

Schmidt Freiraumplanung
Dipl. Ing. Stefan Schmidt
Friedrichstraße 4
57627 Hachenburg

Projekt 0509_BP



Planeo
Ingenieure

Gesellschaft für technische
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure



**Ortsgemeinde Gehlert
Verbandsgemeinde Hachenburg
Westerwaldkreis**

**Bebauungsplan
„Gehlert Ost“**

**Umweltbericht
(Begründung Teil 2)**

Oktober 2023

IMPRESSUM

*Bearbeitet im Auftrag der Fa. Kapp Rolladen und Fensterbau GmbH
Höhenstraße 8
57627 Gehlert*

*Bearbeitet durch Planeo Ingenieure GmbH
Bachweg 5
57627 Hachenburg*

*Verfasser: Dipl. Ing. Stefan Schmidt, Schmidt Freiraumplanung,
Friedrichstraße 4
57627 Hachenburg*

Inhaltsverzeichnis Umweltbericht

	Seite
1.	Einleitung.....4
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes4
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen sowie Fachplanungen und ihre Berücksichtigung5
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen6
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale6
2.2	Schutzgut Mensch.....7
2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen7
2.4	Schutzgut Boden.....8
2.5	Schutzgut Wasser8
2.6	Schutzgut Fläche9
2.7	Schutzgut Luft und Klima9
2.8	Schutzgut Landschaft.....10
2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter10
2.10	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes10
2.11	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....10
3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....11
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung11
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung11
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....11
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen12
4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen12
4.3	Schutzgut Boden.....13
4.4	Schutzgut Wasser13
4.5	Schutzgut Landschaft.....14
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten15
6.	Zusätzliche Angaben15
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung15
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung15
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....15

1. Einleitung

Die Ortsgemeinde Gehlert, in der Verbandsgemeinde Hachenburg gelegen, plant die Änderung und Erweiterung des Baugebietes „Gehlert Ost“ als Mischgebiet bzw. teilflächig als eingeschränktes Gewerbegebiet im südlichen Randbereich der bestehenden Ortslage.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg sind für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Gehlert Ost“ der Ortsgemeinde Gehlert „Gewerbliche Bauflächen“ (G) sowie „Gemischte Bauflächen“ (M) und in einem Teilbereich „Grünflächen“ sowie „Landwirtschaftliche Flächen“ bzw. „sonstige Flächen“ dargestellt.

Gegenstand der Umweltprüfung sind im Bauleitplanverfahren nach § 2 (4) Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung eines Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Umweltbelange in diesem Sinne sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 a) bis i) BauGB neu gegliederten und zum Teil aufgewerteten Belange des Umweltschutzes sowie die in § 1a angesprochenen Belange, insbesondere auch die Eingriffsregelung des § 1a (3) und der Bodenschutz des § 1a (2) BauGB.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die im Plangebiet ansässigen Firma Kapp Rolladen und Fensterbau GmbH plant eine Erweiterung der für die Fensterproduktion genutzten Halle sowie daran angrenzend auch die Erweiterung eines Lagerraumes.

Der geplante Neubau liegt größtenteils außerhalb der überbaubaren Fläche und überschreitet dadurch die im Bebauungsplan „Gehlert Ost“ festgesetzten Baugrenzen. Die Erweiterungsbauten überschreiten zudem die derzeitige Plangebietsabgrenzung, so dass hierzu eine geringfügige Erweiterung des Plangebietes mit Anpassung der Baugrenzen notwendig wird.

Städtebauliche Eckwerte für die Mischgebiets- und Gewerbeflächen sind:

Nutzungsschablone			
Ordnungs- Fest- setzungen	M1a	M1b	GEe
GRZ	0,5	0,4	0,5
GRZ²	0,8	0,6	0,8
GFZ	1,0	0,8	0,5
Voll- geschosse	II	II	I

Der Bedarf an Grund und Boden für die Plangebietsfläche umfasst insgesamt ca. 2,04 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzungsart	GRZ		GFZ		Fläche in m ²	%-Anteil an der Gesamtfläche
Mischgebiet (MI)					7.610 m ²	37,23%
	MIa	5.410 m ²	0,5	1,0		
	Mib	2.200 m ²	0,4	0,8		
Gewerbegebiet (GEe)			0,5	0,5	1.745 m ²	8,54%
Private Grünflächen					4.065 m ²	19,89%
	Zum Erhalt	2.140 m ²	G1 und G2			
	Zum Anpflanzen	1.235 m ²	G3			
	Graben	300 m ²	G4			
	Grünfläche	390 m ²	G6			
Versickerungsfläche					460 m ²	2,25%
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1 – E3)					6.560 m ²	32,09%
	E1	3.205 m ²				
	E2	970 m ²				
	E3	2.385 m ²				
Gesamtfläche					20.440 m²	100,00%

Aus: Begründung zum Bebauungsplan, Planeo GmbH, Stand Oktober 2023

Mit der vorgesehenen Bebauung sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Entscheidend für die Eingriffsermittlung und die Ableitung von kompensatorischen Maßnahmen sind beim Baugebiet „Gehlert Ost“ die anlagebedingten Auswirkungen wie Verlust von landschafts- bzw. ortsbildprägenden Vegetationsbeständen und sonstigen Biotoptypen:

Hierbei wird in einer bilanzierenden Darstellung des Bestandes vor Eingriff und des Zustandes nach Ausgleich / Ersatz gemäß § 2 (5) der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Landeskompensationsverordnung LKompVO) der Kompensationsbedarf ermittelt und als Maßnahmen bezogene Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen sowie Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

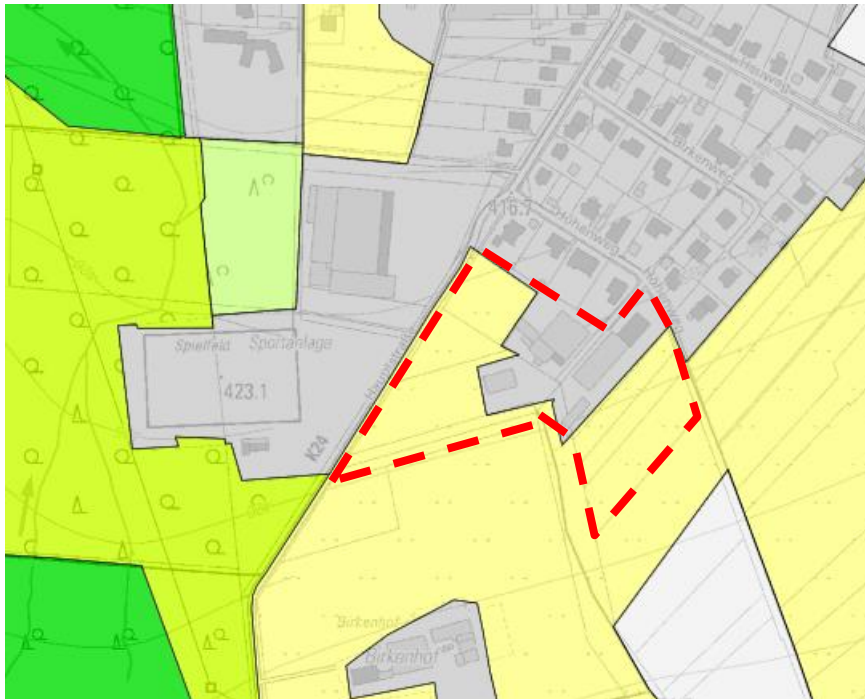
Fachgesetze:

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung in der jeweils aktuellen Fassung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten ‚Fachbeitrag Naturschutz‘ und einer Artenschutzprüfung gem. § 44 BNatSchG sowie im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Planung vernetzter Biotopsysteme

Im Planungsraum sind keine landkreisweiten Prioritätenflächen der Biotopvernetzung verbreitet. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für die Offenlandflächen des Plangebietes im Bestand Wiesen mittlerer Standorte dargestellt.

Als Planungsziel wird in den aktualisierten Zielekarten (siehe Kartendienst <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>) für diese Grün(land)flächen die biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte dargestellt.



Auszug aus der Zielekarte der Planung Vernetzter Biotopsysteme
FBN, BRNL (Plangebiet rot umrandet)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.2 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Bauleitplanung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass Vorbelastungen von der vorhandenen Straße (K24) gegeben ist. Das Plangebiet selbst stellt ein Areal mit geringer Bedeutung für die wohnortnahe Erholungsfunktion dar. Es wird heute überwiegend schon gewerblich und gärtnerisch genutzt. Ausgewiesene Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Trotz der Vorbelastungen aus der gewerblichen Funktion und der Belastung von der K24 weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine *mittlere* Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Luftschadstoffe

Von der geplanten baulichen Veränderung sind unter Zugrundelegung der heute gültigen Wärmedämmstandards und der Begrenzung von Schadstoffemissionen gem. TA Luft keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind für die Entwicklung der MI- und GE-Fläche nicht erforderlich.

Der durch die Erweiterung / Neubau hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer geringen Mehrbelastung durch Abgase führen.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet weist neben der vorhandenen gewerblichen Nutzung auch Betriebswohnungen und gärtnerisch gestaltete Freiflächen auf.

Im Rahmen der Geländeerfassungen wurden keine in Rheinland-Pfalz gefährdeten Pflanzenarten oder Tierarten nachgewiesen.

Die Gehölzbestände des Gebietes werden von häufigen einheimischen Vogelarten als Habitat genutzt. Konkret wurden hier die Arten Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Elster, Grünfink, Buntspecht und Ringeltaube sowie im Bereich der Gebäudekomplexe der Hausrotschwanz nachgewiesen. Für die Grünlandflächen ist ergänzend zumindest eine Bedeutung als fakultatives Nahrungshabitat von Greifvogelarten (Mäusebussard, Rotmilan, Turmfalke) anzunehmen.

Innerhalb des Plangebietes sind die Altbaumbestände von mittlerer Bedeutung für den Biotopschutz. Aktuell weisen sie jedoch noch keine Höhlen- oder Totholzstrukturen mit besonderer Lebensraumfunktion für z. B. Fledermausarten oder totholzbewohnende Insekten auf. Die Gehölzbestände sind jedoch als Nahrungshabitat für einheimische Fledermausarten geeignet, hier insbesondere z. B. für die im angrenzenden Siedlungsbereich nachgewiesene Zwergfledermaus.

Die mäßig blütenreichen Wiesenflächen sind innerhalb des Naturraums zugleich als Lebensraum von typischen Kleintierlebensgemeinschaften bedeutsam.

Bewertung

Insgesamt kommt dem Plangebiet aufgrund des Vorherrschens von mäßig intensiv genutzten Grünlandflächen und parkartig gepflegter Grünfläche und aufgrund der Vorbelastungen durch benachbarte Verkehrsflächen und Gebäude im Naturraum eine geringe bis mäßig hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu.

Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Flächen für Kompensationsmaßnahmen in absehbarem Zeitraum entstehen werden.

Hinsichtlich der projektbedingten Betroffenheit von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wurden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit den europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt.

Hierzu wurde ein Fachbeitrag Artenschutz mit einer Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG zur möglichen Betroffenheit für die besonders geschützten Arten durchgeführt.

Die Prüfung berücksichtigt die europäischen Vogelarten und die Anhang-IV-FFH-Arten. Unter Berücksichtigung der artbezogenen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V1 bgA und V2 bgA kann für alle im Wirkraum des Projektes (Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gehlert-Ost“ der Ortsgemeinde Gehlert) relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden. (Auszug aus dem Fachbeitrag Artenschutz, BRNL).

2.4 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die heutige intensive Überprägung der Böden im Bebauungsplangebiet durch eine teilweise intensive landwirtschaftliche Nutzung ist als nachhaltige Vorbelastung zu beurteilen.

Bewertung

Aufgrund der Offenlandnutzung des Bodens liegt im Bebauungsplangebiet eine mäßig hohe Wertigkeit des Schutzgutes hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

2.5 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu steuern, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als mittel einzustufen.

Hydrogeologisch gehört das Plangebiet zu einem Raum mit sehr geringen Grund- und Quellwasservorkommen.

Das Schmutzwasser kann zukünftig der örtlichen Kläranlage zugeführt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ hinsichtlich z.B. des besonderen Sickervermögens des Bodens oder „Vorbelastungen“ durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten etc.) gegeben.

Bewertung

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse teilweise schon überformt sind (Wirtschaftswege, landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung) ist der Eingriff durch die Erhöhung der Neuversiegelung aus der Herstellung von baulichen Anlagen und deren Erschließung hinsichtlich der Grundwassersituation als erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.

2.6 Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Allein die Neuversiegelung biologisch aktiver Grundflächen durch Überbauung ist als erheblicher und nachhaltiger Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen beseitigt wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Flächen für Kompensationsmaßnahmen in absehbarem Zeitraum entstehen werden.

2.7 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von gärtnerisch und gewerblich genutzten Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus gering ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation in einem sehr geringen Umfang zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am südlichen Rand von Gehlert. Im Untersuchungsraum existieren durch die Emissionen aus der vorhandenen Wohnbebauung und dem Straßenverkehr Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation.

Bewertung

Durch die geplanten Neuversiegelungen, die Überbauung sowie Verkehrsemissionen kommt es gegenüber der heutigen Situation mit ihren klimatischen Wohlfahrtswirkungen (Filtereigenschaften, Klimaregulierung) zu Beeinträchtigungen des Mikroklimas auf den überbauten und direkt angrenzenden Flächen.

2.8 Schutzgut Landschaft

Das Untersuchungsgebiet wird als gegliederter ‚Großraum‘ vor allem durch den Wechsel aus Bebauung (Wohnen, Gewerbe) am heutigen Ortsrand sowie einer ausgedehnten Grünlandnutzung geprägt.

Bewertung

Die neue Bebauung führt zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Besonders gravierend ist der weitgehende Verlust der Wiesen und Gehölzbestände zu bewerten. Darüber hinaus werden Blickbeziehungen in die offene Landschaft unterbrochen oder gestört.

2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Aufgrund fehlender Kultur- und Sachgüter gibt es keine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich möglicher Einwirkungen.

Bewertung

Mit der zusätzlichen Bebauung ist keine Entwertung von Kultur- und Sachgütern im Sinne der Umwelteinwirkungen verbunden.

2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen, in Teilbereichen schon vorhandenen Bebauung und Überformung der Böden bei gleichzeitig nur geringer Aufwertung durch private Gestaltungsmaßnahmen sind die zusätzlichen Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als mittel bis hoch zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf liegen die Umweltwirkungen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung

und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Eine hohe Betroffenheit erfährt zudem das Arten- und Biotopschutzpotential durch den Verlust von Grünland und Gehölzbeständen. Auch wird das Landschaftsbild durch den Verlust der Offenheit des Landschaftsraumes nachhaltig beeinträchtigt.

3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die zusätzlichen, unter Ziffer 2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Ausweisung als Mischbau- und Gewerbefläche würde der Untersuchungsraum weiter wie heute für private und landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanzierung im Fachbeitrag Naturschutz zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich / Ersatz der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand kompensiert werden kann. Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung der neuen Nutzung für die Gewerbetreibenden andererseits wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgelegt.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Minderung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen aus der vorhandenen Bebauung und von der K24
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung
- Erhaltung landschaftsbildprägender Gehölzbestände
- umweltschonende Nutzung der Grundflächen mit gezielten Maßnahmen des Ressourcenschutzes und der Landschaftsbildgestaltung (Oberflächenwasserbewirtschaftung, Beschränkung von Flächenversiegelungen, Solarenergienutzung, Durchgrünung, etc.).

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

M1 Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Gehölzrodungen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu bestätigen. Die Gehölzrodungen betreffen voraussichtlich ausschließlich Vogelarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit oder um Arten, die den Raum ausschließlich als fakultative Nahrungsgäste und/oder Durchzügler nutzen. Für diese Arten liegt bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahme kein Verstoß gegen die Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG vor (d. h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der öko-logischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko).

M2 Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die Abrissarbeiten an den Bestandsgebäuden außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 1. September bis 29. Februar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der Gebäude dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu bestätigen. Die vorhandenen Gebäude können von den Arten Bachstelze, Hausrotschwanz, Kohl- und Blaumeise als Brutplatz genutzt werden.

M3 Innerhalb des Geltungsbereiches stockende Gehölzbestände sind während der Bauausführung gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist auch durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flatterband möglich.

M4

Entwicklung einer artenreichen Magerweide

Zur Entwicklung einer artenreichen Magerweide ist das Grünland ab dem 20.05. mit einer RGV/ha/a bei max. 3 Weidedurchgängen pro Jahr zu beweiden. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

M5

Entwicklung einer artenreichen Mähweide

Zur Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese ist die Fläche jährlich max. zweimal zu mähen. Ab dem 15.06. kann der erste Schnitt erfolgen. Das Mähgut ist aufzunehmen und abzufahren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine Nachbeweidung ist möglich.

Unvermeidbare Belastungen

Die zusätzliche Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in Offenlandböden durch die geplante Überbauung sind aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar.

4.3 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken, reagieren:

M6 Während der Erschließung des Plangebietes ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern, zu begrünen und anschließend wieder zur Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle unvermeidbar.

4.4 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagieren:

M7 Empfehlung zur Nutzung des Niederschlagswassers innerhalb der Gebäude und zum Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

M8 Die Gräben zur Aufnahme, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser sind flach und landschaftsgerecht auszubilden und mit einer Saatgutmischung ‚Glatthaferwiese / Feuchtwiese‘ (z.B. Rieger und Hofmann) anzusäen und max. 2-3 x pro Jahr zu mähen.

Unvermeidbare Belastungen

Durch die Neuversiegelung von Grundflächen wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers reduziert. Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist an dieser Stelle des Ortes unvermeidbar.

4.5 Schutzgut Landschaft

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zum Erhalt von Vegetationsbeständen sowie zur Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern reagieren:

M9 Anpflanzung einer strukturreichen Baum- und Strauchhecke

Zur Entwicklung einer strukturreichen Baum- und Strauchhecke zur Abschirmung der Gebäude am südwestlichen Ortsrand sind in kleineren Gruppen zu 90% standortgerechte Sträucher und zu 10% Bäume zu pflanzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste). Die Gehölze sind mit einem Wildverbisschutz zu versehen und über die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hinaus zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

M10 Entwicklung einer strukturreichen Grünanlage durch extensive Mahd der Wiese (max. 2-3 x pro Jahr) und eine punktuelle, randliche Bepflanzung mit gebietseigenen Sträuchern und Stauden. Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sowie die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln (siehe Pflanzenvorschlagsliste).

M11 Entwicklung eines strukturreichen Privatgartens durch extensive Mahd der Wiese (max. 2-3 x pro Jahr) und eine punktuelle, randliche Bepflanzung mit gebietseigenen Bäumen (auch Obstbäume / Wildobst), Sträuchern und Stauden. Anlage von besonnten Lesesteinhaufen und kleinen Stillwasserflächen. Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sowie die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln (siehe Pflanzenvorschlagsliste).

Unvermeidbare Belastungen

Durch den Neubau von baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen kommt es zu nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Dies ist an dieser Stelle der Landschaft unvermeidbar und führt jedoch zu einer Beeinträchtigung von gewachsenen Blickbeziehungen und zur Beeinträchtigung des offenen Landschaftsraumes.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Der Standort am südlichen Ortsrand von Gehlert ist aus dem Flächennutzungsplan der VG Hachenburg entwickelt und durch die schon vorhandenen Produktionsanlagen vorgegeben.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z. B. die verkehrliche Belastung aus der neu entstehenden Gewerbe- und Mischbauflächen oder die Beeinträchtigung lokal-klimatischer Verhältnisse durch die Bebauung auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

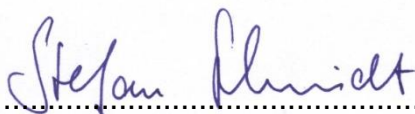
Das Bebauungsplangebiet ergänzt die schon vorhandene gewerbliche Nutzung um Mischbau- und Gewerbeflächen. Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden, sind der zusätzliche Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ersatz für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ersatzmaßnahmen in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden reagieren.

Hachenburg, 17. Oktober 2023



.....
Planeo Ingenieure GmbH
Schmidt Freiraumplanung
Dipl. Ing. Stefan Schmidt