



Ortsgemeinde Gackenbach

Bebauungsplan "Am Friedhof"

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Projekt-Nr.: 20L09 - Stand: 21.08.2022



Bearbeitet von:

FLP WITT
Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung

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

artec

ingenieurgesellschaft mbh
Hoenbergstraße 6

65555 Limburg

T. 06431 / 98 70 0 - F. 06431 / 98 70 70
eMail info@artec-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Kurze Beschreibung der geplanten Baumaßnahme	2
3	Bestandserfassung	3
3.1	Kurze Beschreibung von Natur und Landschaft im Plangebiet	3
3.2	Schutzgebiete und -objekte	5
3.2.1	Naturschutzrechtliche/ -fachliche Schutzgebiete und -objekte nach nationalem Recht	5
3.2.2	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura 2000)	5
3.2.3	Biotopkataster	5
3.3	Tiere und Pflanzen	5
3.4	Landschaftsplanerische Vorgaben	6
4	Eingriffe in den Naturhaushalt	6
4.1	Ermittlung und Bewertung der Eingriffsfolgen	7
4.2	Landespflegerische Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen	7
4.3	Eingriffe durch den Bebauungsplan „Am Friedhof“	8
5	Landschaftsplanerische Maßnahmen	8
6	Gesamtbeurteilung des Eingriffs	8
6.1	Prognose bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 (1) i. V. m. (5) BNatSchG	8
6.2	Naturpark	9
6.3	Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtslageplan des geplanten Neubaugebietes und des geplanten Regenrückhaltebeckens (RRB)	1
Abbildung 2:	Bebauungsplangebiet und Standort RRB	2
Abbildung 3:	Biotoptypen im Plangebiet	4

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächeninanspruchnahme	8
------------	------------------------	---

1 Einleitung

Die Ortsgemeinde Gackebach plant ein Neubaugebiet für allgemeines Wohnen. Baurecht soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ erreicht werden. Als Rechtsgrundlage für das Verfahren wird § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ herangezogen. Die dort geforderten Voraussetzungen werden von der Ge-

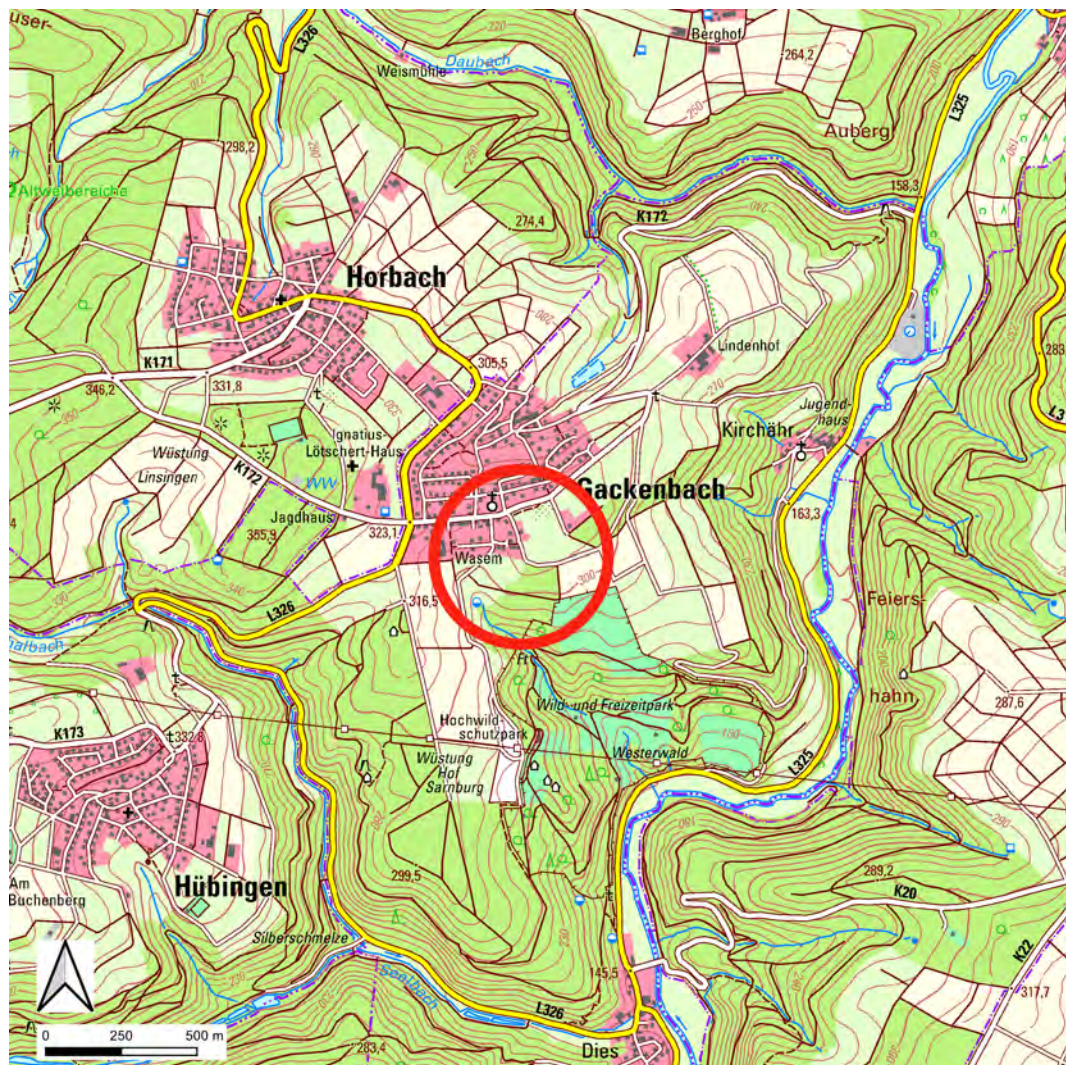


Abbildung 1: Übersichtslageplan des geplanten Neubaugebietes und des geplanten Regenrückhaltebecken (RRB)

meinde erfüllt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich; Kompensationsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen entfallen. Trotzdem ist die Gemeinde verpflichtet, Umweltbelange in die Abwägung einzustellen. 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). § 13 b erlaubt aber auch die Festsetzung von Wohnbaugebieten, die nicht aus dem FNP entwi-

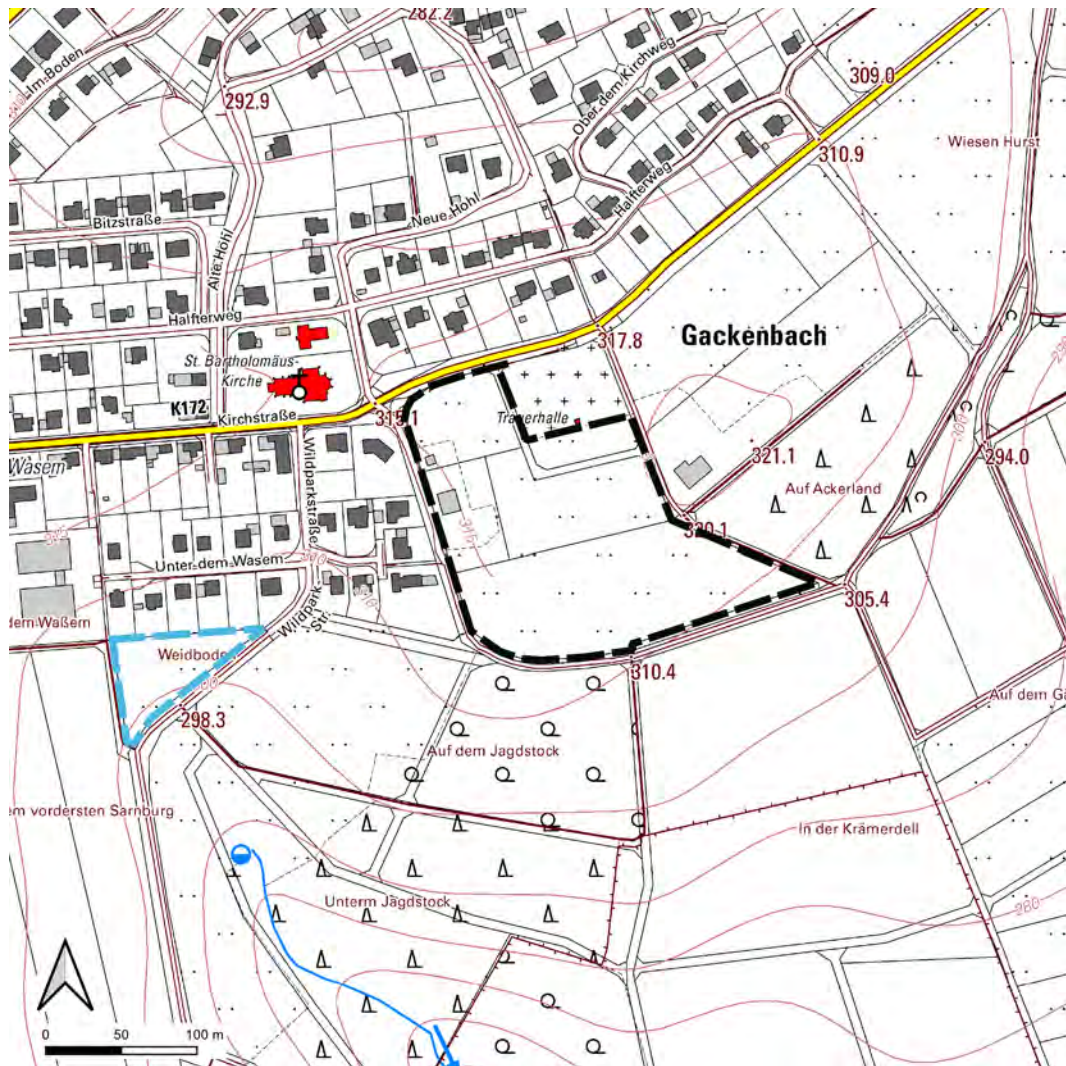


Abbildung 2: Bauungsplangebiet (schwarz gestrichelt) und Standort RRB (blau gestrichelt)

ckelt werden, wenn die tatsächlichen Bauflächen eine Größe von 1 ha nicht überschreiten und unmittelbar an Siedlungsflächen angrenzen. Diese Vorgaben werden erfüllt.

2 Kurze Beschreibung der geplanten Baumaßnahme

Am südlichen Siedlungsrand von Gackebach, 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 Großeinheit 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 südwestlich 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.

tion im ländlichen Raum ab. Obwohl es für Erholungssuchende nicht direkt nutzbar ist, ist es eine attraktive Verbindung zur offenen Landschaft. Entsprechend groß ist die Nutzung für Feierabend-Erholung, 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 (EB0) mit intensiver Pferdebeweidung. Am westlichen Rand steht eine Stallanlage (SB5) 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

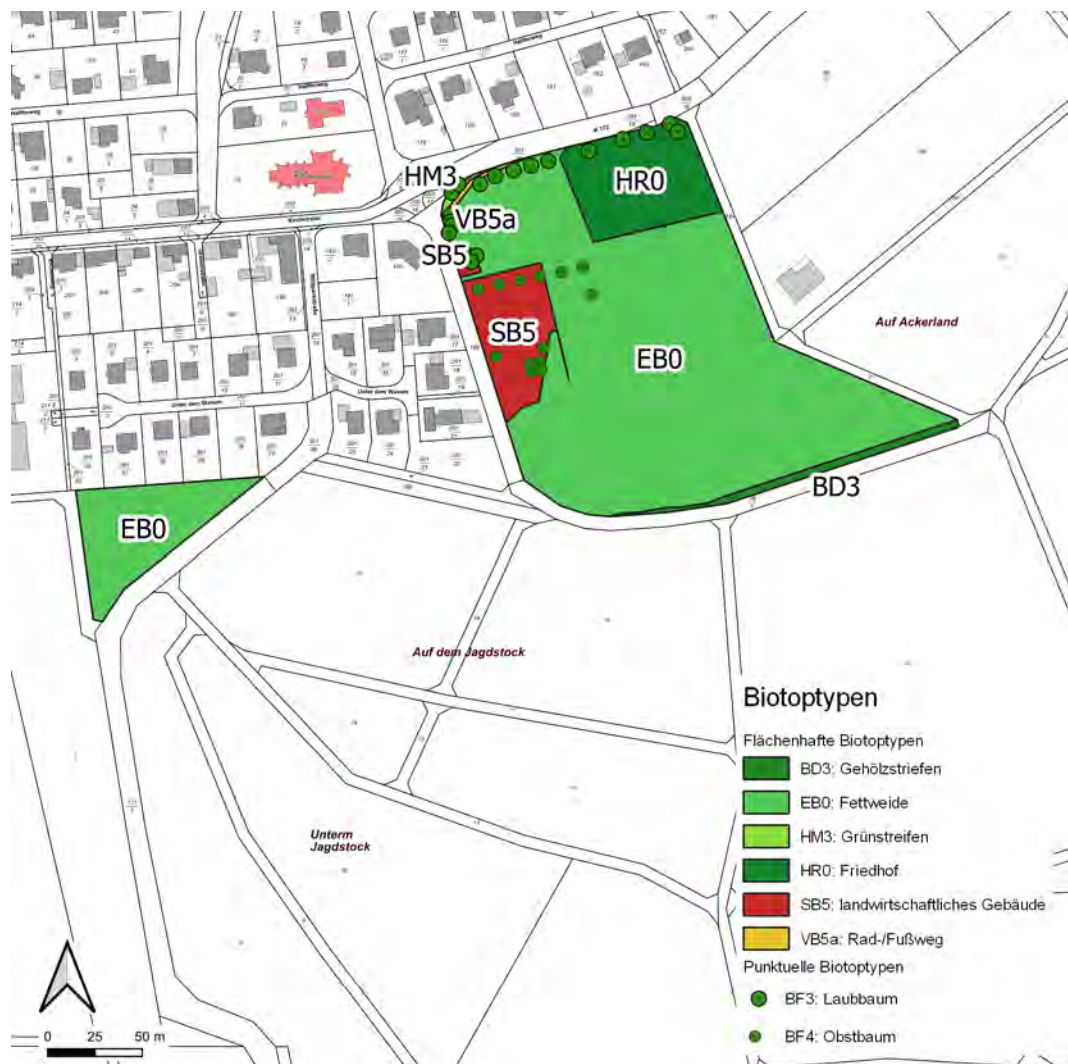


Abbildung 3: Biotoptypen im Plangebiet

Baumreihe und der Straßenmulde verläuft ein kombinierter Rad-/ Fußweg (VB5a).

Beim geplanten RRB handelt es sich um eine Fettweide (EB0).

Sowohl die flächenhaften Biotoptypen wie auch die Obstbäume weisen keine besonderen Strukturen und Habitate auf. Die Ahornbaumreihe entlang der K 172 ist landschaftsbildprägend.

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 essentiell 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 (EB0) vor. Die Grünlandnutzung ist intensiv. Durch die Beweidung mit hauptsächlich 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 Plangebietes und sein näheres Umfeld von streng geschützten Tierarten als Nahrungshabitat genutzt wird. Essentielle Biotope und Habitate 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).

- Soweit lagemäßig möglich, Erhalt der Obstbäume als gliedernde und belebende Elemente.
- 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 vorgeesehen.
- Die für Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen benötigten Flächen werden nach Beendigung der Baumaßnahmen in ihren alten Zustand versetzt.

4.3 Eingriffe durch den Bebauungsplan „Am Friedhof“

Tabelle 1: Flächeninanspruchnahme

Betroffene Nutzungs-/Biotoptypen	Veränderung durch Bebauungsplan	Eingriffe [m²], [St.]
Baugebiet: Fettwiese (EB0)	Wohnbaufläche: 21.960 m² davon überbaubar (GRZ 0,3): 6.588 m² Verkehrsflächen 2.830 m² Verlust: Bodenfunktionen, Biotopfläche Im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes bestehen bereits Vorbelastungen.	9.418 m²
RRB Fettwiese (EB0)	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

Auf die Entwicklung von landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen wird verzichtet, da die OG Gackebach die vereinfachten Möglichkeiten des § 13b BauGB nutzt und keine besonders und streng geschützten Arten erheblich beeinträchtigt werden. Die oben aufgeführten erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft sind dem Gemeinderat bekannt und wurden in die Abwägungen bei den Beschlüssen eingestellt.

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 (essentielle) 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 ausgleichbare Beeinträchtigung der Bodenfunktionen müssen nicht kompensiert werden, da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB handelt, der die Gemeinde davon entbindet.

Aufgestellt:

Lohrheim, 21.08.2022

