen	5	1.273	6.365
Summe Eingriff:			1.669	9.202

Biotopwert nach dem Eingriff:				
Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
Baugrundstücksbezogen				
HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude (GRZ 0,4, d.h. 1.669 m² x 0,4)	-	668	-
HT2	Hofplatz (20 % teilversiegelte Flächen ohne bauliche Hauptanlagen; GRZ 0,4 gemäß Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO (d.h. 1.669 m² x 0,2))	4	333	1.332
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. verbleibende 40 % der Wohnbaufläche; 1.669 m² x 0,4)	9	668	6.012
Summe:			1.669	7.344

Externer Kompensationsbedarf		
Biotopwert vor Umsetzung der Planung		9.202
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		7.344
Kompensationsdefizit:		1.858

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Der Ergänzungsbereich auf den Flurstücken 86 (tlw.), 89/6, 89/3, 90/4 (tlw.) und 90/3, Flur 19 in der Gemarkung Emmelshausen hat insgesamt eine Größe von etwa 1.669 m².

03.07.2026

Der Ergänzungsbereich stellt sich größtenteils als Ziergarten dar. Die Rasenflächen (HM4) sind sehr kurz geschnitten und werden daher dem Biotoptypen Trittrasen zugeordnet und mit 5 BWP bilanziert. Es befindet sich etwa mittig eine Schnitthecke (BD5) aus heimischen Gehölzen (*Gewöhnlicher Liguster*) innerhalb der Fläche. Diese wird mit 11 BWP bilanziert. Zwei weitere Schnitthecken (BD5) aus gebietsfremden Arten (*Kirschlorbeer*) sind im Nordosten und Südwesten zu verorten. Diese werden mit 8 BWP bewertet. An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein strukturreicher Nutzgarten (HJ2) sowie ein strukturreicher Ziergarten (HJ1) aus mehreren Staudenpflanzen. Beide werden mit je 11 BWP bilanziert. Im Nordosten befindet sich zudem ein Gewächshaus, welches mit 0 BWP bilanziert wird. Etwa mittig befindet sich eine Gartenlaube mit gepflasterter Zuwegung während sich im Westen eine weitere Gartenlaube ohne befestigte Zuwegung befindet. Die Gartenlauben und die Zuwegungen werden ebenfalls mit 0 BWP bilanziert. Im Westen befinden sich zudem mehrere junge bis mittelalte Obstbäume (BF4), welche einen Durchschnittswert von 13 BWP erhalten. Etwa mittig im Plangebiet befinden sich zudem zwei Ziersträucher, welche mit 8 BWP bilanziert werden.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsfläche ein Biotopwert von 9.202 Punkten vor dem Eingriff.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

In der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Somit werden 668 m² als vollversiegelte Fläche für Gebäude und Hofflächen mit einem Biotopwert von 0 angerechnet (GRZ 0,4 x Nettobauland 1.669 m² = 668 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 60 %. 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 0,4 werden daher 20 Prozentpunkte der (nicht überbaubaren) Grundstücksfläche als Hofplatz mit geringerem Versiegelungsgrad mit 4 Biotopwertpunkten (Mittelwert von Natursteinpflaster unverfugt und geschotterter Belag) angerechnet. Dies entspricht 333 m² (d.h. 0,2 x 1.669 m²).

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

Durch die Planung ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 7.344 Punkten nach Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens.

Ergebnis der Bewertung

Nach Bilanzierung des Biotopwertes vor dem Eingriff ergibt sich ein Wert von 9.202 Biotopwertpunkten. Nach Umsetzung der Planung ermittelt sich ein Biotopwert von 7.344 Punkten. Somit ergibt sich ein rechnerisches **Kompensationsdefizit von 1.858 Punkten**.

Gesamtbewertung

Aus den Ergebnissen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der drei Flurstücke wird ersichtlich, dass sich insgesamt ein **Kompensationsdefizit von rund 15.133 Biotopwertpunkten** ergibt. Um dieses Defizit auszugleichen, stehen in der Gemarkung Lamscheid, Flur 1, die Flurstücke 39/3 (teilweise), 40 und 41 (tlw.) zur Verfügung.

Die Bestandsaufnahme am 11.06.2026 hat ergeben, dass es sich im Bestand um recht artenarmes Grünland handelt. Die beiden Flurstücke sind gemeinsam mit weiteren benachbarten Flurstücken umzäunt. Der Draht-Zaun lässt auf eine Beweidung mit Damwild oder ähnlichem schließen, allerdings war kein (Weide-)Vieh anzutreffen. Aus den historischen Luftbildern bei LANIS ist zu erkennen, dass im Jahr 2018 und 2015 die Flächen maschinell gemäht wurden (Fahrspuren zu erkennen).

Der nördliche Teil des Flurstücks 39/3 ist wiederum durch einen weiteren Zaun extra abgezaunt. Auf der Fläche befinden sich 5 heimische Gehölze, Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) als dominierendes Obergras sowie zahlreiche Vorkommen von Brennnesseln (*Urtica dioica*). Dieser Teil wird nicht für den Ausgleich der in Rede stehenden Satzung in Anspruch genommen. Vielmehr wird die Wiese südlich des abgegrenzten Bereichs anvisiert. Die Wiese auf dem Flurstück 39/3 wird von Glatthafer (*A. elatius*) als Obergras stark dominiert. Im westlichen Bereich ist an zwei Stellen Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*) anzutreffen. Ansonsten ist als Obergras noch der Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) vertreten. Weitere Arten waren das Weiße Labkraut (*Galium album*) an vereinzelt Stellen sowie noch vereinzelt Nachweise von der Echten Sternmiere (*Stellaria holostea*).



Abb.: Blick auf das Flurstück 39/3 sowie das angrenzende Flurstück 40 (eigene Aufnahme)

Im weiteren Verlauf zum Flurstück 40 hin sowie auf den Flurstücken 40 und 41 selber befindet sich weiterhin Glatthafer (*A. elatius*) als dominantes Obergras im Bestand. Ebenfalls anzutreffen, aber

03.07.2026

deutlich seltener als auf Flurstück 39/3, ist der Wiesen-Fuchsschwanz (*A. pratensis*). Zusätzlich waren auf diesem Flurstück noch vereinzelt das Gewöhnliche Knautgras (*Dactylis glomerata*), die Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) sowie an einer einzelnen Stelle der Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis*) anzutreffen. Als weiteres Gras war an einigen Stellen das Wollige Honiggras (*Holcus lanatus*) anzutreffen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Flurstücke 39/3 (tlw.) und 40 (tlw.), Flur 1, Gemarkung Lamscheid

Flächengröße [m²]:

2.375

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme:

Code	Biototyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
EB1	Fettweide/-wiese (wenig artenreich)	8	2.375	19.000
Summe Eingriff:			2.375	19.000

Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme:

Code	Biototyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
EB2	Mähweide (mäßig artenreich)	13	2.375	30.875
Summe Eingriff:			2.375	30.875

Verbleibender Kompensationsbedarf nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme	19.000
Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme	30.875
Kompensationsdefizit:	-11.875

Erläuterung zur Bewertung des Ist-Zustands der Flurstücke

Die in Anspruch genommene Fläche der beiden Flurstücke zum Ausgleich des gesamten Kompensationsdefizits beläuft sich auf etwa 2.375 m². Im Bestand stellen sich beide Flurstücke als recht artenarm dar, weshalb sie dem Biototypen EB1 Fettweide/-wiese (wenig artenreich) zugeordnet werden. Die Fläche wird mit 8 Biotopwertpunkten bilanziert.

Insgesamt ergibt sich für den Ist-Zustand der Flurstücke ein Biotopwert von 19.000 Punkten vor Umsetzung einer Kompensationsmaßnahme.

Erläuterung zur Bewertung des Ziel-Zustands der Flurstücke

Als Kompensationsmaßnahme ist die Anlage von extensiv genutztem, mäßig artenreichem Dauergrünland vorgesehen. Durch eine zweimalige Mahd pro Jahr sowie einer Initialsaat mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 soll die Artenvielfalt der Fläche erhöht werden. Der Zielzustand wird dem Biototypen EB2 Mähweide (mäßig artenreich) zugeordnet und mit 13 Biotopwertpunkten bilanziert.

Insgesamt ergibt sich für den Ziel-Zustand der Flurstücke ein Biotopwert von 30.875 Punkten nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme.

Ergebnis der Bewertung

Nach Bilanzierung des Biotopwertes vor Umsetzung der Maßnahme ergibt sich ein Wert von 19.000 Biotopwertpunkten. Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ermittelt sich ein Biotopwert

03.07.2026

von 30.875 Punkten. Somit ergibt sich ein rechnerischer **Kompensationsüberschuss von 11.875 Punkten**. Der Kompensationsüberschuss von 11.875 Biotopwertpunkten kann mit dem Kompensationsdefizit von rund 15.133 Biotopwertpunkten der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung verrechnet werden. **Somit verbleibt weiterhin ein Kompensationsdefizit von rund 3.258 Biotopwertpunkten.**

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Flurstücke 41 (tlw.), Flur 1, Gemarkung Lamscheid

Flächengröße [m²]: 719

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme:

Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
EB1	Fettweide/-wiese (wenig artenreich)	8	719	5.752
Summe Eingriff:			719	5.752

Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme:

Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
EB2	Mähweide (mäßig artenreich)	13	719	9.347
Summe Eingriff:			719	9.347

Verbleibender Kompensationsbedarf nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Biotopwert vor Umsetzung der Maßnahme	5.752
Biotopwert nach Umsetzung der Maßnahme	9.347
Kompensationsdefizit:	-3.595

Erläuterung zur Bewertung des Ist-Zustands der Flurstücke

Die in Anspruch genommene Fläche des Flurstücks zum Ausgleich des gesamten Kompensationsdefizits beläuft sich auf etwa 719 m². Im Bestand stellen sich beide Flurstücke als recht artenarm dar, weshalb sie dem Biotoptypen EB1 Fettweide/-wiese (wenig artenreich) zugeordnet werden. Die Fläche wird mit 8 Biotopwertpunkten bilanziert.

Insgesamt ergibt sich für den Ist-Zustand der Flurstücke ein Biotopwert von 5.752 Punkten vor Umsetzung einer Kompensationsmaßnahme.

Erläuterung zur Bewertung des Ziel-Zustands der Flurstücke

Als Kompensationsmaßnahme ist die Anlage von extensiv genutztem, mäßig artenreichem Dauergrünland vorgesehen. Durch eine zweimalige Mahd pro Jahr sowie einer Initialsaat mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 soll die Artenvielfalt der Fläche erhöht werden. Der Zielzustand wird dem Biotoptypen EB2 Mähweide (mäßig artenreich) zugeordnet und mit 13 Biotopwertpunkten bilanziert.

Insgesamt ergibt sich für den Ziel-Zustand der Flurstücke ein Biotopwert von 9.347 Punkten nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme.

Ergebnis der Bewertung

Nach Bilanzierung des Biotopwertes vor Umsetzung der Maßnahme ergibt sich ein Wert von 5.752 Biotopwertpunkten. Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ermittelt sich ein Biotopwert

03.07.2026

von 9.347 Punkten. Somit ergibt sich ein rechnerischer **Kompensationsüberschuss von 3.595 Punkten**. Der Kompensationsüberschuss von 3.595 Biotopwertpunkten kann mit dem verbliebenen Kompensationsdefizit von rund 3.258 Biotopwertpunkten der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung verrechnet werden. **Somit gilt der Eingriff als vollständig ausgeglichen.**

Übersicht des Ausgleichsflächenbedarfs getrennt nach den drei in Rede stehenden Flurstücken der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:

Flächenbedarf für Flurstück 40/2 (tlw.), Flur 4, Gemarkung Emmelshausen

Biototyp vor Kompensation	BW	Biototyp nach Kompensation	BW	Aufwertung BW	Fläche [m²]	BW/m²
EB1 - Fettweide/-wiese (wenig artenreiche Fettweide)	8	EB2 – Mähweide (mäßig artenreich)	13	5	488	2.442

Flächenbedarf für Flurstück 24/6 (tlw.), Flur 6, Gemarkung Emmelshausen

Biototyp vor Kompensation	BW	Biototyp nach Kompensation	BW	Aufwertung BW	Fläche [m²]	BW/m²
EB1 - Fettweide/-wiese (wenig artenreiche Fettweide)	8	EB2 – Mähweide (mäßig artenreich)	13	5	128	638

Flächenbedarf für Flurstück 11 (tlw.), Flur 6, Gemarkung Emmelshausen

Biototyp vor Kompensation	BW	Biototyp nach Kompensation	BW	Aufwertung BW	Fläche [m²]	BW/m²
EB1 - Fettweide/-wiese (wenig artenreiche Fettweide)	8	EB2 – Mähweide (mäßig artenreich)	13	5	1.067	5.335

Flächenbedarf für Flurstück 17 (tlw.) und 18 (tlw.), Flur 7, Gemarkung Emmelshausen

Biototyp vor Kompensation	BW	Biototyp nach Kompensation	BW	Aufwertung BW	Fläche [m²]	BW/m²
EB1 - Fettweide/-wiese (wenig artenreiche Fettweide)	8	EB2 – Mähweide (mäßig artenreich)	13	5	972	4.860

Flächenbedarf für Flurstück 86 (tlw.), 89/6, 90/4 (tlw.), 90/3, Flur 19, Gemarkung Emmelshausen

Biototyp vor Kompensation	BW	Biototyp nach Kompensation	BW	Aufwertung BW	Fläche [m²]	BW/m²
EB1 - Fettweide/-wiese (wenig artenreiche Fettweide)	8	EB2 – Mähweide (mäßig artenreich)	13	5	372	1.858

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

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

9.4.1 Eingriffsvermeidung

Die künftigen Bauten werden mit einem angemessenen Baufenster in der Planung vorbereitet und beschränkt. Somit können weitere Gebäude außerhalb der vorgesehenen Baugrenzen nicht entstehen.

Zudem wird im Ordnungsbereich A ein Gehölzpflanzung zur randlichen Eingrünung und Erhöhung der Frischluftproduzenten festgesetzt.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff. 25 a BauGB)

Ordnungsbereich A – Randliche Eingrünung

Zur randlichen Eingrünung sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen je ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. (detaillierte empfohlene Pflanzliste siehe Anhang der Begründung)

9.4.2 Eingriffsminimierung

Unter Eingriffsminimierung versteht man die Umsetzung von Maßnahmen, welche die schädigenden 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.
- 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.
- Verzicht auf grellbunte, spiegelnde oder reflektierende Fassadenelemente und Dacheindeckungen.
- 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.

9.4.3 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.

Zum Ausgleich des entstehenden Kompensationsdefizits werden die Flurstücke 39/3 sowie 40, der Flur 1 in der Gemarkung Lamscheid jeweils auf einer Teilfläche (siehe Verortung) herangezogen. Die vorhandene artenarme Wiese ist durch geeignete Maßnahmen zu extensivieren und hin zu mäßig artenreichem Grünland zu entwickeln. Die Maßnahmenbeschreibung für die Kompensationsmaßnahme in der Fremdgemarkung ist folgende:

03.07.2026

Auf einer Teilfläche von insgesamt 1.700 m² der Flurstücke 39/3 und 40, Flur 1, Gemarkung Lamscheid ist die vorhandene, artenarme Wiese hin zu mäßig artenreichem Grünland zu entwickeln.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Um die Artenvielfalt der Fläche zu fördern ist die Wiese einmalig mit einer artenreichen Regiosaatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 7 einzusäen. Die Wiesenmischung sollte sowohl einen Gräser- als auch Kräuteranteil aufweisen. Für die Aussaat ist die Grasnarbe des Grünlands zu fräsen um die Konkurrenzkraft zu reduzieren und das Saatbett vorzubereiten. Alternativ kann auch eine Roto- oder Rollegge eingesetzt werden. Der Vorgang mit der Egge muss unter Umständen mehrmals wiederholt werden, bis etwa 50-70 % offener Boden zu sehen ist.

In den Folgejahren ist die Wiese ein- bis zweimalig pro Jahr zu mähen. Die erste Mahd erfolgt nicht vor Mitte Juni, die zweite ab September. Mulchen oder Häckseln ist nicht zulässig und das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie den Umbruch der Wiese ist zu verzichten.

Eine Verortung der in Anspruch genommenen Teilflächen der Flurstücke sowie eine Lageübersicht kann den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden.

EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHME - NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG -

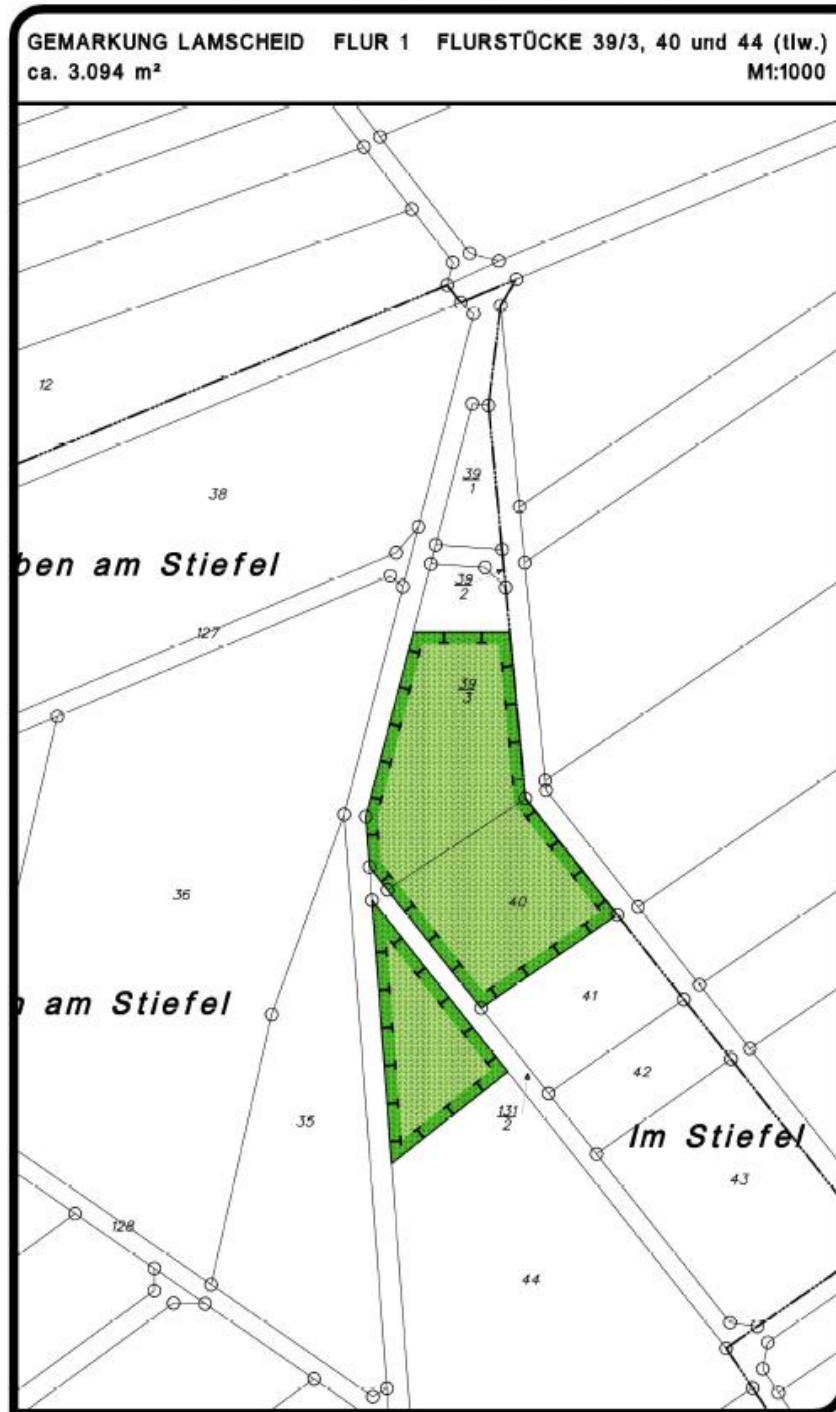


Abb.: Übersicht der in Anspruch genommenen Fläche der Flurstücke 39/3 und 40, Flur 1, Gemarkung Lamscheid (Datenquelle Geobasisinformationen: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich)

03.07.2026

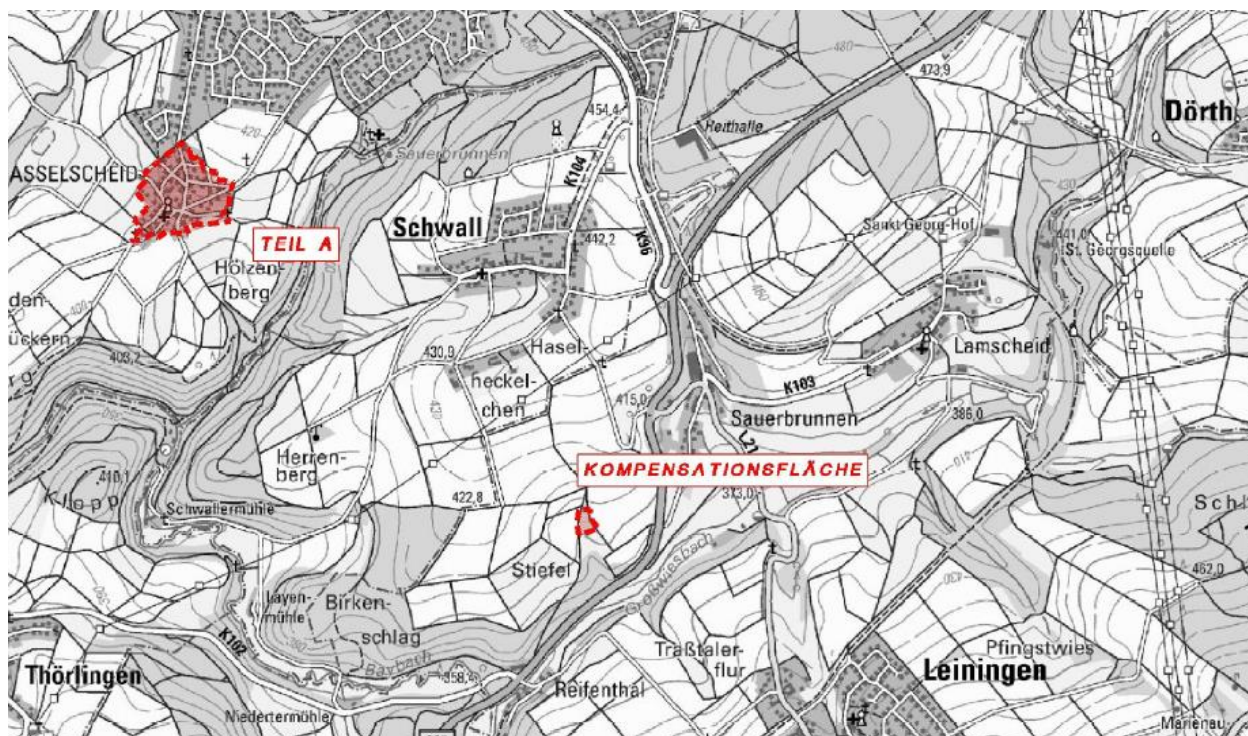


Abb.: Lageübersicht der Kompensationsfläche in der Fremdgemarkung Lamscheid
(Datenquelle Geobasisinformationen: © Kataster- und Vermessungsverwaltung
Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich)

Weitere Hinweise:

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnahe 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 wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Es wird empfohlen das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in Versickerungsmulden und / oder in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung weiterverwendet werden. Die Mulden und Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche bzw. Dachfläche 4-5 m³ Rückhaltevolumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde 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 Konflikttatbestände 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).

03.07.2026

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 im Straßenraum oder 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 Leuchtengehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche an Gebäuden und in den Gärten angebracht werden.

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von 15 cm besteht. Dies dient der Kleintierdurchlässigkeit.

Fenster- und Kellerschächte sowie Aufgänge sind nach Möglichkeit so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen. Zudem sollten Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abgedeckt werden.

9.5 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.

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine besonders hochwertigen Biotope vorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Verschlechterung von Lebens- bzw. Zufluchtsstätten von geschützten Vogelarten sind durch die Umsetzung des Plangebietes nicht zu prognostizieren. So unterliegen die Plangebietsflächen einer zumeist intensiven Nutzung als hausnahe Grundstücke und Gärten. Auch wurden während der Vor-Ort-Begehung keine besonders schützenswerten Vogelarten des Offenlandes beobachtet, welche auf die Flächen des Plangebietes als Nahrungshabitat angewiesen sind. Im Umfeld der Planung verbleiben weitere gleichartige Offenlandflächen, die zukünftig als Nahrungshabitats genutzt werden können.

Es können keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse erkannt werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird jedoch darauf hingewiesen, dass Rodungsarbeiten nur zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und Ende Februar des Folgejahres durchzuführen sind (§39 (5) BNatSchG).

Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch den Plan und seine 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.

10 PLAN-UMWELTPRÜFUNG

Für die Satzungen nach § 34 (4) BauGB besteht keine förmliche UP-Pflicht, da dies europarechtlich nicht geboten ist (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.

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

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

03.07.2026
Projektnummer: 12 191
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
M. Sc. Yihan Liu
B. Eng. Maren Hoffmann

Emmelshausen, den

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Volker Bernd (Stadtbürgermeister)

KARST INGENIEURE GmbH

Anhang

- Empfohlene Pflanzenliste
- Legende Biotop- und Nutzungstypenplan

Separate Anlage:

- Biotop- und Nutzungstypenplan, Maßstab 1:1000



PFLANZENLISTE

Heimische Gehölzarten (Vorschlagsliste)

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>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliger 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>

*	<u>Achtung! Pflanze in allen Pflanzenteilen giftig, Früchte stark giftig (herzwirksam, abführend)!</u>
**	Früchte schwach giftig!
***	Früchte roh ungenießbar, Kerne giftig!
****	Blätter, Rinde und unreife Früchte enthalten blausäureabspaltende Glycoside!

Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan

B KLEINGEHÖLZE

BB2	Einzelstrauch
BD3	Gehölzstreifen
BD5	Schnitthecke
BF1	Baumreihe
BF2	Baumgruppe
BF3	Einzelbaum
BF4	Obstbaum
BF6	Obstbaumreihe
BJ0	Siedlungsgehölz

E GRÜNLAND

E	Grünland
EB2	frische bis mäßig trockene Mähweide
EE0	Grünlandbrache

H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE

HA0	Acker
HB1	Einsaat–Ackerbrache
HC1	Ackerrain
HC3	Straßenrand
HJ1	Ziergarten
HJ2	Nutzgarten
HJ4	Gartenbrache
HJ7	Weihnachtsbaumkultur
HK1	Streuobstgarten
HM4	Trittrasen, Rasenplatz, Parkrasen
HN1	Gebäude
HN2	Mauer, Trockenmauer
HS0	Kleingartenanlage, Grabeland
HS2	Kleingartenanlage mit hohen struktureller Vielfalt
HT0	Hofplatz, Lagerplatz
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
HV4	öffentlicher Platz

V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

VA3	Gemeindestraße
VB1	Feldweg, befestigt
VB2	Feldweg, unbefestigt

03.07.2026

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Plangebietsgrenze

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN



§ 30 BNatSchG – Biotop



Schutzgebiete : Landschaftsschutzgebiet (LSG–7100–002)



Prioritätsraum VBS : –



Biotopkartierung : –

