

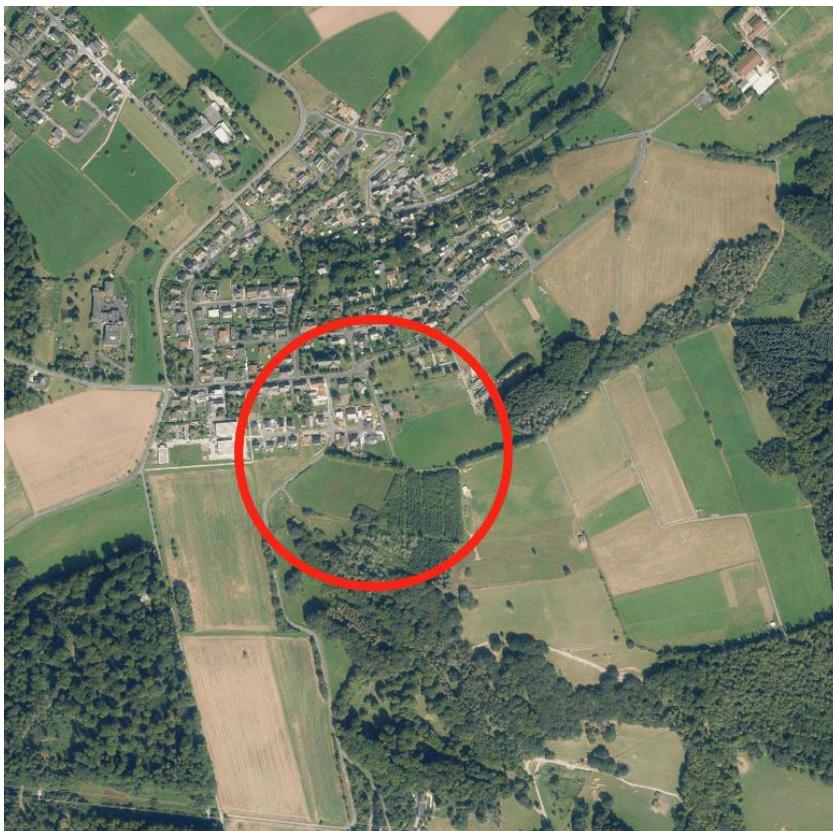


Ortsgemeinde Gackebach

Bebauungsplan "Am Friedhof"

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Projekt-Nr.: 20L09 - Stand: 10.5.2024



Bearbeitet von:



Karlheinz Witt
Dipl.-Ing. Landespflege
Bartelstraße 3 – 65558 Lohrheim
T. 06430.91023 – M. 0163.5929334
eMail: post@FLP-WITT.de - www.FLP-WITT.de



Inhalt:

1	Einleitung	3
2	Kurze Beschreibung der geplanten Baumaßnahme	5
3	Bestandserfassung	5
3.1	Kurze Beschreibung von Natur und Landschaft im Plangebiet	5
3.2	Schutzgebiete und -objekte	8
3.2.1	Naturschutzrechtliche/ -fachliche Schutzgebiete und -objekte nach nationalem Recht	8
3.2.2	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura 2000)	8
3.2.3	Biotopkataster	8
3.3	Tiere und Pflanzen	8
3.4	Landschaftsplanerische Vorgaben	9
4	Eingriffe in den Naturhaushalt	10
4.1	Ermittlung und Bewertung der Eingriffsfolgen	11
4.2	Landespflegerische Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen	11
5	Landschaftsplanerische Maßnahmen	13
5.1	Ausgleichsmaßnahmen	13
6	Gesamtbeurteilung des Eingriffs	19
6.1	Prognose bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 (1) i. V. m. (5) BNatSchG ...	19
6.2	Naturpark	19
6.3	Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG.....	19

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Übersichtslageplan des geplanten Neubaugebietes und des geplanten Regenrückhaltebeckens	3
Abbildung 2:	Baugebietsplan (schwarz gestrichelt) und Standort RRB (blau gestrichelt)	4
Abbildung 3:	Biotoptypen im Plangebiet	7
Abbildung 4:	Eingriffsplan Biotoptypen	14
Abbildung 5:	Übersichtskarte Lage Baugebiet, Kompensationsflächen	15
Abbildung 6:	Kompensationsflächen Wald.....	16
Abbildung 7:	Pflanzschema RRB.....	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	18
------------	---------------------------------------------	----

1 Einleitung

Die Ortsgemeinde Gackebach plant ein Neubaugebiet für allgemeines Wohnen. Baurecht soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ erreicht werden.

Ursprüngliche Rechtsgrundlage wurde für das Verfahren § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ herangezogen. Die dort geforderten Voraussetzungen wurden von der Gemeinde erfüllt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB war keine Umweltprüfung erforderlich; Kompensationsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen konnten entfallen. Der Satzungsbeschluss wurde im November 2022 beschlossen.

Da §13b des Baugesetzbuches laut dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.7.2023 nicht im Einklang mit europäischem Recht steht, soll das Verfahren nun als ergänzendes Verfahren durchgeführt werden. Im ergänzenden Verfahren soll der Bebauungsplan geheilt werden und nach §214 (4) BauGB in Kraft gesetzt werden. Im Zuge des ergänzenden Verfahrens wird eine Umweltprüfung nachträglich durchgeführt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Neben den europarechtlichen Artenschutzbelangen müssen auch landschaftsplanerische Belange in die Abwägung eingestellt werden.

Das Baugebiet wird zwar im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Montabaur als mögliche Siedlungserweiterung gekennzeichnet, dies ist aber keine Darstellung im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB).

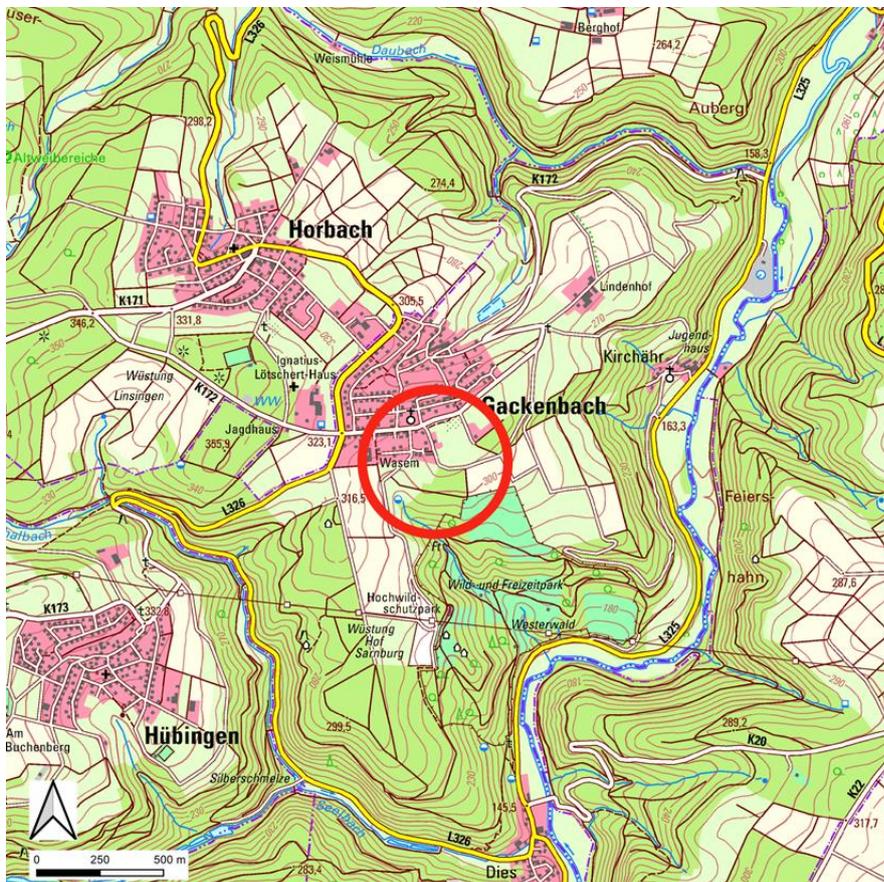


Abbildung 1: Übersichtslageplan des geplanten Neubaugebietes und des geplanten Regenrückhaltebeckens

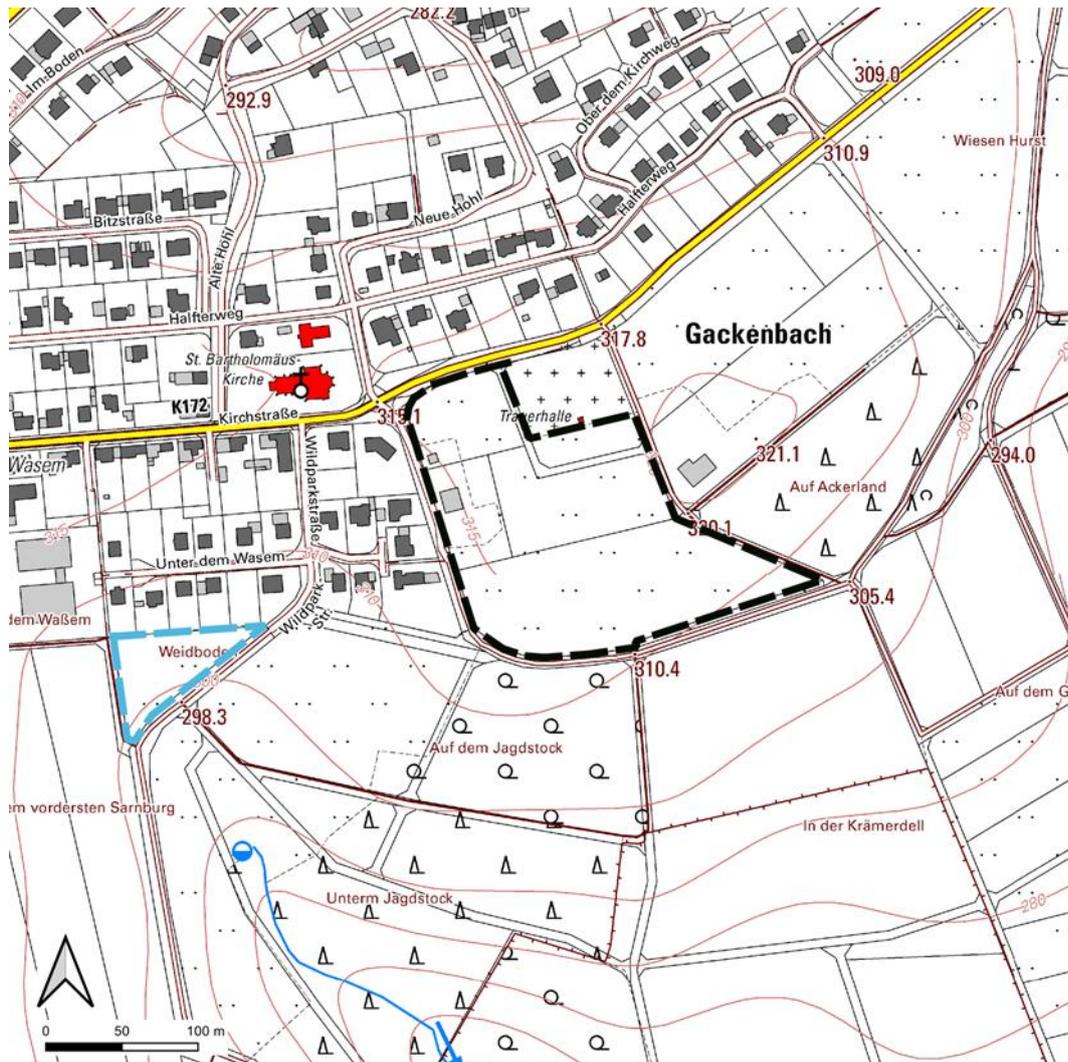


Abbildung 2: Baugebietsplan (schwarz gestrichelt) und Standort RRB (blau gestrichelt)

Durch die Einführung des § 13b BauGB bedurfte es für die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ zunächst keiner Änderung des Flächennutzungsplans mehr, denn gemäß §§ 13b S. 1 i. V. m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB konnte ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts mit der Aussage zur Unwirksamkeit des § 13b BauGB führte dazu, dass die damit verbundene Verfahrenserleichterung – Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung – ebenfalls nicht mehr angewendet werden konnte.

Dieses Problem wird ebenfalls durch die nun vorliegende Reparaturvorschrift des § 215a BauGB dahingehend gelöst, dass die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB weiterhin anwendbar ist. Dies bedeutet, dass die Anpassung des Flächennutzungsplanes weiterhin im Wege der Berichtigung zulässig ist. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorliegend demnach nicht durchzuführen.

2 Kurze Beschreibung der geplanten Baumaßnahme

Am südlichen Siedlungsrand von Gackenbach, unmittelbar am Friedhof gelegen, soll ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Nicht belastetes Oberflächenwasser soll über eine Kanalleitung in vorhandenen Wirtschaftswegen (Asphalt- und Graswege) in das neu zu bauende Regenrückhaltebecken (RRB), das als Erdbauwerk ausgebildet wird, westlich des Baugebietes geführt werden. Von diesem Becken erfolgt die verstetigte und verzögerte Einleitung in den Vorfluter.

3 Bestandserfassung

3.1 Kurze Beschreibung von Natur und Landschaft im Plangebiet

Naturraum

Das Plangebiet gehört zum Montabaurer Westerwald (32402), einer waldreichen Landschaft in der Großenheit Deutsche Mittelgebirgsschwelle). Im Norden der Landschaft erheben sich bis ungefähr 350 m ü. NN hoch reichende Rücken- und Riedelflächen, die vereinzelt vulkanische Kuppen tragen, die bis über 400 m ü. NN reichen. Zusammen mit dem Netz von zum Rhein, zur Wied und zur Sayn entwässernden, fast durchweg tief eingeschnittenen Tälern bringen sie Unruhe und Mannigfaltigkeit in die Landschaft. Die devonischen Tonschiefer werden von verschiedenen Ablagerungen überdeckt. Zwischen den Hochflächen hindurch zieht sich das windungsreiche Kerbtal der Wied mit ständigem Wechsel zwischen Weitungen und Verengungen. Über dem hochwassergefährdeten Talsohlenniveau liegen die Schwemmfächer der reichlich Schutt mitführenden Nebenbäche. Dieser Teil wird durch das teils steil, teils sanfter eingeböschte Isenburger Sayntal vom Süd-Teil der Landschaft getrennt. Der Süd-Teil wird auch von teils ebenen, teils flachhügeligen Riedelflächen und scharfkantig von ihnen abgesetzten, tiefen und gewundenen Kerbtälern gebildet. Markant aus der Landschaft herausgehoben sind die Kuppen von Hölzberg und Montabaurer Höhe, die mit 546 m ü. NN den höchsten Punkt der Landschaft bildet. Den südlichsten Teil der Landschaft bilden die Emsbach-Gelbach-Höhen, die von 300 m ü. NN zum Inneren auf über 450 m ü. NN ansteigen. Aus den Hochflächen ragen einzelne Rücken und Erhebungen heraus. Entlang den nach Süden entwässernden Emsbach und Gelbach ist dieser Landschaftsteil fiederförmig zerschnitten von breitsohligen Kastentälern. Der überwiegende Teil der Landschaft ist mit Waldflächen bedeckt.

Nur die ebeneren Teile der Hochflächen und die breiteren Sohlen der Bachtäler werden landwirtschaftlich, die meisten Flächen forstwirtschaftlich genutzt. Teile der Landschaft, z. B. das Wiedtal sind beliebtes Erholungsgebiet.

Es bestehen nur wenige kleinflächige NSG in der Landschaft. Der Staatsforst "Stelzenbach" ist als FFH-Gebiet gemeldet. Die Naturparke "Rhein-Westerwald" und "Nassau" liegen zu großen Teilen in der Landschaft. Neben den Schutzgebieten sind weitere Waldflächen und/oder besonders trockene und feuchte Bereiche als "National bedeutsame Flächen für den Biotopverbund" erfasst worden.

(Quelle: <https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/32402.html>)

Das Plangebiet entwässert über den Gossengraben, der seinen Ursprung süd-westlich der Ortslage Gackenbach hat, den Gelbach und die Lahn in den Rhein.

Wegen der Nähe zu Siedlungsflächen und dem regional bekannten Tierpark sowie der reliefierten gegliederten Landschaft wird der Landschaftsraum sehr gut für die Erholungsnutzung angenommen.

Landschafts-/ Ortsbild/ Erholung

Das Plangebiet ragt in die Siedlungsfläche hinein. Im Westen und Norden wird es von Straßen und Baugebieten, im Osten vom Friedhof begrenzt. Gegliedert wird der Raum durch die prägende Baumreihe entlang der Kreisstraße 172, die Bäume innerhalb des Friedhofs und durch Obstbäume im Grünland und an einem landwirtschaftlichen Stallgebäude. Das Gebiet bildet eine typische Ortsrandsituation im ländlichen Raum ab. Obwohl es für Erholungssuchende nicht direkt nutzbar ist, ist es eine attraktive Verbindung zur offenen Landschaft.

Entsprechend große ist die Nutzung für Feierabenderholung, Spaziergänge und Hundeausführen.

Nach Süden zu wird das Plangebiet durch vorhandene Gehölzstreifen gut in das Umfeld eingebunden.

Biotop- /Nutzungstypen

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Beim überwiegenden Teil handelt es sich um Fettweiden (EB1) mit intensiver Pferdebeweidung. Am westlichen Rand steht eine Stallanlage (HN1) mit teilweise versiegelten Flächen.

Vom Stallgebäude in Richtung Friedhof befindet sich eine Obstbaumreihe (BF4), die regelmäßig gepflegt wird. In der Nähe des Stalles wachsen ebenfalls Obstbäume, die teilweise durch den Stall- und Weidebetrieb geschädigt sind.

Am im Westen gelegenen Wirtschaftsweg und entlang der K 172 wachsen Laubbäume und Sträucher, teilweise nicht standortheimisch (HM3). Zwischen der Baumreihe und der Straßenmulde verläuft ein kombinierter Rad-/ Fußweg (VB5).

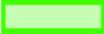
Beim geplanten RRB handelt es sich um eine Fettweide (EB1).



Abbildung 3: Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptypen

Flächenhafte Biotoptypen

-  BD3a: Gehölzstreifen
-  EB1: Fettweide
-  HM3: Grünstreifen
-  HR2: Friedhof
-  HN1: landwirtschaftliches Gebäude
-  VB5: Rad-/Fußweg

Punktuelle Biotoptypen

-  BF3: Laubbaum
-  BF4: Obstbaum

3.2 Schutzgebiete und -objekte

3.2.1 Naturschutzrechtliche/ -fachliche Schutzgebiete und -objekte nach nationalem Recht

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark Nassau, jedoch nicht in einer Kernzone. Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des Lahntales und seiner Seitentäler sowie der rechtsseitigen Rheinhänge und Seitentäler des Rheins zwischen Lahnstein und Kamp-Bornhofen, mit den landschaftlich abwechslungsreichen, begleitenden Höhenzügen und der "Montabaurer Höhe" (NatPNassauV RP).

Weitere Schutzgebiete gibt es im Plangebiet und seinem Wirkraum nicht.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG

Im Wirkraum des Vorhabens gibt es keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG.

3.2.2 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura 2000)

Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura 2000) kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

3.2.3 Biotopkataster

Im Wirkraum des Vorhabens sind keine Flächen im Biotopkataster des Landes erfasst.

3.3 Tiere und Pflanzen

Besonders und streng geschützte Pflanzen- und Tierarten, für die das Plangebiet essenziell ist, sind im Wirkraum nicht bekannt. Eine faunistische Erhebung wurde deswegen nicht durchgeführt. Aufgrund des kleinen Wirkraums der Baumaßnahme und der räumlichen Nähe zu Störquellen wie Siedlungs-, Erholungsflächen und Verkehrsanlagen ist sie nicht erforderlich. Vorhandene Quellen wie LANIS und ARTeFAKT der Landesnaturschutzverwaltung wurden ausgewertet.

Als Biotop-/ Nutzungstypen herrschen im Offenland Fettweiden mittlerer Standorte (EB1) vor. Die Grünlandnutzung ist intensiv. Durch die Beweidung mit haupt-sächlich Pferden sind Verletzungen der Grasnarbe zu erwarten.

Sehr gut gegliedert ist der Raum durch Baumreihen (BF3/ BF4: Laub- und Obstbäume). Hervorzuheben ist die Obstbaumreihe im geplanten Baugebiet. Störungsempfindliche Arten sind hier aber wegen der Beunruhigungen durch die benachbarten Siedlungsflächen und die Erholungsnutzung (Pferdehaltung) nicht zu erwarten. Vorortuntersuchungen im Januar und Ende März 2021 ergaben keine Hinweise auf Horste und Nisthöhlen o. ä., die artenschutzrechtliche Tatbestände sein könnten.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet und sein näheres Umfeld von streng geschützten Tierarten als Nahrungshabitat genutzt wird. Essenzielle Biotop- und Habitatstrukturen streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

3.4 Landschaftsplanerische Vorgaben

Das Gebiet ist im FNP als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Überlagert wird diese Darstellung durch die Aussage „mögliche Siedlungserweiterung“. Landschaftsplanerische Vorgaben gibt es nicht.

4 Eingriffe in den Naturhaushalt

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor.

- Baubedingte Auswirkungen:

Beseitigung von Vegetationsbeständen, Abschieben von Oberboden, Lagern von Baumaterialien, Gefahr von Stoffeinträgen in Boden, Oberflächen- und Grundwasser, Lärm von Baufahrzeugen, Bodenverdichtungen.

Durch eine ordnungsgemäße Bauabwicklung und Einhaltung der entsprechenden Normen und Vorschriften kann eine Gefährdung weitgehend ausgeschlossen werden.

- Anlagebedingte Auswirkungen:

Beseitigung von Vegetationsbeständen, Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen, Sichtbarkeit von Gebäuden und Bauwerken (Orts-/Landschaftsbild), Kleinklimaveränderungen, erhöhter Oberflächenabfluss, Verringerung der Grundwasserneubildung.

Durch die durch den Bebauungsplan möglich werdenden baulichen Entwicklungen kommt es zum Verlust biotisch aktiven Bodens. Damit einher geht der Verlust von Bäumen und von Rückhalte- und Versickerungsflächen für das Oberflächenwasser bei gleichzeitiger Zunahme des anfallenden Wassers durch die Versiegelungen.

Die Änderungen des Mikroklimas durch die versiegelten Flächen und die Baukörper sind als nicht spürbar anzusehen.

Der Verlust biotisch aktiven Bodens führt zum (Teil-)Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen (Grünland und Bäume), verhindert aber auch die zukünftige potenzielle Entwicklung von standortgerechten Lebensräumen und Habitaten.

Durch die möglich werdende bauliche Nutzung des Gebietes wird das Orts-/ Landschaftsbild zwar technisch überformt und damit beeinträchtigt, durch vorhandene Wald-/ Gehölzstreifen ist das Plangebiet allerdings bereits gut in das Umfeld integriert.

- Betriebsbedingte Auswirkungen:

Beunruhigungen durch Wohnen, Erholung und Verkehr, Emissionen aus Heizungsanlagen.

Erhebliche Beeinträchtigungen, die über dem heutigen Maß liegen, können ausgeschlossen werden, da schon jetzt eine hohe Beunruhigung durch Siedlungen und Naherholung besteht. Emissionen aus Heizungsanlagen werden durch bauordnungsrechtliche Vorschriften auf der Ebene der Baugenehmigung nach dem Stand der Technik soweit möglich vermieden oder gemindert.

4.1 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsfolgen

Folgende konkrete Auswirkungen auf Natur und Landschaft lassen sich feststellen:

- Biotoppotenzial: Funktionsverlust durch Inanspruchnahme einer intensiv genutzten Weide und Verlust von Laub-/ Obstbäumen;
- Boden-/ Wasserhaushalt: Versiegelung durch Gebäude, Zuwege und Verkehrsflächen;
- Landschaftsbild: technische Überprägung des Raumes.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass keine Tatbestände vorliegen, die einer Realisierung des Vorhabens grundsätzlich entgegenstehen.

4.2 Landespflegerische Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Folgende landespflegerische Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen werden als Festsetzungen oder Empfehlungen für den Bebauungsplan vorgeschlagen:

- Bodenschutz: Beachtung der einschlägigen Normen und Vorschriften (z. B. DIN 18.915, DIN 4020, DIN 1054).
- Empfehlung, das unbelastete Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und zu nutzen (Substitution von Grundwasser), dann durch breitflächige Versickerung auf den Baugrundstücken zu bewirtschaften bzw. über ein RRB eine höhere Verdunstung und eine Verstetigung des Abflusses bei der Einleitung in den Vorfluter zu erreichen.
- Erhalt der Baumreihe an der K 172 im Norden des Plangebietes als gliedernde und belebende Elemente (ortsbildprägend) sofern möglich. (Bäume auf den zukünftigen Privatflächen werden jedoch in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung als abgängig betrachtet, da die Erhaltung der Bäume nicht im Bebauungsplan festgesetzt wird)
- Soweit lagemäßig möglich, Erhalt der Obstbäume als gliedernde und belebende Elemente. (Bäume auf den zukünftigen Privatflächen werden jedoch in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung als abgängig betrachtet, da die Erhaltung der Bäume nicht im Bebauungsplan festgesetzt wird)
- Empfehlung zum Neuaufbau von Gehölzstrukturen mit standortgerechten einheimischen Arten im Baugebiet.
- Notwendige Baufeldfreiräumungen für das Baugebiet, die Kanalleitung und das RRB erfolgen zum Schutz der Tierwelt, insbesondere der Avifauna, zwischen dem 01.10. und dem 28.02.
- Zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern im Baustellenbereich werden bei Bedarf Schutzmaßnahmen nach RAS-LP 4 bzw. DIN 18.920 vorgesehen.

- Die für Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen benötigten Flächen werden nach Beendigung der Baumaßnahmen in ihren alten Zustand versetzt.

Betroffene Nutzungs-/Biotoptypen	Veränderung durch Bebauungsplan	Eingriffe [m ²], [St.]
Baugebiet: Fettwiese (EB1)	Wohnbaufläche: 21.912 m ² davon überbaubar (GRZ 0,3): 6.574 m ² Verkehrsflächen 2.856 m ² Verlust: Bodenfunktionen, Biotopfläche Im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes bestehen bereits Vorbelastungen.	9.430 m ²
RRB Fettwiese (EB1)	Erdbauwerk, keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme	-
Obstbäume (BF4)	Verlust (abwägungsabhängig)	14 St.
Laubbäume (BF3)	Verlust oder Gefährdung durch Baubetrieb oder Verlust (abwägungsabhängig)	11 St.

5 Landschaftsplanerische Maßnahmen

Die Entwicklung von landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen wird im ergänzenden Verfahren nachgeholt. Es wurde eine umfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß der Landeskompensationsverordnung vorgenommen.

Es werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Gackenbach vorgesehen.

5.1 Ausgleichsmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahme dient die Entwicklung eines Pionierwaldes (AU2) von rund 2,4 ha auf der Hangfläche einer ehemaligen Fichtenschonung (AJ). Die Ausgleichsflächen werden vorgesehen auf Flur 4 Flurstück 28, sowie auf dem benachbarten Flur 48 Flurstück 4/2 in der Gemarkung Gackenbach. Die Lage der Ausgleichsmaßnahme wurde in Abstimmung mit dem Forst, der unteren Naturschutzbehörde, sowie der Gemeinde abgestimmt. Durch die Entwicklung eines Pionierwaldes als Zielbiototyp kommt es zu einer deutlichen Aufwertung der Fläche gegenüber der Fichtenmonokultur als Ausgangsbiototyp.

Die Entwicklung eines Pionierwaldes soll durch gelenkte Sukzession erfolgen. Aufgrund des Standortes kann es durch Naturverjüngung zu einem übermäßigen Fichtenwachstum kommen, diese sind bei einem Anteil > 5% ggf. zu entnehmen. Eine Durchforstung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten innerhalb der 1. Waldgeneration ist nicht zulässig.

Um den Eingriff in Natur- und Landschaftsbild durch das neue Regenrückhaltebecken auszugleichen, wird auf dem Flurstück des RRB (Flur 3 Flurstück 12) die Neupflanzung von 4 Laubbäumen (Bäume 1. Ordnung), sowie 20 Bäumen 2. Ordnung sowie diverser Sträucher vorgesehen (siehe Abbildung 7: Pflanzschema RRB). Das Regenrückhaltebecken, wird als Erdbecken hergestellt, und anschließend wieder eingesät, sodass auf der Fläche wieder eine Fettweide entstehen kann. Die Erreichung des Entwicklungsziels bzw. des Zielbiototyps ist durch das Entfernen des Mahdgutes nach der Mahd sicherzustellen.

Nicht berücksichtigt in der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsplanung sind die 28 Bäume, welche insgesamt im Baugebiet gepflanzt werden sollen. Pro Baurundstück wird festgesetzt, dass ein Baum auf dem Grundstück zu pflanzen ist. Da die Pflanzungen jedoch auf Privatgrund vorgesehen sind, werden diese nicht in die Bilanzierung aufgenommen und sind als zusätzliche Kompensation vorgesehen.

Zudem werden alle Bäume innerhalb des Plangebietes als abgängig bilanziert, da diese nicht festgesetzt werden und davon auszugehen ist, dass diese bei Bebauung der Grundstücke gefällt werden.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein **Überschuss von 1.799 Biotopwertpunkten**, welche dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben werden können. Somit liegt ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes vor, ein Kompensationsdefizit besteht nicht.

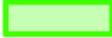
In den beiliegenden Planunterlagen sind die Eingriffs- und Ausgleichsflächen dargestellt.



Abbildung 4: Eingriffsplan Biotoptypen

Biotoptypen

Flächenhafte Biotoptypen

	BD3a: Gehölzstreifen
	EB1: Fettweide
	HM3: Grünstreifen
	HR2: Friedhof
	HN1: landwirtschaftliches Gebäude
	VB5: Rad-/Fußweg

Punktuelle Biotoptypen

	BF3: Laubbaum entfällt
	BF4: Obstbaum entfällt

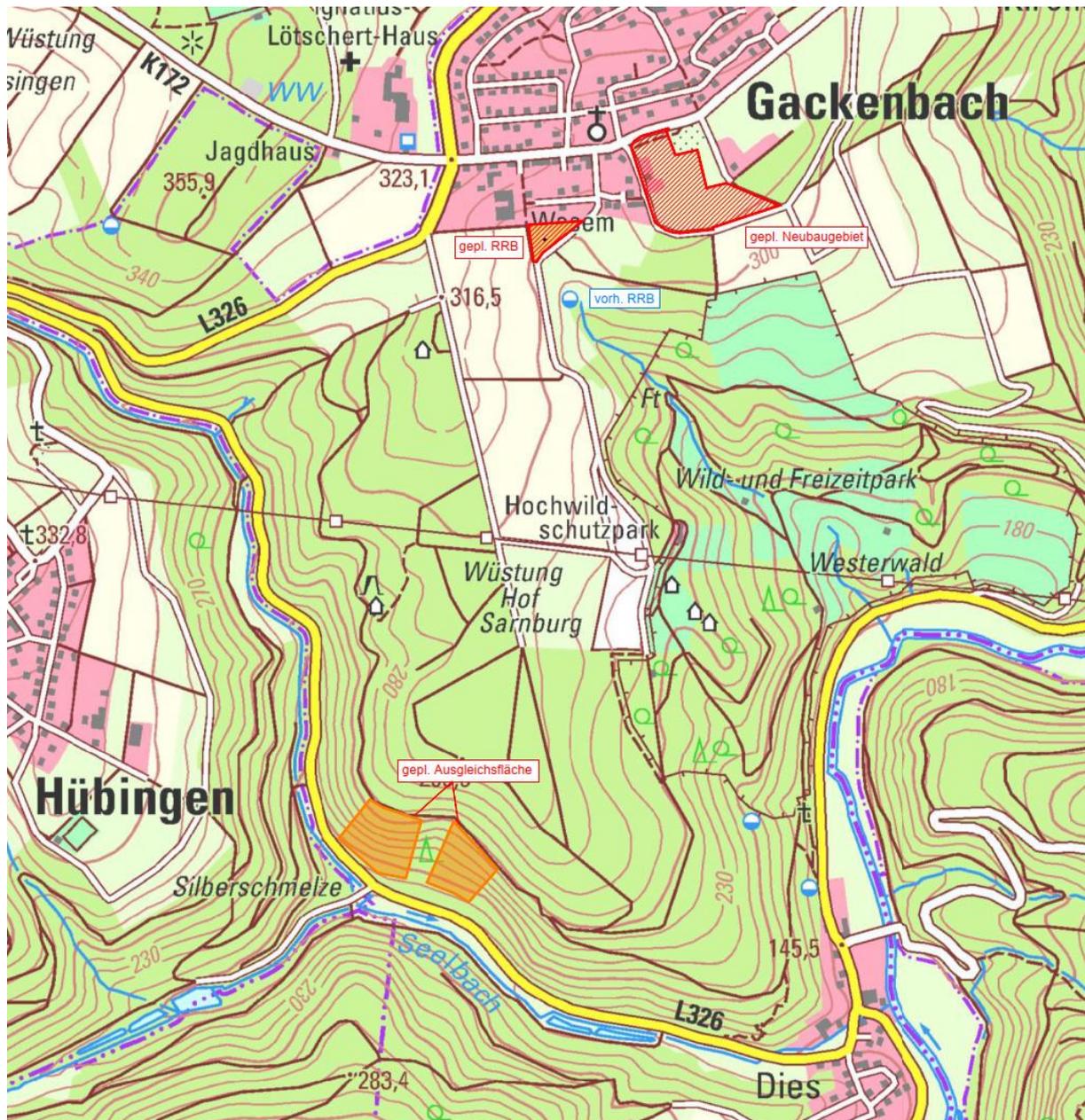


Abbildung 5: Übersichtskarte Lage Baugebiet, Kompensationsflächen



Abbildung 6: Kompensationsflächen Wald

Ausgleichsflächen

bestehende Ausgleichsflächen

-  Gewerbegebiet In den Röthern (Kappler) 7.000 m²
-  Baugebiet Unter dem Wasem 5.000 m²
-  Baugebiet Eschenauer Weg 2.550 m²

geplante Ausgleichsflächen

-  Baugebiet Am Friedhof 24.000 m²
Zielbiotoptyp: Pionierwald AU 2

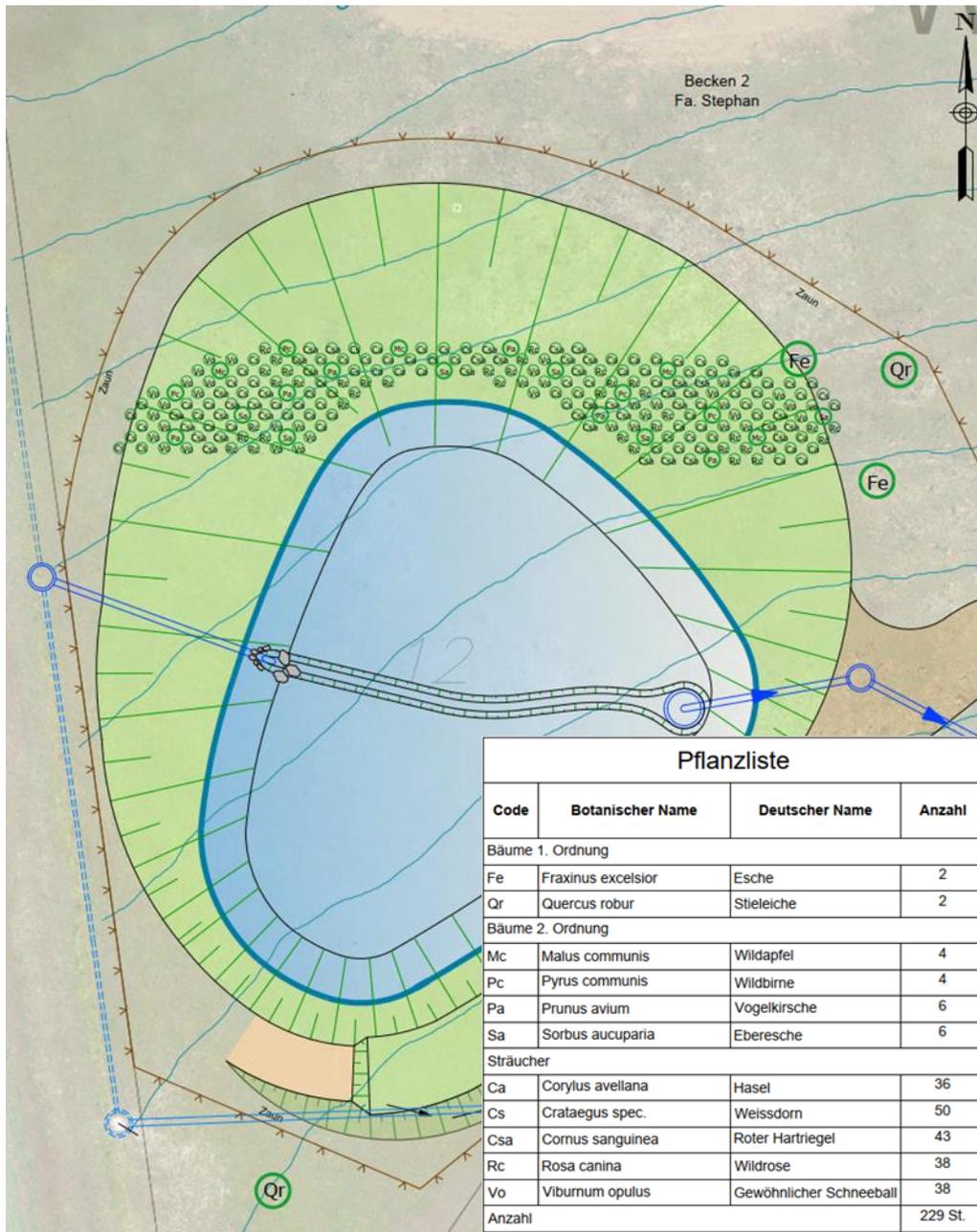


Abbildung 7: Pflanzschema RRB

In nachfolgender Tabelle ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung anhand der Biotopwerte aufgeführt:

A Ermittlung des Biotopwertes (BW) vor dem Eingriff				
(BW = BW/m² * Fläche [m²]) bzw . BW = BW/StU [cm] * StU [cm]				
Flächenhafte Biotoptypen				
Code	Biototyp	BW/ m²	Fläche [m²]	BW
EB1	Fettweide	8	24.279	194.232
VB5	Fuß/Radweg asphaltiert	0	165	0
HN1	Landwirtschaftlicher Betrieb, Stallung	0	324	0
Summe BW Fläche vor dem Eingriff			24.768	194.232
Punktuelle und linienhafte Biotoptypen				
Code	Biototyp	BW / StU	StU [cm]	BW
BF4	Obstbaum (14 Stk)	15	880	13.195
BF3	Einzelbaum (Laubbaum) (11 Stk)	15	1210	18.143
Summe BW punktuelle und linienhafte Biotope				31.337
Gesamt-BW vor dem Eingriff				225.569
B Ermittlung des Biotopwertes (BW) nach dem Eingriff				
(BW = BW/m² * Fläche [m²]) bzw . BW = BW/StU [cm] * StU [cm]				
Flächenhafte Biotoptypen				
Code	Biototyp	BW/ m²	Fläche [m²]	BW
HN1	Wohnbaufläche, überbaubar	0	6574	0
VA3	Gemeindestraße	0	2.677	0
HU1	Wohnbaufläche, nicht überbaubar	7	15.338	107.369
VB5	Fuß/Radweg	0	179	0
Summe BW Fläche nach dem Eingriff			24.768	107.369
Punktuelle und linienhafte Biotoptypen				
Code	Biototyp	BW/ StU [cm], Länge [m²]	StU [cm]	BW
Summe BW punktuelle und linienhafte Biotope nach dem Eingriff				0
Gesamt-BW nach dem Eingriff				107.369
C Ermittlung des Kompensationsbedarfes (als BW)				
Kompensationsbedarf				118.201
(BW vor dem Eingriff – BW nach dem Eingriff)				
D Ermittlung des Biotopwertes (BW) der Kompensationsmaßnahme(n)				
(BW = BW/m² * Fläche [m²]) bzw . BW = BW/StU [cm] * StU [cm]				
BW vor der Kompensationsmaßnahme (Ausgangsbiototyp/en)				
Code	Biototyp	BW/ m²	Fläche [m²]	BW
AJ	Fichtenwald	6	24.000	144.000
Summe BW Bestand				144.000
BW nach Durchführung der Kompensationsmaßnahme (Zielbiototyp/en)				
Code	Biototyp	BW/ m²	Fläche [m²]	BW
AU2	Pionierwald	11	24.000	264.000
Summe BW Kompensation				264.000
Gesamt-BW der Kompensationsmaßnahme(n)				120.000
F Bilanz Eingriff : Kompensation (als BW)				
Kompensationsbedarf				-1.799
(BW Kompensationsbedarf – Gesamt-BW der Kompensationsmaßnahme)				
Ein positiver Wert bedeutet ein Defizit.				

Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

6 Gesamtbeurteilung des Eingriffs

6.1 Prognose bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 (1) i. V. m. (5) BNatSchG

Faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Sie sind, da es sich um eine bauliche Maßnahme mit kleinem Wirkraum in einem anthropogen erheblich beeinflussten Landschaftsraum handelt, auch nicht erforderlich. Die vorhandene Fauna ist an Störungen, ausgehend von den Siedlungs- und Verkehrsflächen und der Erholungsnutzung, angepasst; bedeutende (essenzielle) oder besondere Biotope oder Habitate, deren Nutzung beeinträchtigt wird oder die verloren gehen, sind nicht vorhanden. Besonders geschützte Arten, die den Wirkraum z. B. als Jagdhabitat aufsuchen, sind anzunehmen. Sie sind aber auf den großen Schlägen der Landwirtschaft mit ausreichendem Abstand zu den stark frequentierten Wirtschaftswegen anzutreffen. Als Ergebnis einer worst case-Betrachtung der Betroffenheit der potenziell möglichen Arten kann festgestellt werden, dass auch empfindliche Arten bei Durchführung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

6.2 Naturpark

Mit Inkrafttreten der Bebauungsplansatzung ist das Baugebiet nicht mehr Bestandteil des Naturpark Nassau.

6.3 Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG

Durch die getroffenen landschaftspflegerischen Vermeidungsmaßnahmen werden die baubedingten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes weitgehend vermieden oder minimiert (Vermeidungsmaßnahmen). Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wurden entsprechend der Landeskompensationsverordnung bilanziert und werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Ein Ausgleichsdefizit verbleibt nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen nicht.

Aufgestellt:

Limburg/Lohrheim, 10.5.2024

Anlagen:

- Übersichtsplan Blatt Nr.: 0.01
- Bebauungsplan Blatt Nr.: 1.01
- Eingriffsplan Biotoptypen Blatt Nr.: 1.02
- Eingriffsplan Blatt Nr.: 1.03
- Ausgleichsplan Wald Blatt Nr.: 1.04
- Pflanzschema RRB Blatt Nr.: 1.05