

Datum: 16.2.2024

Betreuung: FA

Projekt: 138.002

# Umweltbericht

zum

## Bebauungsplan „Am Friedhof“ Gackebach

**Auftraggeber:**

**Ortsgemeinde Gackebach**  
**Im Wiesengrund 1**  
**56412 Gackebach**

**Verfasser:**

**artec Ingenieurgesellschaft**  
**Hoenbergstraße 6**  
**65555 Limburg-Offheim**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
1.1	Gesetzliche Grundlagen .....	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans .....	1
1.3	Übergeordnete Planungen, Umweltziele Gesetzesvorgaben .....	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen</b> .....	<b>5</b>
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) .....	5
2.1.1	Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit .....	5
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	5
2.1.3	Schutzgut Fläche und Boden .....	5
2.1.4	Schutzgut Wasser .....	6
2.1.5	Schutzgut Klima/Luft .....	6
2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	6
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	6
2.2	Prognostizierter Zustand bei Nichtdurchführung der Planung .....	6
2.3	Prognostizierter Zustand bei Durchführung der Planung .....	7
2.3.1	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren.....	7
2.3.2	Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit .....	7
2.3.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	8
2.3.4	Schutzgut Fläche und Boden .....	8
2.3.5	Schutzgut Wasser .....	8
2.3.6	Schutzgut Klima/Luft .....	8
2.3.7	Schutzgut Landschaftsbild .....	8
2.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	9
2.3.9	Kumulative Auswirkungen.....	9
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich .....	9
2.5	Planungsalternativen .....	14
2.6	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen .....	14
<b>3</b>	<b>Vorgehen und Schwierigkeiten</b> .....	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung</b> .....	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>17</b>

## **Abbildungsverzeichnis:**

ABBILDUNG 1: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE GACKENBACH	4
ABBILDUNG 2: ÜBERSICHTSKARTE	10
ABBILDUNG 3: EINGRIFFSPLAN	11
ABBILDUNG 4: KOMPENSATIONSFLÄCHEN WALD	12
ABBILDUNG 5: PFLANZSCHEMA RRB	13

# 1 Allgemeines

## 1.1 Gesetzliche Grundlagen

Mit der Erstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Absatz 4 eine Umweltprüfung durchzuführen, in welchem die wesentlichen Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gemäß § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB in einem Umweltbericht zusammenzufassen. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

Die erstmalige Erstellung des Bauleitplans für das Neubaugebiet „Am Friedhof“ wurde auf der Grundlage des §13 b BauGB ‚Einbeziehung von Außengebietsflächen in das beschleunigte Verfahren‘ durchgeführt. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens wurde kein separater Umweltbericht im Zuge der Bauleitplanung angefertigt. Jedoch wurden sowohl eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt, als auch eine schalltechnische- und eine geruchstechnische Untersuchung durchgeführt.

Das Bundesverwaltungsgericht entschied am 18.7.2023, dass ein Bebauungsplan, welcher nach §13 b BauGB aufgestellt wurde, unwirksam sei. Dies wurde damit begründet, dass § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union, genauer mit Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie), unvereinbar ist.

Durch das Urteil des BVerwG wird zunächst allein der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Nur in dieser Hinsicht ist die Entscheidung allgemein verbindlich, § 47 Absatz 5 Satz 2 VwGO. Der Befund der Unionsrechtswidrigkeit entfaltet jedoch aufgrund des unionsrechtlichen Anwendungsvorrangs Präjudizwirkung für sonstige Bebauungsplanverfahren nach dieser Vorschrift. (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen, 2023)

Nach Wegfall des §13 b BauGB soll nun ein ergänzendes Verfahren nach §215a Abs 2 und 3 BauGB und §214 (4) BauGB für das Neubaugebiet „Am Friedhof“ in Gackenbach durchgeführt werden, in dessen Zuge die Erstellung des Umweltberichtes nachgeholt wird.

## 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Im Jahre 2019 fasste die Ortsgemeinde Gackenbach den Aufstellungsbeschluss zur Erschließung eines kleinen, bedarfsgerechten Wohnbaugebietes. Dieses soll auf einer Fläche von rund 2,5 Hektar als ein allgemeines Wohngebiet mit 28 Baugrundstücken am südöstlichen Ortsrand, im Bereich des Friedhofes entstehen.

Aktuell besitzt die Gemeinde Gackenbach keine eigenen Baugrundstücke. In der Ortslage gibt es einzelne Baulücken, welche sich jedoch in Privatbesitz befinden und aktuell nicht vermarktet werden. Gebäude, die über einen längeren Zeitraum leer

stehen, sind nicht vorhanden. Möglichkeiten der innerörtlichen Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung sind nicht gegeben.

Zuletzt wurde vor 6 Jahren das Gebiet „Unter dem Wasem“ durch die Ortsgemeinde entwickelt. Das Gebiet ist zwischenzeitlich voll bebaut. Es besteht in der Gemeinde nach wie vor eine hohe Nachfrage nach geeignetem Bauland. Die Gemeinde kann davon ausgehen, dass unmittelbar nach der Entwicklung des Gebietes alle Wohnbaugrundstücke an junge, ortsansässige Familien vermarktet werden können.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über den Anschluss der neuen Erschließung an die Kreisstraße K172. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an bestehende Leitungsnetze gewährleistet. Eine Vorflut befindet sich südlich des Projektareales.

Derzeit befindet sich die Erschließung des Neubaugebiets bereits im Bau, da zur Zeit des Baubeginns vor der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanverfahrens ausgegangen wurde.

### 1.3 Übergeordnete Planungen, Umweltziele Gesetzesvorgaben

Für die Erstellung des Bebauungsplanes sind die einschlägigen Fachgesetzte und Fachpläne zu berücksichtigen, in welchen die Ziele des Umweltschutzes festgesetzt wurden. Nachfolgend sind die relevanten Fachgesetzte und Fachpläne aufgeführt:

- Baugesetzbuch (BauGB):  
In §1 Abs. 6 Nr. 7 sind die Belange des Umweltschutzes definiert, welche bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind:
  - a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
  - j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan

zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/ Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz fordert, dass Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden oder zu minimieren sind. Ist ein Eingriff unvermeidbar, ist dieser falls erforderlich auszugleichen.

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)/Landeswassergesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

- Bundeswaldgesetz/Landeswaldgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere,

1. den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern,
2. die Forstwirtschaft zu fördern und
3. einen Ausgleich zwischen dem Interesse der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeizuführen.

- Regionalplan

Die Regionalplanung bildet die teilraumbezogene, regionale Stufe der Landesplanung. Ihre Aufgabe ist die vorausschauende, überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Planung für die raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung der Region.

Sie koordiniert staatliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und kommunale Planungsabsichten, die mit konkreten Raumansprüchen verbunden sind. Die Gemeinde Gackebach befindet sich in der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, für dessen Zuständigkeitsbereich ein Regionalplan vorliegt.

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Er stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. In ihm ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Jeder Fläche in einem Gemeindegebiet wird eine Nutzung zugewiesen, z.B. Wohnflächen, Gewerbeflächen, Grünflächen oder eine andere Nutzung. Der Flächennutzungsplan ist damit ein zentrales Instrument einer kommunalen Bodenvorratspolitik. Ziel ist es, eine bedarfsgerechte, klima- und umweltschonende und vor allem qualitätsvolle Entwicklung der Kommune zu erreichen.

Der Flächennutzungsplan sieht am südlichen Ortsrand und damit in einem Großteil des geplanten Neubaugebietes eine Entwicklungsfläche (EW2) vor.

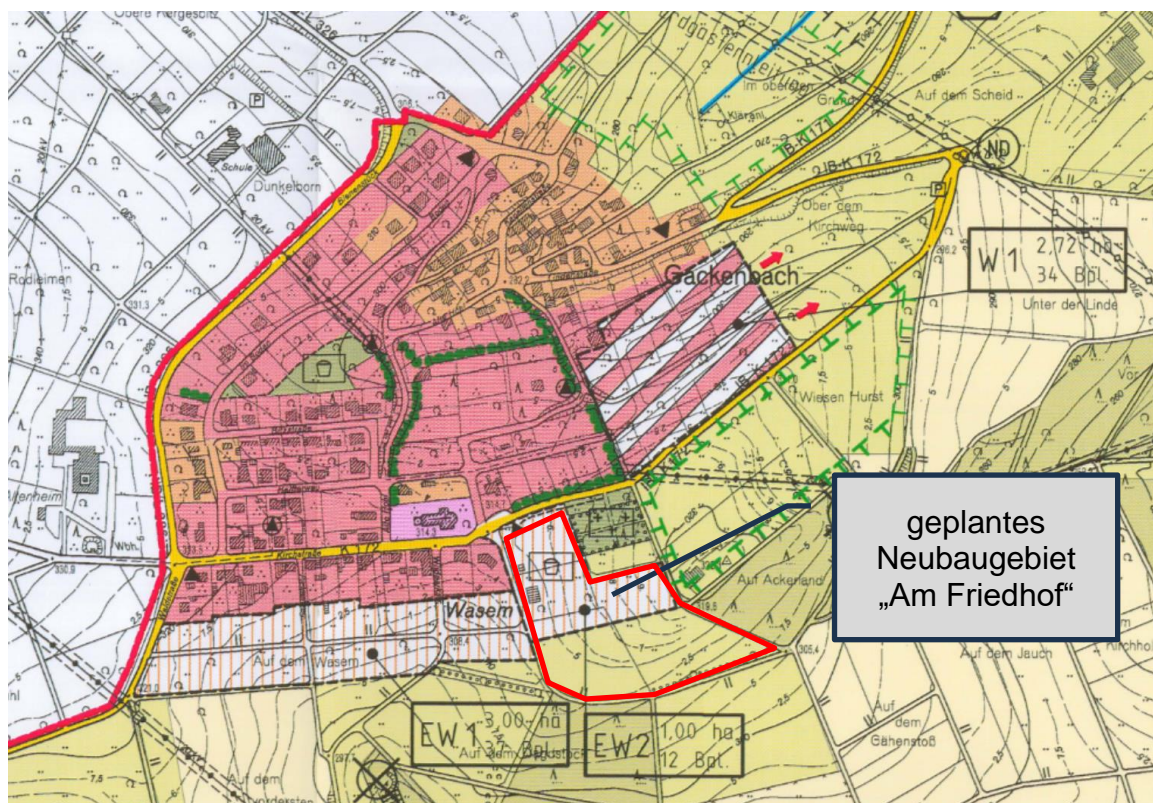


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Gemeinde Gackebach

(Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, 2023)

## **2 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

Das Plangebiet erstreckt sich auf den südlichen Randbereich der Ortsgemeinde Gackenbach. Das geplante Neubaugebiet fügt sich an die bestehende Bebauung an und grenzt im Westen an den bestehenden Friedhof der Gemeinde, sowie einen privaten Pferdestall. Im Plangebiet sind Wiesen und Weiden vorhanden, mit einzelnen Laubbäumen und Obstbäumen. Das Gebiet wird derzeit für Freizeit- und landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit**

In einer Entfernung von rund 20 m zum Plangebiet befindet sich eine Pferdezucht, welche einen potenziellen Einfluss auf den Menschen und die menschliche Gesundheit haben kann. Aufgrund der Pferdezucht ist mit Lärm- und Geruchsemissionen im direkten Umfeld zu rechnen. Die Geruchsemissionen werden hauptsächlich durch die Festmistlagerung verursacht. Lärmemissionen werden durch Radlager-, sowie LKW-Rangierarbeiten, sowie die Anfahrt von PKWs und LKWs verursacht. Eine Erweiterung der Pferdezucht ist in Zukunft nicht geplant.

#### **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Untersuchungsgebiet wird stark zur Erholung und landwirtschaftlich zur Tierhaltung (Pferde und Ziegen) genutzt. Die Bebauung und eine Kreisstraße mit Radweg grenzt an das Gebiet heran. Aufgrund dessen sind störungsempfindliche Arten im Bereich des Baugebietes nicht zu erwarten. Als Biotoptyp herrscht die Fettweide vor, auf denen mehrere Laubbäume und Obstbäume vorhanden sind. In den Bäumen wurden keine besonderen Habitatstrukturen vorgefunden, die Hinweise auf besonders und streng geschützte Tierarten geben können. Streng geschützte Pflanzenarten sind in Untersuchungsraum nicht bekannt. Im Suchraum des geplanten RRB sind Heckenstrukturen vorhanden. Südwestlich des geplanten Wohnbaugebietes und in der Trasse der Zuleitung sind aufgrund der Biotop- und Habitatausstattung von einer artenreichen und populationsstarken Avifauna der Hecken- und Offenlandbewohner und somit mit besonders geschützten Arten auszugehen. Entlang der Wegeränder sind jedoch störungstolerante Arten (Ubiquisten) zu erwarten.

#### **2.1.3 Schutzgut Fläche und Boden**

Die Bestandsfläche wird größtenteils zu Erholungs- und landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Die Fläche weist derzeit nur eine geringe Versiegelung im Bereich des vorhandenen Pferdestalls und des parallel zur Kreisstraße verlaufenden Radweges auf.

Der Boden im Plangebiet besteht aus einer ca. 0,2-0,4 m starken humosen Oberbodenschicht von dunkelbrauner Farbe. Im Liegenden des Oberbodens wurde braun bzw. hell- bis gelb-braun gefärbter Lehmschicht angetroffen in einer



Schichtstärke zwischen 0,7 m - 3,3 m. Dieser ist als schwach tonig, sandiger Schluff zu beschreiben und überwiegend steifplastisch bis halbfest. Unterhalb des Lehms, bzw. lokal auch unmittelbar unterhalb des Oberbodens wurden Hangschuttsedimente/Felszersatz mit einer Stärke von 0,3 m -1,3 m vorgefunden. Die Basis des Hanggeländes handelt es sich um eine Wechselfolge unterdevonischer Siltschiefer in Wechsellagerung mit Tonschiefer und Sandstein.

#### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Oberflächennahes Grundwasser ist im Bereich des Baugebietes nicht vorhanden, in Zeiten höherer Niederschläge ist jedoch mit oberflächennahem Hanggrundwasser (Schichtwasser, Stauwasser) zu rechnen.

Im südlichen Bereich und als Vorfluter für das Neubaugebiet dient der Gossengraben, ein Gewässer III. Ordnung, welcher in Richtung Süden hin entwässert. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet keine vorhanden.

#### **2.1.5 Schutzgut Klima/Luft**

Das geplante Neubaugebiet befindet sich angrenzenden an die bestehende Bebauung auf einer Anhöhe. In Richtung Süden und Südosten fällt das Gelände ab. Eine gute Fischluftzufuhr für das Gebiet aufgrund der exponierten Lage gewährleistet.

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt rund 9,4 °C.

#### **2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet ragt in die Siedlungsfläche hinein, in Westen und Norden wird es von Straßen und Baugebietes, sowie im Osten vom Friedhof begrenzt. Das Gebiet wird gegliedert durch die Baumreihe entlang der Kreisstraße, sowie durch die Obstbäume im Grünland.

#### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes liegen keine schützenswerten Kultur- oder Sachgüter vor. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Friedhof der Ortsgemeinde.

### **2.2 Prognostizierter Zustand bei Nichtdurchführung der Planung**

Sofern keine Erweiterung der Siedlungsfläche im Plangebiet stattfindet, bleibt der Bedarf an Wohnraum im ländlichen Raum weiterhin hoch. Eine Neuansiedlung junger Familien in der Ortsgemeinde von Gackebach wird voraussichtlich nur in geringem Maße stattfinden.

Das Problem der Überalterung in den kleinen ländlichen Ortsgemeinden wird sich voraussichtlich in der nahen Zukunft noch verstärken.

Das Gebiet würde weiterhin landwirtschaftlich vor allem für die Pferdehaltung und für die Naherholung durch Spaziergänger genutzt. Eine Ansiedlung störungssensibler Arten in diesem Bereich ist damit ausgeschlossen.

## 2.3 Prognostizierter Zustand bei Durchführung der Planung

### 2.3.1 Vorhabenbedingte Wirkfaktoren

Die vorhabenbedingten Wirkfaktoren durch das Neubaugebiet setzen sich aus den baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren zusammen.

Die baubedingten Wirkfaktoren beinhalten insbesondere die temporäre Beanspruchung von Flächen und Böden, Bodenverdichtung, sowie die temporären Emissionen von Lärm,- Staub,- Abgas,- und Licht sowie Erschütterungen und den dauerhaften Verlust von Vegetationsbeständen.

Durch eine ordnungsgemäße Baudurchführung und Einhaltung aller entsprechenden Normen und Vorschriften kann eine Gefährdung weitgehend ausgeschlossen werden.

Zu den anlagebedingte Wirkfaktoren zählt vor allem die Versiegelung von Fläche, Errichtung von Gebäuden, Veränderung des Mikroklimas sowie die Verdichtung von Böden und den damit einhergehenden Verlust von Freiflächen und den darin enthaltenen floristischen und faunistischen Lebensräumen. Die Veränderung des Mikroklimas ist voraussichtlich jedoch als nicht spürbar anzusehen.

Durch die Neuversiegelung kann die Grundwasserneubildung reduziert und der Oberflächenabfluss erhöht, sowie das Landschaftsbild verändert werden.

Die betriebsbedingten Wirkfaktoren beschränken sich auf die wohnbauliche Nutzung, welche zu einer geringfügig höheren Verkehrsbelastung des Gebietes führt, sowie einer allgemeinen Beunruhigung durch Wohnen, Erholung und Verkehr.

### 2.3.2 Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit

Aufgrund der unmittelbar an das geplante Neubaugebiet angrenzenden Pferdezucht sind potenzielle Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu betrachten. Um Aussagen über die Einwirkungen auf die Umwelt und die menschliche Gesundheit zu treffen, wurde zum einen eine Geruchsimmissionsprognose, sowie eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Geruchsemmissionsprognose gibt Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 2-12% als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren an. Bei Annahme eines Zwischenwertes von maximal 12 % für den Übergangsbereich von Wohnbaugebiet und Außengebiet sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Das schalltechnische Gutachten gibt an, dass auch der Immissionsrichtwert nach TA-Lärm für den Tageszeitraum von 55 dB(A) nicht erreicht wird. Aufgrund dessen sind durch das Plangebiet keine unzulässig hohen Geräuschimmissionen zu erwarten und daher keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit absehbar.

Baubedingt kann es in der angrenzenden Wohnbebauung während der Erschließungsarbeiten zu erhöhten Lärm-, Staub-, und Abgas und Erschütterungen kommen, die Emissionen sind jedoch nur von temporärer Bedeutung.

### 2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch den Eingriff in die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Baumbeständen kommt es zum Verlust von Flächen und Gehölzbeständen. Der Verlust wird entsprechend der LKompV unter Abschnitt 2.4 bilanziert und eine entsprechende Kompensationsmaßnahme vorgesehen. Insgesamt handelt es sich bei der von dem Neubaugebiet betroffenen Fläche um rund 2,5 ha, sowie weitere 0,3 ha für das RRB.

Im Bereich des Neubaugebietes befinden sich 11 Laubbäume sowie 14 Obstbäume, welche als vollständig abgängig betrachtet und entsprechend mit bilanziert werden. In den Bäumen wurden keine besonderen Habitatstrukturen vorgefunden, welche Hinweise auf besonders geschützte Tiere geben könnten. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen sind daher negative Auswirkungen vor allem auf die Avifauna nicht zu erwarten.

### 2.3.4 Schutzgut Fläche und Boden

Durch das geplante Neubaugebiet wird die Siedlungsfläche in Richtung Süden und Osten erweitert und bisher unbebaute Fläche in Anspruch genommen. Von den rund 2,5 ha Fläche des geplanten Neubaugebiets werden aufgrund der Grundflächenzahl von 0,3 rund 0,65 ha mit Wohnbaufläche überbaut, zusätzlich werden rund 0,28 ha von Verkehrsflächen überbaut.

Im Bereich der versiegelten Fläche kommt es zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, sowie zum Bodenabtrag und Verdichtung von Böden.

Der Verlust der Versiegelung geht in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein und wird entsprechend den Vorgaben bei der Kompensationsermittlung berücksichtigt.

### 2.3.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zum einen durch die Neuversiegelung von Flächen betroffen, wodurch die Grundwasserneubildung reduziert wird. Des Weiteren kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses von den versiegelten Flächen. Um den Vorfluter durch eine erhöhte Einleitung von Oberflächenwasser aus der Wohnbebauung hydraulisch nicht zu überlasten ist ein RRB vorgesehen. Dieses gibt den Abfluss aus dem Siedlungsgebiet nur gedrosselt in das Gewässer (Gossengraben) weiter, sodass hydraulische Schäden am Gewässer zu vermeiden. Ein Eingriff in das Gewässer selbst findet nicht statt.

### 2.3.6 Schutzgut Klima/Luft

Eine Veränderung der klimatischen und lufthygienischen Bedingungen ist durch den Bau des Neubaugebiets nicht zu erwarten.

### 2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird im Bereich des Neubaugebiets technisch überprägt. Durch die unmittelbare angrenzende bestehende Bebauung und die Begrenzung des Gebietes im Osten durch den Friedhof, fügt sich das Neubaugebiet gut in das bestehende Landschaftsbild ein.

### 2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind durch den Bau des Neubaugebiets nicht betroffen.

### 2.3.9 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Auswirkungen sind nicht zu befürchten, da im Wirkungsbereich der Maßnahme keine weiteren größeren Bauvorhaben geplant sind.

## 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Im Zuge der Erstellung des Landschaftspflegerischen Begleitplans wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich 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.
- 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.
- Als Kompensationsmaßnahme für das Baugebiet wird die Entwicklung eines Pionierwaldes (AU2) auf einer Fläche von insgesamt 2,4 ha in der Gemarkung Gackenbach auf Flur 4 Flurstück 28 und Flur 48 Flurstück 4/2 vorgesehen. Die Entwicklung erfolgt durch gelenkte Sukzession. Eine Durchforstung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten innerhalb der 1. Waldgeneration ist nicht zulässig. Die Gesamtfläche setzt sich aus zwei Teilflächen (13.750 m<sup>2</sup> und 10.250 m<sup>2</sup>) zusammen.
- Zudem wird als Ausgleich für das RRB und die Einbindung des Beckens in das Landschaftsbild die Pflanzung von Gehölzen im Bereich des neuen RRB Flur 3 Flurstück 12 vorgesehen, gemäß dem beigefügten Pflanzschema RRB.

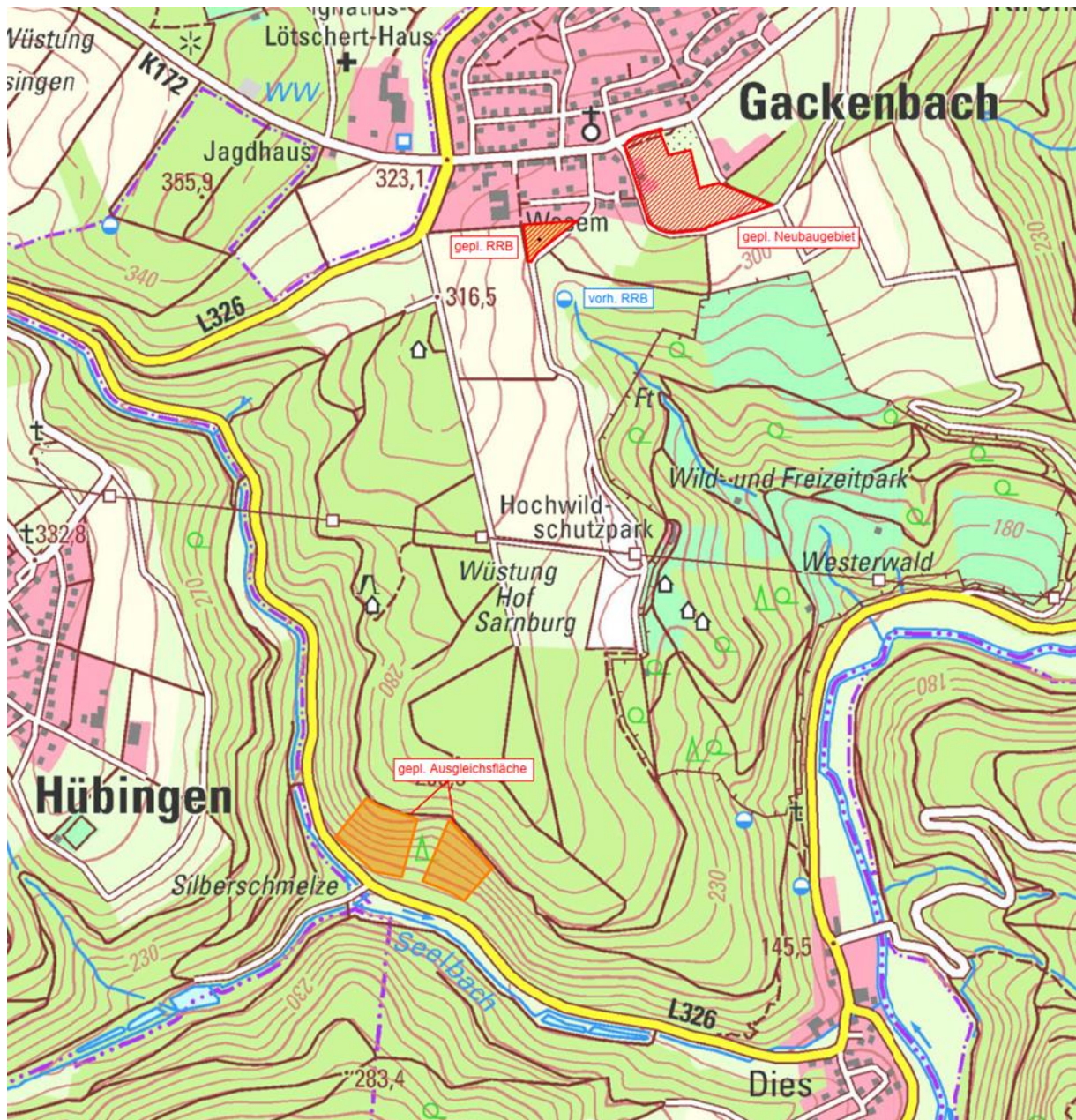


Abbildung 2: Übersichtskarte



Abbildung 3: Eingriffsplan

## 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 4: Kompensationsflächen Wald

## Ausgleichsflächen

### bestehende Ausgleichsflächen

-  Gewerbegebiet In den Röthern (Kappler) 7.000 m<sup>2</sup>
-  Baugebiet Unter dem Wasem 5.000 m<sup>2</sup>
-  Baugebiet Eschenauer Weg 2.550 m<sup>2</sup>

### geplante Ausgleichsflächen

-  Baugebiet Am Friedhof 24.000 m<sup>2</sup>  
Zielbiototyp: Pionierwald AU 2





## 2.5 Planungsalternativen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden überprüft, ob es alternative Standorte für ein Neubaugebiet gäbe. Aufgrund des Flächennutzungsplans war das Gebiet „Am Friedhof“ die einzig verbliebene freie Fläche für die Entwicklung eines Neubaugebiets. Zuletzt wurde das Neubaugebiet „Unter dem Wasen“ auf der Entwicklungsfläche EW1 der Ortsgemeinde entwickelt.

Das Plangebiet des Neubaugebietes „Am Friedhof“ erstreckte sich ursprünglich bis unmittelbar an die vorhandene Pferdezucht. Im Zuge des Planungsprozesses wurde aus Gründen des Geruchs- und Immissionsschutzes entschieden, das Plangebiet nicht bis unmittelbar an die Pferdezuchtanlage heranreichen zu lassen. Stattdessen wurde das Gebiet etwas weiter in Richtung Süden erweitert, sodass das Neubaugebiet über die im Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche markierten Bereich Richtung Süden hinausragt.

Für die Entwicklung des Gebietes auf der Fläche am Friedhof sprachen die relativ geringen Umweltauswirkungen durch die Erschließung, da die Flächen bereits landwirtschaftlich und für Erholungszwecke genutzt wurden. Zudem sind die Flächen einfach und kostengünstig zu erschließen, da das Gebiet unmittelbar an den Bestand angrenzt und sich ein geeigneter Vorfluter in der Nähe befindet, sodass die bestehenden Kanalsysteme nicht mit dem Regenwasser des Neubaugebietes zusätzlich beaufschlagt werden mussten.

## 2.6 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der geplanten Nutzung des Gebietes als reines Wohngebiet sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen in Zukunft zu erwarten.

### **3 Vorgehen und Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben und Standards erstellt. Dabei wurde sich maßgeblich an den Vorgaben aus dem BauGB Anlage 1 für die Aufstellung eines Umweltberichtes orientiert.

Aufgrund der derzeit noch sehr neuen Rechtslage im Umgang mit nach §13b begonnen Bebauungsplanverfahren und der erst seit wenigen Wochen eingeführten Neufassung des §215 a BauGB besteht derzeit noch keine Routine im Umgang mit derartigen Verfahren.

Weitere Inhalte und Grundlagen, welche für die Bearbeitung des Umweltberichtes verwendet wurden, waren:

- Landespflegerischer Fachbeitrag; Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Witt 21.8.2022, Fortschreibung am 16.2.2024
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung; Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Witt 22.4.2022, Fortschreibung am 7.2.2024
- Bebauungsplan „Am Friedhof“ Gemeinde Gackebach
- Geruchsmissionsschutzgutachten, Normec uppenkamp, 17.3.2022
- Schalltechnische Beurteilung, Normec uppenkamp, 13.7.2022
- Baugrunderkundung, Kaiser Geotechnik, 29.11.2022
- Flächennutzungsplan Gemeinde Gackebach, Manns Ingenieure, 1.10.2000

### **4 Maßnahmen zur Überwachung**

Besondere Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Umweltschutzes, beispielsweise einer Umweltbaubegleitung, sind voraussichtlich nicht erforderlich. Jedoch sollen die Kompensationsflächen durch Eintragung in das Landesprotal, sowie in das gemeindeeigene Kompensationskataster gesichert werden und das entsprechende Kompensationsziel festgehalten werden.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit während der Erschließungsarbeiten ist vorgesehen einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) einzusetzen, welcher die Einhaltung aller arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften auf der Baustelle überwacht.

## **5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, welcher bereits im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Gackebach als Entwicklungsbereich (EW2) ausgewiesen wurde. Alle weiteren Flächen, welche im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche oder Erweiterungsfläche Wohnbaunutzung ausgewiesen sind, wurden bereits in der Vergangenheit vollständig erschlossen, sodass nur noch der Planungsbereich „Am Friedhof“ für eine weitere wohnbauliche Erweiterung zur Verfügung steht.

Aufgrund der Erschließung kommt es zu Neuversiegelung von Flächen und Verlust von Vegetationsstrukturen. Die Verluste wurden bilanziert und eine entsprechende Kompensationsmaßnahme in der Gemarkung Gackebach vorgesehen (Entwicklung eines Pionierwaldes auf 2,4 ha auf einem ehemaligen Fichtenhang). Zudem wird das neue RRB mit Bäumen und kleineren Gehölzen bepflanzt, damit es sich besser in die Landschaft einfügt.

Durch die bestehende Pferdezucht in unmittelbarer Nähe des Baugebietes kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Lebensqualität im Baugebiet, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

Im Bereich des Neubaugebietes sind keine besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten vorhanden, welche durch das Bauvorhaben gefährdet werden. In den Randbereichen ist mit störungsunempfindlichen Arten zu rechnen, welche durch das Neubaugebiet nicht weiter beeinträchtigt werden.

## 6 Literaturverzeichnis

- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen. (19. 12 2023). *BMWSB*.  
Von <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/staedtebaurecht/handlungsempfehlungen-para-13b-baugb/handlungsempfehlungen-para-13b-baugb.html> abgerufen
- Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur. (8. 12 2023).  
*Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur*. Von <https://www.vg-montabaur.de/leben-erleben/bauen-wohnen/flaechennutzungsplan/flaechennutzungsplan-gackenbach/> abgerufen

### Gesetze:

- BauGB
- BImSchG
- WHG
- BBodSchG
- BNatSchG
- LKompV

### Aufgestellt:

Limburg, den 16.2.2024