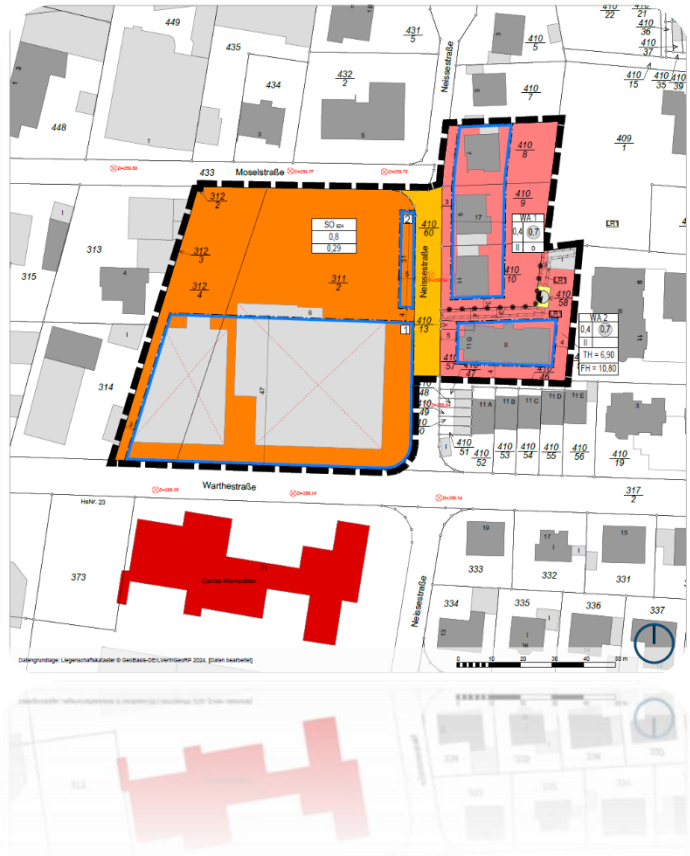


Umweltbericht

mit integriertem **Fachbeitrag Naturschutz** zum Bebauungsplan „Alberthöhe III, 6. Änderung“



Interne Projekt-Nr.
Projekt-Bezeichnung

23-020
UB_Alberthöhe III, 6. Änderung



Büro für **Naturschutz** und **Landschaftsökologie**

Mark Baubkus, M.Sc.
Tanja Baubkus, M.Sc.

Hofstr. 6
56244 Arnshöfen

Tel. + 49 (0) 2666 - 4 18 65 00
Mobil + 49 (0) 176 - 55 17 88 91 Hürth

Inhaltsverzeichnis

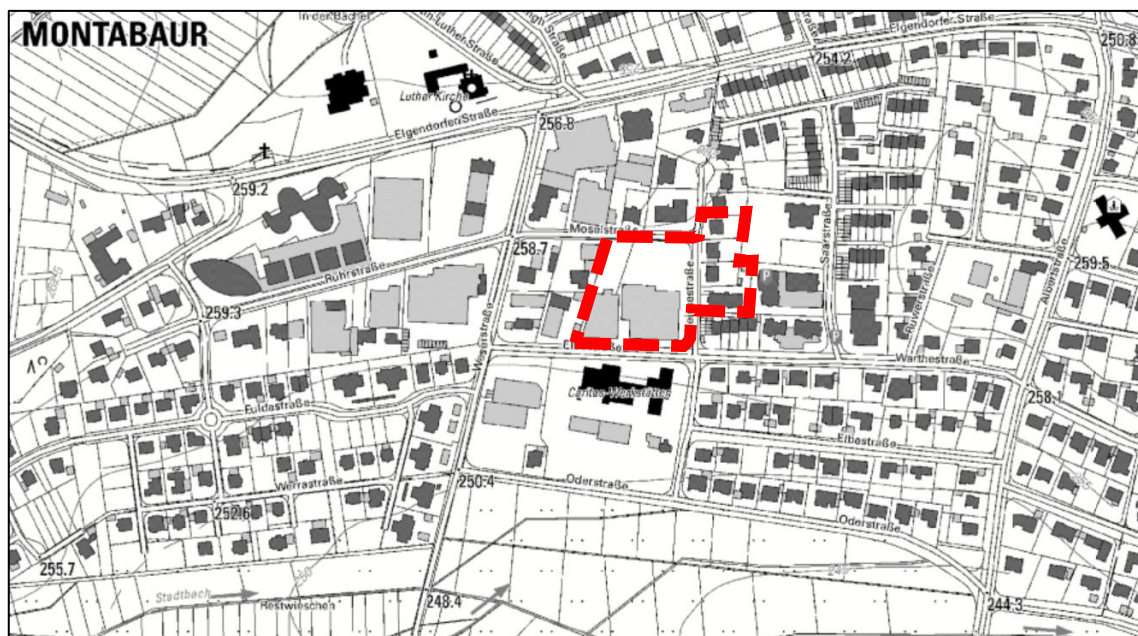
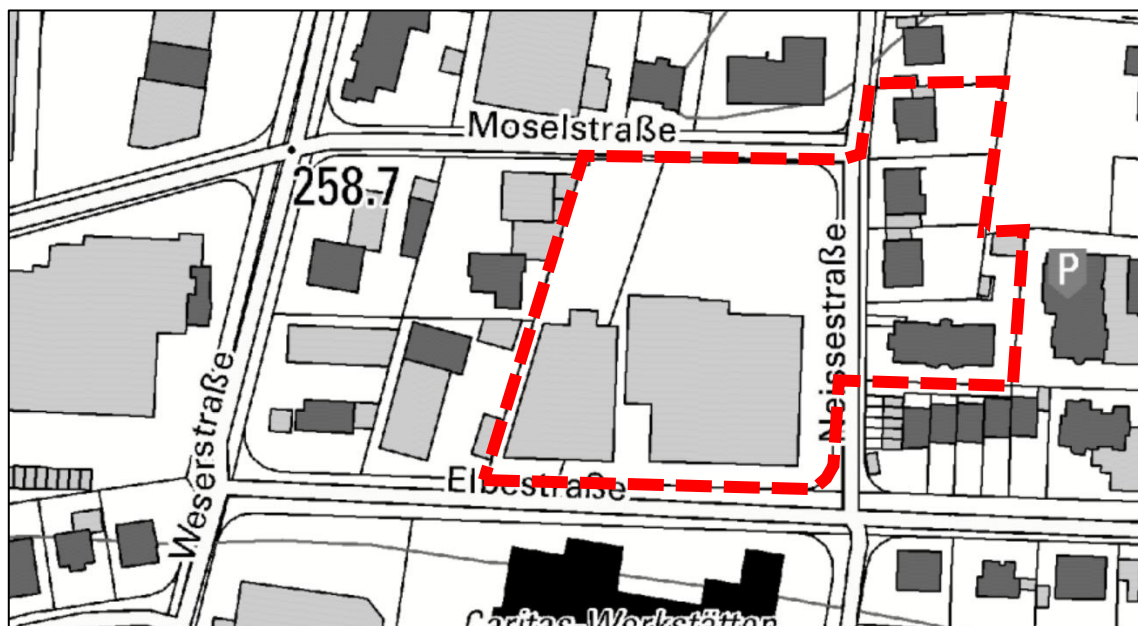
Projektareal.....	4
1 Teil B – Umweltbericht – Prüfung der Umweltverträglichkeit.....	5
2 Kurzdarstellung und wichtigsten Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	6
3 Plangebiet und Umgebung	8
3.1 Natur- und Landschaftsraum	10
3.2 Vorbelastungen.....	10
4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	11
5 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	14
6 Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop und geschützte Landschaftsbestandteile.....	18
6.1 Nationale Schutzgebiete.....	18
6.2 Gesetzlich geschützte Biotop und Biotopkomplexe (BK)	18
6.3 Biotopverbundflächen (VB)	18
7 Planungsrelevante Fachpläne	19
7.1 Flächennutzungsplan (FNP).....	19
7.2 Landesentwicklungsplan (LEP IV).....	19
7.3 Regionale Raumordnung	19
7.4 Überschwemmungsgebiete.....	20
8 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	21
8.1 Boden und Fläche.....	23
8.1.1 Auswirkungen der Planung	25
8.2 Wasser und Wasserhaushalt	27
8.2.1 Auswirkungen der Planung	28
8.3 Klima und Luft	30
8.3.1 Auswirkungen der Planung	31
8.4 Tiere, Pflanzen, Biotop (Biologische Vielfalt)	32
8.4.1 Auswirkungen der Planung	40
8.5 Landschaftsbild und Erholung.....	41
8.5.1 Auswirkungen der Planung	42
8.6 Mensch und menschliche Gesundheit	43
8.6.1 Auswirkungen der Planung	44
8.7 Kultur und Sachgüter	47

8.7.1	Auswirkungen der Planung	47
8.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	47
8.8.1	Auswirkungen der Planung	48
9	Festsetzungen	49
9.1	Landespflegerische Anforderungen.....	49
9.2	Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG	51
10	Naturschutzfachliche Eingriffsbewertung	53
11	Zusätzliche Angaben	54
11.1	Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung ..	54
11.2	Nutzung von erneuerbaren Energien	54
11.3	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	54
11.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring), auch in Bezug auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie -flächen.....	54
12	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	55
13	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des räumlichen Geltungsbereiches des Plans und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	56
14	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	57
15	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	58
16	Allgemeine Pflanzenvorschlagsliste	60

Projektareal

Gemarkung: Montabaur

Flur 51, Flurstück-Nr. 311/2 und 312/4, 410/8, 410/9, , 410/10, 410/13, 410/57, 410/58, 410/60 (tlw.)



Obige Abbildungen: nicht maßstabsgetreue Auszüge aus LANIS RLP (Okt. 2023).

1 Teil B – Umweltbericht – Prüfung der Umweltverträglichkeit

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist es bei der Aufstellung von Plänen erforderlich für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die hierzu abzuarbeitenden Prüfschritte werden in Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB) aufgeführt. Welche Inhalte für den Umweltbericht zu erarbeiten sind, ergibt sich aus § 2a BauGB.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. **Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).**

Durch die Umweltprüfung wird erarbeitet und in einem Umweltbericht beschrieben, wie sich ein Projekt/Vorhaben auf Menschen (einschließlich der menschlichen Gesundheit), Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft & Erholung, biologische Vielfalt sowie Kultur- & Sachgüter und den Wechselwirkungen untereinander auswirken kann.

Die zu berücksichtigenden Schutzaspekte sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelistet. Der vorliegende Bericht dient der Beschreibung und Bewertung aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alberthöhe III, 6. Änderung“ der Stadt Montabaur und angrenzender Bereiche (Randeffekte) betroffenen Umweltschutzgüter.

Gleichzeitig erfolgt eine Bewertung des Eingriffs in Natur- und Landschaft (Eingriffsregelung gem. §§ 13ff. BNatSchG) sowie die parallele Erarbeitung eines Fachbeitrags Naturschutz, welcher in diesen Bericht integriert wird.

2 Kurzdarstellung und wichtigsten Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der bestehende REWE-Markt an der Moselstraße in Montabaur wird zurückgebaut und nach aktuellen Standards neu errichtet. Dabei erfolgt eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche zur Verbesserung der Nahversorgung.

Da der aktuelle Bebauungsplan „Alberthöhe III“ großflächigen Einzelhandel ausschließt, wird eine Änderung erforderlich. Ein neuer Bebauungsplan setzt für den Markt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ fest. Zudem werden Anpassungen in der baulichen Nutzung vorgenommen.

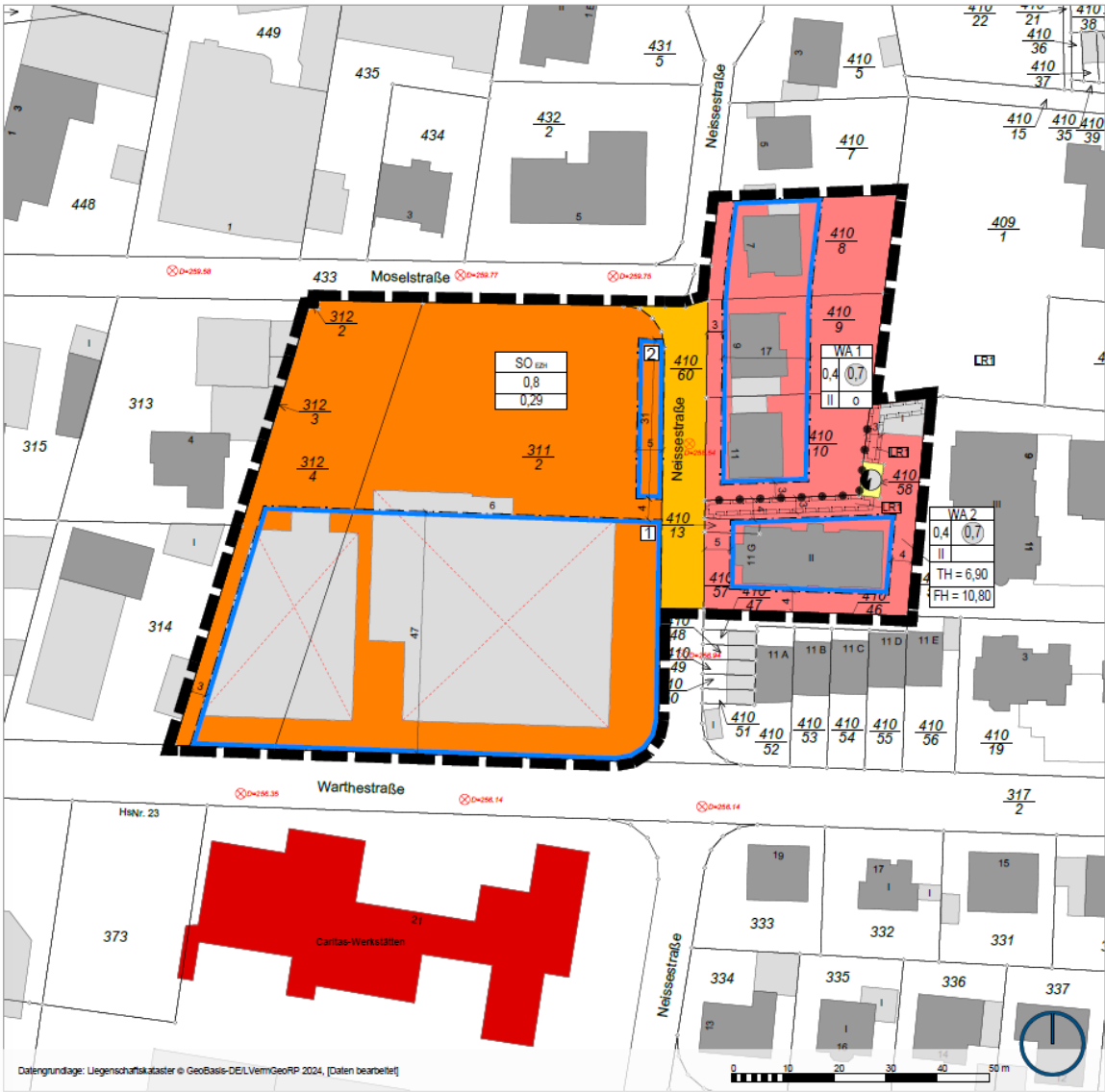
Um den Lärmschutz für die angrenzende Wohnbebauung entlang der Neissestraße zu gewährleisten, waren umfangreiche Schallschutzmaßnahmen geplant. Nach Anwohnerbeteiligung wurde die Planung angepasst: Die Wohnnutzung entlang der Neissestraße wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und von einem „Reinen Wohngebiet (WR)“ in ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ umgewandelt. Dadurch kann der Lärmschutz reduziert und besser in die Umgebung integriert werden.

Die Planänderung erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung, da umweltrelevante Aspekte wie Grünordnung und Schallschutz betroffen sind. Zudem wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

Stadt Montabaur

Bebauungsplan "Alberthöhe III", 6. Änderung

Entwurf



Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baufelderbezeichnung für bauliche Höhenfestsetzung

Verkehrsfächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Elektrizität

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten KEVAG)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelandes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Abriss

- Referenz-Höhenbezugspunkte Straßen

Kataster

- Gebäude (Wohnen)
- Gebäude (Gewerbe, Nebenanlagen)
- Gebäude (soziale Nutzung)

- Flurstück

- Flurstücksnummer

- Straßenbezeichnung
- Hausnummer

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 (1) BauGB am

Frühzeitige Beteiligung
Unterstützung gemäß § 3 (1) BauGB vom bis einschließlich Schreiben vom

Veröffentlichung der Planunterlagen und Beteiligung der Behörden
Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich Schreiben vom

Satzungsbeschluss
Satzungsbeschluss gemäß § 24 GemO und § 10 (1) BauGB am

Montabaur, den (Stadtbürgermeister)

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bezeugt.

Montabaur, den (Stadtbürgermeister)

Anordnung der Bekanntmachung
ortsübliche Bekanntmachung angeordnet am

Bekanntmachung
ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am

Rechtskraft
In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes am

Montabaur, den (Stadtbürgermeister)

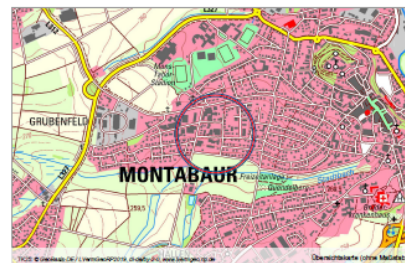
Stadt Montabaur



Bebauungsplan
"Alberthöhe III", 6. Änderung

Entwurf

Stand: 07. März 2025 P22020 | V02.02.1
Maßstab: 1: 500



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I, S. 2240)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1996 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 339)

Landessolargesetz (LSolarG) vom 30.09.2021 (GVBl. S. 550), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367)

Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.06.2020 (BGBl. I, S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 290)

Bestandteile des Bebauungsplans

Dieser Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung und der Umweltbericht sind dem Bebauungsplan beiliegend.

Erläuterung Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung & Ordnungsziffer		Grundflächenzahl		Anzahl der Vollgeschosse		Geschossflächenzahl	
SO	EZH	0,8	0,4	II	0,7	TH = 6,90	Bauweise
Verkaufsfächen-		0,29				FH = 10,80	Trauthöhe
zahl							Flursthöhe

Erarbeitet durch: **Planung1**
Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heiser
Freier Stadtplaner AKRP
Schloßstraße 11
54516 Wittlich

www.planung1.de
Info@planung1.de
T. 06571 177 98 00
F. 06571 177 98 01

3 Plangebiet und Umgebung

Die genaue Lage des Planungsgebiets ist im Kapitel „Projektareal“ detailliert beschrieben.

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 7.090 m² und weist eine ausgeprägte städtische Prägung auf. Es ist nahezu vollständig bebaut und beinhaltet einen bestehenden REWE-Markt mit zugehörigem Getränkemarkt, Parkflächen sowie bestehende Wohnbauflächen im nordöstlichen Bereich. Entlang der Randbereiche des REWE-Marktes, insbesondere im Norden, Westen und Südwesten, befinden sich kleinere Vegetationsflächen mit bodendeckenden Pflanzen, vorwiegend Zwergmispel (Cotoneaster).

Das nordöstlich gelegene Wohngebiet ist durch Wohngebäude mit dazugehörigen Gartenflächen geprägt, die sowohl Nutz- als auch Ziergärten sowie Gehölzstrukturen umfassen.



Abbildung 1: Links – Blick auf die östliche Gebäudeseite des REWE-Marktes mit vorgelagertes Parkflächen. Rechts – Blick auf die südliche Gebäudeseite mit Anlieferungs- und Entsorgungszone.



Abbildung 2: Links und Rechts – Blick auf die Parkplatzfläche.



Abbildung 3: Links – Blick auf den Eingangsbereich des REWE-Marktes mit vorgelagerten Parkplätzen. Rechts – Blick auf kleine Heckenstruktur bestehend aus *Spiraea trilobata*.

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an ein gemischtes Baugebiet. Westlich schließen sich Gewerbeflächen an, während im Norden Misch- und Gewerbegebiete vorhanden sind. Östlich des Plangebiets erstreckt sich weitere Wohnbebauung.

Großflächige Grünflächen sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Das Umfeld des Planungsgebiets weist eine stark städtische Prägung auf. In größerer Entfernung nach Süden hin schließen sich Offen- und Halboffenlandflächen an, die in Waldgebiete übergehen. Auch nordwestlich des Plangebiets befinden sich Offenlandflächen, die durch verschiedene Verkehrsstraßen zerschnitten sind.



Abbildung 4: Lage des Plangebiets (siehe Pfeil). Luftbildquelle: LANIS RLP.

3.1 Natur- und Landschaftsraum

Montabaur befindet sich im Westerwald (32), einer Großlandschaft, die für ihre abwechslungsreichen, grünlandgeprägten Hochebenen und den charakteristischen Wechsel zwischen Wald und Offenland bekannt ist. In Gebieten, wo das Landschaftsbild noch nicht von dominanten Bauwerken überformt ist und Ruhe herrscht, bieten sich ideale Bedingungen für ein ungestörtes Naturerlebnis. Insbesondere der Niederwesterwald zeichnet sich in der Nähe von Montabaur durch große, zusammenhängende Waldflächen aus und ist im Nordwesten durch die landschaftlichen Veränderungen infolge des jahrhundertelangen Tonabbaus geprägt.

Der Landschaftsraum um Montabaur wird als Montabaurer Senke (324.2) bezeichnet. Diese Senke, klimatisch geschützt zwischen dem westlichen Fuß des Oberwesterwaldes und der Montabaurer Höhe gelegen, ist geologisch durch weiche Tertiärgesteine, hauptsächlich Tone, gekennzeichnet. Sie wird durch einzelne kleine vulkanische Kegel und Kuppen leicht hügelig strukturiert. Die Senke selbst besteht aus einem Netzwerk von geräumigen Dellen und Mulden, die von bis zu 50 bis 75 Meter höheren breiten Rücken umgeben sind. Eine wichtige ökonomische Säule der Region ist und bleibt der Tonabbau sowie dessen Weiterverarbeitung. Als Teil des „Kannebäcker Landes“, bekannt für seine keramische Industrie, ist die Landschaft der Montabaurer Senke von zahlreichen, oft großflächigen Tonabbaugebieten geprägt.

3.2 Vorbelastungen

Das Umfeld ist durch mehrere Faktoren vorbelastet: Erstens führt die erhebliche Bodenversiegelung zu klimatischen Auswirkungen, da Niederschlagswasser nicht mehr effizient versickern kann. Dies erhöht den oberflächlichen Abflussbeiwert (Ao) erheblich und kann bei Starkregen zu lokalen Überschwemmungen führen, insbesondere wenn die Kanalisation oder Vorfluter die Wassermengen nicht bewältigen können. Zweitens verursacht das hohe Verkehrsaufkommen sowohl klimatische als auch luftqualitätsbezogene Probleme, zusätzlich zu Lärmbelastungen. Die hohe Bodenversiegelung verhindert zudem die Verdunstung von Wasser über die Bodenfläche, was in den Sommermonaten zu einem Mangel an Abkühlung durch latente Wärmeerzeugung führt. Das Fehlen von Grünflächen verstärkt zusätzlich bioklimatische negative Auswirkungen. Diese Kombination von Faktoren intensiviert die negativen Umweltauswirkungen in der Region.

4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Es wird geprüft, für welche der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gelisteten Umweltbelange erhebliche Wirkungen durch den hier in Rede stehenden Bebauungsplan zu erwarten sind.

Tabelle 1: Prüfungsrelevanz der Umweltbelange und Schutzziele im Vergleich zum IST-Zustand.

Umweltbelange	Prüfungsrelevant
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.	NEIN, keine neuen Wirkungen zu erwarten.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG	NEIN, solche Gebiete sind nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.	JA, baubedingte Wirkungen und eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens sind nicht zur Gänze auszuschließen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.	NEIN, Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.	JA Zu bewerten und darzustellen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.	JA Zu bewerten und darzustellen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.	JA Zu bewerten und darzustellen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) Erhaltung der besonderen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	NEIN, ein solches Gebiet ist nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i) Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d.	JA Zu bewerten und darzustellen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j)	NEIN

Umweltbelange	Prüfungsrelevant
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	Ein Einzelhandelsstandort erfüllt nicht die Kriterien nach § 50 Satz 1 BImSchG
§ 1a Abs. 2) (...) sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	JA Es wird auf eine bereits bestehende und gleichartige Nutzung zurückgegriffen.
§ 1a Abs. 3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen.	NEIN, da sich der Zielzustand an der Bestandssituation orientiert und keine neuen landschaftsbildändernden Wirkungen hervorruft.
§ 1a Abs. 5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	JA Wird bewertet und durch Maßnahmen umgesetzt

Eine erste vorläufige Detailanalyse zeigt, dass der diskutierte Bebauungsplan nicht alle Schutzgüter wesentlich beeinträchtigen wird.

Der vorliegende Bericht enthält eine umweltbezogene Bewertung der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser (einschließlich Wasserhaushalt), Klima, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Landschaft und Erholung sowie ergänzende Schutzgüter wie den Menschen, menschliche Gesundheit, Luft, Kultur- und Sachgüter. Auch die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern werden analysiert und dargestellt.

Für diese Bewertung wurden neben den in der Literatur genannten Quellen auch Informationen der Landesämter von Rheinland-Pfalz, Daten und Expertisen von Fachplanern sowie eigene Erhebungen herangezogen.

Zudem wird das Projekt im Hinblick auf seine Auswirkungen auf Schutzgebiete und Biotope untersucht, insbesondere im Kontext der Schutzvorschriften gemäß

§ 30 BNatSchG in Verbindung mit § 15 LNatSchG RLP. Ebenso wird das Entwicklungspotenzial des Planareals bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens betrachtet.

Ergänzend werden die geplanten Maßnahmen (Ersatz, Ausgleich und Vermeidung) in verbaler und argumentativer Form beschrieben. Zudem werden die erfassten Biotoptypen und ihre naturschutzfachliche Bedeutung kartographisch dargestellt.

5 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Menschen, menschliche Gesundheit	Mensch und dessen Gesundheit und Wohlbefinden	Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, z. B. durch Luftverunreinigungen, Lärm, gefährliche Stoffe (z.B. Biozide), Hochwasser und Keime (ChemG, BImSchG, WHG, Badegewässerverordnungen nach Richtlinie 2006/7/EG, TrinkwV)
	Lebensqualität (Wohnen, Wohnumfeld, Erholung und Freizeitfunktionen)	Zur dauerhaften Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen (BNatSchG). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen (BauGB)
	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Schutz von Tieren, Pflanzen und deren Lebensräumen
	Biotopverbund	Schutz der naturraumtypischen Eigenart und Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensräumen (BNatSchG). Es wird ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen, das mindestens 10 Prozent der Fläche eines jeden Landes umfassen soll. Die oberirdischen Gewässer sind einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotope für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Sie sind so weiterzuentwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können. (BNatSchG).
	Biologische Vielfalt	Einzelziele der EU-Biodiversitätsstrategie für 2030

		- Gesetzlicher Schutz von mindestens 30 Prozent der Landfläche und 30 Prozent der Meeresgebiete der EU, davon ein Drittel streng geschützt - Wiederherstellung geschädigter Ökosysteme, auch durch rechtlich verbindliche Ziele zur Wiederherstellung der Natur - Umkehr des Rückgangs an Bestäubern - Reduzierung des Einsatzes und des Risikos von Pestiziden um 50 Prozent - Landschaftselemente mit großer biologischer Vielfalt auf mindestens 10 Prozent der landwirtschaftlichen Fläche - Ökologische Landwirtschaft auf mindestens 25 Prozent der landwirtschaftlichen Fläche - Wiederherstellung von mindestens 25.000 Flusskilometern in der EU als frei fließende Flüsse - Bekämpfung von Beifängen und Schädigungen des Meeresbodens - Schutz der Biodiversität weltweit
Boden und Fläche	Schutz der Bodenstruktur (Erosion, Verdichtung) Senkung der Schadstoffbelastung Sparsamer Umgang mit Boden Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	Zur Erfüllung der Vorsorgepflicht sind Bodeneinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstücks verhältnismäßig ist (BBodSchG). Vorsorgepflicht durch gute fachliche Praxis in der Landwirtschaft. Zu diesen Grundsätzen gehört: dass die Bodenstruktur erhalten oder verbessert wird, Bodenverdichtungen so weit wie möglich vermieden werden, Bodenabträge durch eine standortangepasste Nutzung möglichst vermieden werden (BBodSchG). Vorsorge gegen das Entstehen von schadstoffbedingten schädlichen Bodenveränderungen (BBodSchG). Sparsamer Umgang mit dem Boden durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr auf das notwendige Maß. Ziel ist die Flächeninanspruchnahme in Deutschland 20 ha/Tag bis zum Jahr 2030 abzusenken. Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Biotopentwicklungspotenzial, Ertragspotenzial, Filter-, Puffer und Speicherfunktion und Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (BBodSchG).

Wasser	guter ökologischer Zustand / Potenzial Oberflächengewässer	Erreichung / Sicherstellung eines guten ökologischen Zustands bei einem natürlichem Wasserkörper (NWB) bzw. Potenzials bei einem erheblich veränderten Wasserkörper (HMWB) (WHG)
	guter chemischer Zustand Oberflächengewässer	Erreichung / Sicherstellung eines guten chemischen Zustands (WHG)
	guter chemischer Zustand des Grundwassers	Erreichung / Sicherstellung eines guten chemischen Zustands und Verhinderung einer Verschlechterung des Grundwasserzustands, Trendumkehr (WHG)
	guter mengenmäßiger Zustand des Grundwassers	Erreichung und Sicherstellung eines guten mengenmäßigen Grundwasserzustands (WHG)
Klima / Luft	Minderung der Treibhausgasemissionen Erhalt / Entwicklung klimarelevanter Räume	Mit dem novellierten Bundesklimaschutzgesetz (KSG) wird das deutsche Treibhausgasminderungsziel für das Jahr 2030 auf minus 65 Prozent gegenüber 1990 angehoben (Beschluss des Deutschen Bundestages am 25.06.2021). Bislang galt ein Minderungsziel von minus 55 Prozent. Bis 2040 müssen die Treibhausgase um 88 Prozent gemindert und bis 2045 Treibhausgasneutralität verbindlich erreicht werden. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; (BNatSchG)
Landschaft	Sicherung der Vielfalt, naturräumlichen Eigenarten und Schönheit	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (BNatSchG)
Kulturgüter	Erhalt schützenswerter Natur- und Kulturdenkmäler	Historisch gewachsene Kulturlandschaften sind, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren (BNatSchG) Sicherstellung der Erfassung, Schutz und Erhaltung in Bestand und Wertigkeit des Kultur- und Naturerbes und Weitergabe an künftige Generationen (UNESCO, 1972).

Sonstige Sachgüter	Schutz von Gütern mit kultureller und wirt- schaftlicher Bedeutung für die Allgemeinheit	Schutz von sonstigen der Allgemeinheit dienenden Sachgütern, insbesondere durch Vermeidung von schädlichen Wasserabflüssen (WHG)
-------------------------------	---	--

Fauna-Flora-Habitatrichtlinie – FFH-RL

Die Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH -Richtlinie, 92/43/EWG) ist seit dem 5. Juni 1992 in Kraft und liegt seit dem 01.01.2007 in konsolidierter Fassung vor. Ziel ist die Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten. Sie bildet die Grundlage für den Aufbau des europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“¹).

- Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Vogelschutzrichtlinie – VS-RL

Die Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG) oder kurz Vogelschutzrichtlinie wurde am 2. April 1979 vom Rat der Europäischen Gemeinschaft erlassen und 30 Jahre nach ihrem Inkrafttreten kodifiziert. Die kodifizierte Fassung (Richtlinie 2009/147/EG) vom 30. November 2009 ist am 15. Februar 2010 in Kraft getreten.

Ziel der Vogelschutzrichtlinie ist es, sämtliche im Gebiet der EU-Staaten natürlicherweise vorkommenden Vogelarten einschließlich der Zugvogelarten in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten, und neben dem Schutz auch die Bewirtschaftung und die Nutzung der Vögel zu regeln.

- Vogelschutzgebiete (VSG) sind vom Vorhaben nicht betroffen.

¹ Zitat von www.bfn.de

6 Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope und geschützte Landschaftsbestandteile

6.1 Nationale Schutzgebiete

Der Planungsraum liegt in keinen amtlich ausgewiesenem nationalen oder internationalen (Natura2000) Naturschutzgebiet (NSG), oder Landschaftsschutzgebiet (LSG).

Montabaur und dessen Umgebung befinden sich im Naturpark Nassau mit der Kennnummer NTP-7000-003. So schreibt jedoch § 1 Abs. 2 der Landesverordnung über den „Naturpark Nassau“ vom 30.10.1979 vor, dass

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Naturparks.

► Dementsprechend ist der Naturpark nicht betroffen.

6.2 Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe (BK)

Der Planungsraum stellt sich als fast vollständig versiegelte Gewerbe und bestehende Wohnbaufläche dar. Amtlich kartierte und pauschal nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG RLP geschützte Flächen sind nicht ausgewiesen.

6.3 Biotopverbundsflächen (VB)

Der Planbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans liegt in keinem regionalem oder landesweit bedeutsamen Biotopverbundsystem.

7 Planungsrelevante Fachpläne

7.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Verweis auf Kap. 5.3 der Begründung Teil A zum Bebauungsplan.

7.2 Landesentwicklungsplan (LEP IV)

Im aktuellen Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist die Fläche als Erholungs- und Erlebnisraum ausgewiesen. Diese Gebiete sind aufgrund ihrer einzigartigen landschaftlichen und natürlichen Ausprägung, ihrer Funktion als landschaftliche Leitstruktur, ihres hohen kulturhistorischen Wertes sowie ihrer Bedeutung für die naturnahe, landschaftsgebundene Erholung als schutzwürdig eingestuft. Ziel ist es, diese Räume langfristig zu erhalten und zu sichern.

Die geplante Maßnahme verfolgt das Ziel, einen bestehenden Einzelhandelsstandort zu erneuern und an aktuelle Standards anzupassen. Gleichzeitig erfolgt die Ausweisung der im Osten angrenzenden Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA), ohne jedoch eine Änderung der bestehenden Nutzungsstruktur vorzunehmen.

Damit steht die Planung nicht im Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans IV (LEP IV). Da die Maßnahme auf einer bereits bestehenden Nutzung aufbaut und diese modernisiert, kommt es zu keiner Beeinträchtigung erlebniswirksamer Landschaftsstrukturen oder Flächen.

Die Erneuerung und Modernisierung des Einzelhandelsstandorts sowie die planungsrechtliche Anpassung der angrenzenden Wohnnutzung tragen dem Prinzip der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der effizienten Nutzung bestehender Flächen Rechnung. Dies ermöglicht eine städtebauliche Weiterentwicklung des Standorts, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch oder eine signifikante Veränderung des Landschaftsbildes. Damit leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Aufwertung des bestehenden Areals unter Beachtung der übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen.

7.3 Regionale Raumordnung

Im aktuell gültigen regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald für den Geltungsbereich ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus beschrieben.

G 97: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

► In diesem Fall basiert das Vorhaben auf einer bereits vorhandenen Infrastruktur und beinhaltet keine neuartigen Eingriffe oder bedeutende raumbezogene Veränderungen. Daher steht die geplante Maßnahme nicht im Widerspruch zu den grundlegenden Prinzipien.

7.4 Überschwemmungsgebiete

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet.

8 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Als Bewertungsgrundlage wird die aktuelle Nutzung/Bestandssituation zugrunde gelegt. So schreiben (Dr. Gassner, Winkelbrandt, & Bernotat, 2010), dass bei der Bewertung der Umweltauswirkungen die **Vorbelastung** (fortwirkende Prägung der bestehenden Nutzung) einzubeziehen ist (UVPVwV 0.6.1.3). Die Prognose voraussichtlicher Änderungen der Umweltschutzgüter ist letztlich nur möglich, wenn bereits (...) Erkenntnisse über die Art, Intensität und Wirkungen menschlicher Nutzungen (in Vergangenheit und Gegenwart) auf die Schutzgüter in die Bestandsaufnahme einfließen, um so die Dynamik der Umwelt und ihrer Veränderungen auch ohne die zu beurteilende Planung ermitteln zu können.

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe		
	I gering	II mittel	III hoch
1 Sehr gering	--	--	eB
2 Gering	--	eB	eB
3 Mittel	eB	eB	eBS
4 Hoch	eB	eBS	eBS
5 Sehr hoch	eBS	eBS	eBS
6 Hervorragend	eBS	eBS	eBS

-- : keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten,
d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten,
d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

Ab einer mittleren Beeinträchtigungsintensität wird im weiteren Bewertungsschritt von einer **erheblichen Beeinträchtigung (eB)** ausgegangen. Ab einer hohen Beeinträchtigungsintensität wird eine **erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS)** unterstellt.

Als Grundlage für die nachfolgende Bewertung der Schutzgüter und Eingriffsbewertung wird die gültige Baugenehmigung mit dem AZ: 6/60-00035/07-30-26 zur Grunde gelegt.

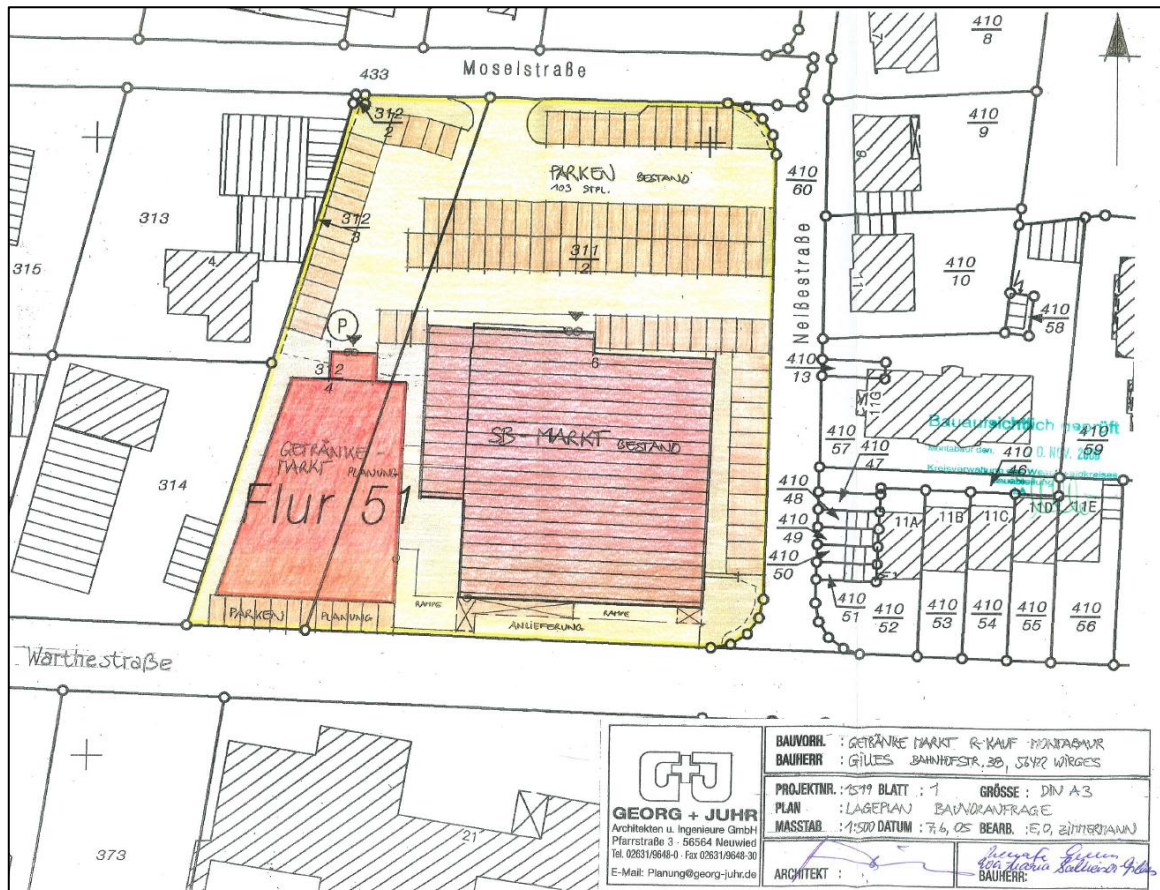


Abbildung 5: Auszug aus der Bauaufsichtlich geprüften Baugenehmigung.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans stellt aufgrund der gleichbleibenden Versiegelung keinen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne dar. Da die Flächen bereits entsprechend genutzt wurden und keine zusätzliche Inanspruchnahme unversiegelter oder naturnaher Bereiche erfolgt, liegt keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter vor.

Im Zuge der Planänderung wird der östliche Bereich, der derzeit als Reines Wohngebiet ausgewiesen ist, in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Alle bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden übernommen, mit Ausnahme der Höhenfestsetzung im Bereich WA2, die an die bestehende Wohnbebauung angepasst wird. Diese Anpassung hat jedoch keine Auswirkungen auf

die Versiegelung oder den Umweltzustand, da keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt und die bisherigen Rechtsvorgaben des Bebauungsplans bestehen bleiben.

Dementsprechend ist § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB anzuwenden, der die umweltbezogenen Belange in der Bauleitplanung berücksichtigt. **§ 1a Abs. 3 BauGB findet hingegen keine Anwendung**, da der ursprüngliche Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war und durch die Änderung des Bebauungsplans keine neue oder zusätzliche Beeinträchtigung entsteht.

8.1 Boden und Fläche

Dem Boden kommt im Naturhaushalt eine besondere Bedeutung zu. Er nimmt unterschiedlichste Funktionen ein. Diese werden in § 2 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 BBodSchG beschrieben (Jessel & Tobias, 2002).

Allgemeines

Das Planareal ist der Bodengroßlandschaft 6.3 – den Lösslandschaften des Berglandes – zuzuordnen. In diesem Gebiet dominieren Parabraunerde-Pseudogleye und Pseudogleye als vorherrschende Bodentypen.

Zudem treten Pseudogley-Parabraunerden häufig auf, während Braunerde-Pseudogleye, die sich aus bimsaschehaltigem Lösslehmfließerde über (sehr) tief liegender Gruslehmfließerde aus Tonschieferzersatz entwickelt haben, eher selten vorkommen.

Diese Bodenverhältnisse weisen auf eine mäßig bis stark wechselhafte Wasserführung hin, die durch Staunässe geprägt sein kann. Gleichzeitig sind die Böden aufgrund des hohen Lössanteils in der Regel nährstoffreich und besitzen eine gute Wasserhaltefähigkeit.

Örtlichkeit

Das Planareal ist im Bereich des bestehenden Einzelhandelsstandorts vollständig versiegelt und durch Gebäude, Parkplätze und Zugangswege überbaut. Dadurch sind die natürlichen Bodeneigenschaften und -prozesse, wie Bodenfruchtbarkeit, Wasserspeicher- und Filterfunktion sowie die Pufferung von Schadstoffen, weitgehend außer Kraft gesetzt.

Auf diesen versiegelten Flächen ist der Oberflächenabfluss (Ao) stark ausgeprägt, was dazu führt, dass Schadstoffe, die durch den Betrieb der Parkplatzfläche entstehen, in angrenzende Böden und potenziell in das (Grund-)Wasser eingetragen werden können.

Der Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird wohnbaulich genutzt. Hier sind Teilflächen durch Häuser, Zuwegungen und Hofflächen versiegelt, während

gleichzeitig Gartenflächen vorhanden sind. Diese unversiegelten Bereiche ermöglichen weiterhin natürliche Bodenfunktionen, insbesondere:

- Wasserversickerung, die zur Grundwasserneubildung beiträgt,
- Verdunstung, die das lokale Mikroklima positiv beeinflusst,
- Erhalt der Bodenfauna und Bodenlebewesen, die zur Humusbildung und Nährstoffkreisläufen beitragen,
- Puffer- und Filterfunktionen, die Schadstoffe zurückhalten und abbauen können.

Aufgrund der vollständigen anthropogenen Überformung der Sondergebietsfläche (Einzelhandel) hat diese keinen landwirtschaftlichen oder ökologischen Wert als Biotop.

Die Flächen im Allgemeinen Wohngebiet erfüllen jedoch eingeschränkt noch bodenökologische Funktionen.

Böden, die als Archive der Natur- und Kulturgeschichte gelten, sind im Planungsraum nicht vorhanden. Um aber genauere Kenntnisse über den Baugrund zu erhalten, wurde durch das Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG eine detaillierte Geländeaufnahme mit Bodenaufschlüssen durchgeführt. Die Untersuchung ergab für den Standort des Bebauungsplans folgende Boden- und Baugrundsituation:

Die tiefere geologische Basis des Geländes wird von Festgesteinen des Devons gebildet. Diese sind an ihrer Hangendgrenze tiefgründig verwittert bis zersetzt. Die Baugrund-Bauwerk-Interaktion beschränkt sich jedoch ausschließlich auf die darüberliegenden Lockergesteine, sodass keine Wechselwirkungen mit den Festgesteinen des Devons zu erwarten sind.

Die Zersatzzonen der Festgesteine bestehen aus feinkörnigem Schluff- und Tonmaterial mit mittleren bis guten Festigkeitseigenschaften. Die überlagernde Schicht wird von quartären Lockersedimenten, die als Solifluktionsschutt klassifiziert werden, gebildet. Diese feinkörnigen Böden weisen aufgrund variierender Konsistenzkriterien eine geringe bis mittlere Festigkeit auf.

Zur Geländeoberkante hin wird die Bodenabfolge durch Auffüllungen abgeschlossen. Unterhalb der Auffüllungen wurden quartäre Sedimente festgestellt, die sich als feinkörnige Böden mit einem dominanten Schluffanteil ausbilden. Zudem sind tonige, sandige und kiesige Beimengungen in wechselnden Anteilen enthalten. In einigen Bereichen weist das Lockergestein Kalkanteile auf ²).

² Detaillierte Informationen zum Baugrund sind dem Geotechnischen Bericht zum Projekt Verbrauchermarkt Moselstraße 6 Montabaur, erarbeitet durch das Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG zu entnehmen.

8.1.1 Auswirkungen der Planung

Gemäß **§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)** ist ein **sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden** sicherzustellen. Falls eine Vermeidung von Eingriffen nicht möglich ist, sind angemessene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um Beeinträchtigungen des Bodengefüges an anderer Stelle zu kompensieren.

Diese Vorgabe wird eingehalten, da die Planung auf bestehende Strukturen und bereits versiegelte Flächen zurückgreift, ohne zusätzliche Flächenversiegelungen vorzunehmen. Es ist keine zusätzliche Inanspruchnahme unbebauter oder unversiegelter Flächen vorgesehen, sodass erhebliche negative Auswirkungen im Vergleich zum aktuellen Zustand ausgeschlossen werden können.

Auch im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets bleibt die Nutzungsart unverändert, da die Planänderung lediglich bestehende Festsetzungen überführt und keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht.

Durch die Umsetzung der Planung ist zu erwarten, dass der bestehende Einzelhandelsstandort zurückgebaut und neu errichtet wird. Während der Bauphase kann es durch Baustellenaktivitäten zu Verwehungen von Stäuben und potenziellen Schadstoffeinträgen in angrenzende Böden kommen, die dortige Bodenprozesse und -funktionen beeinträchtigen könnten.

Um diese Auswirkungen zu minimieren, sind technisch geeignete Maßnahmen zur Staubminderung zu ergreifen. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass mögliche Bodenbeeinträchtigungen während der Bauphase auf ein Minimum reduziert werden.

Wirkung	Beschreibung	Erheblichkeit
anlagebedingt	Zusätzliche Beanspruchung von Fläche und Boden	--
baubedingt	Nutzung von Flächen für Baumaschinen und Materialien sowie Erdaushub.	--
betriebsbedingt	Der Betrieb führt zu keinem zusätzlichen Bodenverbrauch und ist daher hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme nicht bewertungsrelevant. Allerdings kann der Einsatz von Streusalzen während der Wintermonate zu Einträgen in angrenzende Böden führen. Diese potenziellen Auswirkungen auf die Bodenchemie und -struktur, insbesondere durch erhöhte Salzkonzentrationen, sind jedoch	-

Wirkung	Beschreibung	Erheblichkeit
	bereits in der Bestandssituation vorhanden und stellen keine neue oder zusätzliche Belastung dar.	

-- nicht relevant | - nicht Erheblichkeit | (+) gering erheblich | + erheblich | ++ hohe Erheblichkeit

Art der Auswirkung	Intensität	Begründung
Änderung Bodengefüges durch Baufeldräumung und anthropogener Überprägung. Flächenversiegelung und damit Zerstörung von wertvollen und funktionsfähigen Bodeneigenschaften und -prozessen.	Gering	Eine Neuversiegelung von Boden und Fläche ist nicht vorgesehen, daher sind neue nachhaltig negative Wirkungen auf den Boden im Planareal auszuschließen.
Empfehlungen Maßnahmen:	Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der im Zuge der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Zur Minimierung der Umweltbelastungen und zur Sicherstellung einer nachhaltigen Flächennutzung sind folgende Maßnahmen vorgesehen: • Maßnahmen zur Verringerung von Staubemissionen im Zusammenhang mit Baustellen, insbesondere durch: ○ Bewässerung staubintensiver Bereiche, ○ Abdeckung oder gezielte Zwischenlagerung von losem Bodenmaterial, ○ Einsatz emissionsarmer Bauverfahren. • Nutzung versickerungsfähiger Beläge für Park-, Stell- und Hofplätze sowie Zuwegungen, um den Oberflächenabfluss zu reduzieren und eine natürliche Wasserversickerung zu ermöglichen. • Anlage von unbefestigten Flächen als unversiegelte Vegetationsflächen, um die natürlichen Bodenfunktionen wie Wasserspeicherung, Verdunstung und Bodenleben zu erhalten und zu fördern. Die geotechnischen Gegebenheiten sind bei der Planung von Gründungsmaßnahmen sowie der bautechnischen Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen.	

Bewertung des Eingriffs: **Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt nicht vor.**

8.2 Wasser und Wasserhaushalt

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung so zu steuern, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Für eine ökologisch orientierte Planung sind die Gebietsniederschläge, die Verdunstung, die Grundwasserneubildung und der Abfluss in Oberflächengewässern von besonderem Interesse.

Im und um das Plangebiet herum sind keine Oberflächengewässer vorhanden, und Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Die Planfläche wird der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacke zugeordnet, die die größte Grundwasserlandschaft in Rheinland-Pfalz (RLP) darstellt. Diese Landschaft, charakterisiert durch überwiegend feinkörnige Sedimentgesteine, hat nur ein geringes speichernutzbare Kluftvolumen und wird häufig von lehmigen Deckschichten bedeckt. Dies führt zu einem relativ geringen Rückhaltevermögen und macht sie für die Wasserversorgung weniger relevant. Die Lösungsinhalte dieser Landschaft weisen eine mediane Gesamthärte von etwa 7 °dH auf.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung im Bereich des Geltungsbezirks des Bebauungsplans wird als mäßig bis günstig eingestuft. Die Durchlässigkeit dieser Schichten ist dementsprechend gering. Die mittlere jährliche Grundwasserneubildung im Zeitraum von 2003 bis 2021 liegt bei etwa 43 mm pro Jahr, was im unteren Drittel angesiedelt ist.

Örtlichkeit

Das geplante Sondergebiet ist nahezu vollständig versiegelt und hat daher keine bedeutende Funktion für die örtliche Grundwasserneubildung. Das anfallende Niederschlagswasser wird direkt in das Kanalsystem eingeleitet, sodass eine natürliche Speicherung und Versickerung nicht möglich ist.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets führt die Planungsänderung zu keiner zusätzlichen Versiegelung, da die bestehenden Festsetzungen übernommen werden. Die Anpassung der Höhenfestsetzungen im WA2 betrifft lediglich baurechtliche Vorgaben und hat keinen Einfluss auf den Wasserhaushalt.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Wertigkeit und den Beitrag zum Oberflächenabfluss (Ao) sowie dessen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den Wasserhaushalt. Eine Überlagerung dieser Darstellung mit der aktuellen Situation des Plangebiets zeigt, dass das Gebiet keine Relevanz für die lokale Grundwasserneubildung besitzt, da es sich um versiegelte und bebaute Flächen handelt.

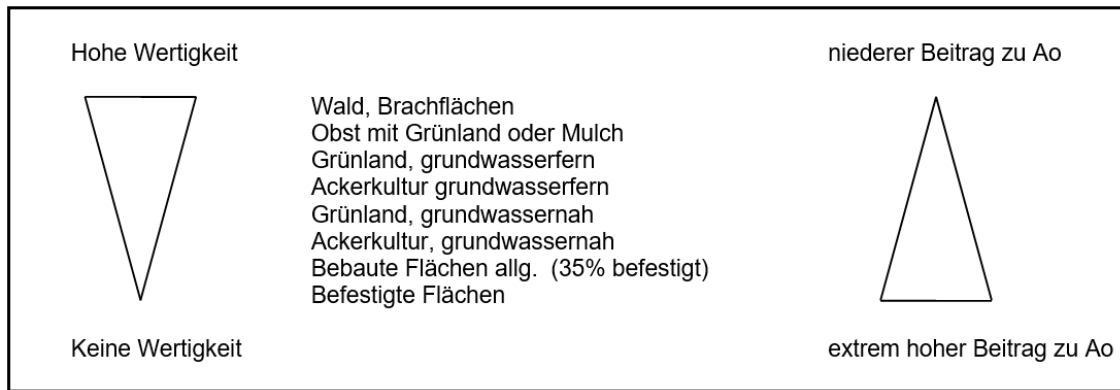


Abbildung 6: Beitrag unterschiedlicher Nutzungstypen zum Oberflächenabfluss (Ao) und die Wertigkeit für die Grundwasserneubildung.

Allerdings begünstigen versiegelte und befestigte Flächen einen erhöhten Oberflächenabfluss (Ao), was insbesondere bei Starkregenereignissen nachteilige Folgen haben kann. Laut der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz sind jedoch auch bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Erhöhte Fließgeschwindigkeiten und Wassertiefen konzentrieren sich derzeit hauptsächlich im vorderen Bereich des bestehenden Einzelhandelsstandorts sowie im unteren Abschnitt der Neissestraße.

8.2.1 Auswirkungen der Planung

Eine zusätzliche Versiegelung im Sondergebiet oder im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird durch die Planung nicht vorgesehen. Daher sind keine neuen Auswirkungen auf das Grundwasser oder den lokalen Wasserhaushalt zu erwarten. Die geplante Entwicklung entspricht der bestehenden Situation, sodass auch keine erhöhten Risiken in Bezug auf Überschwemmungen durch Sturzfluten zu erwarten sind. Die Umwandlung eines derzeitigen Mischgebiets in ein Sondergebiet sowie eines Reinen Wohngebiets in ein Allgemeines Wohngebiet erfolgt ohne Veränderung der Versiegelung, wodurch sich die Wasserbewegung in der Umgebung nicht verändern wird.

Durch die Festsetzung einer großzügigen Dachbegrünung kann jedoch ein positiver Beitrag zum Schutzgut Wasser geleistet werden. Begrünte Dächer tragen wesentlich zur Regulierung des Wasserhaushalts bei, da sie Niederschlagswasser speichern und zeitverzögert abgeben, den Oberflächenabfluss verringern und damit die Kanalisation entlasten. Zudem fördern sie Verdunstungsprozesse, die das Mikroklima positiv beeinflussen, indem sie zur Kühlung und zur Regulierung der Luftfeuchtigkeit beitragen. Darüber hinaus haben sie eine filternde Wirkung, da sie Schadstoffe zurückhalten, bevor das Wasser in die Kanalisation oder das Grundwasser gelangt.

Aufgrund der geringen Grundwasserneubildungsrate in der Region sowie der untergeordneten Bedeutung der lokalen Grundwasserlandschaft für die Wasserversorgung ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Grundwasserzustands zu erwarten.

Wirkung	Beschreibung	Erheblichkeit
anlagebedingt	Zusätzliche Beanspruchung von Fläche und der damit einhergehenden verringerten Versickerungsleistung (Grundwasserneubildung) sowie ein erhöhter oberflächiger Abfluss (Erosionsgefahr)	--
baubedingt	Kontamination des Grundwassers durch Einleitung von organischen und anorganischen Verbindungen. Veränderungen der Regulationsfunktion (quantitativ und qualitativ) im Hinblick auf die Speicher- und Pufferleistung, die abiotische Standortqualität und Stofftransport.	--
betriebsbedingt	Zusätzlicher Eintrag von Schadstoffen durch erhöhte Verkehrsmengen und Betrieb (z.B. Salze im Winter)	--

-- nicht relevant | - nicht Erheblichkeit | (+) gering erheblich | + erheblich | ++ hohe Erheblichkeit

Art der Auswirkung	Intensität	Begründung
Änderung der regulären Wirkprozesse im Hinblick auf die Funktionsweise der Versickerung, Reinigung und Puffervermögen. Änderung der Grundwasserneubildung. Betriebs- und anlagebedingter Eintrag von Schadstoffen	Gering	Aufgrund der Bestandssituation sind keine Änderungen im Hinblick auf den Wasserhaushalt zu erwarten.
Empfehlungen Maßnahmen:	▶ Regenrückhaltung und Zuführung zum natürlichen Wasserhaushalt ▶ Abwasser- und Niederschlagswasser sind getrennt voneinander zu behandeln → Trennsystem ▶ Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen. ▶ Anlage eines Gründaches auf den neu zu errichtenden Gebäudeteilen zur Wasserspeicherung und regulierten Abgabe (Verdunstung)	

Bewertung des Eingriffs: **Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt nicht vor.**

8.3 Klima und Luft

Den räumlichen Erfordernissen des Klimawandels soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Rechnung getragen werden, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Aufgrund der mitteleuropäischen Großwetterlage, die durch vorherrschende nördliche bis westliche Windströmungen geprägt ist, sowie der relativen Nähe zur Nordsee in einer Entfernung von etwa 300 bis 350 Kilometern, fungiert der Westerwald als eine der ersten geografischen Barrieren für die feuchte Meeresluft. Diese Lage begünstigt hohe Niederschlagsmengen und führt gleichzeitig zu vergleichsweise niedrigen Jahresdurchschnittstemperaturen.

Der Planungsraum und die Stadt Montabaur befinden sich in einem kontinental geprägten Berglandklima, das durch eine typische Luvlage gekennzeichnet ist. Nach Angaben des Umweltatlas Rheinland-Pfalz liegen die mittleren Jahrestemperaturen in diesem Gebiet zwischen 8,5 und 9,0 °C. Die jährlichen Niederschlagsmengen bewegen sich im Bereich von 800 bis 900 mm. Charakteristisch für das lokale Klima sind zudem phänologische Daten wie der Beginn der Apfelblüte, der je nach Höhenlage zwischen dem 5. und 10. Mai einsetzt, sowie die Winterroggenernte, die in der Regel zwischen dem 24. und 29. Juli erfolgt.

Örtlichkeit

Der Bereich des geplanten Sondergebiets, das derzeit noch als Mischgebiet ausgewiesen ist, ist bereits im bestehenden Zustand vollständig versiegelt und durch eine dichte Bebauung mit Gewerbe- und Wohnnutzung geprägt. Auch das geplante Allgemeine Wohngebiet ist baulich genutzt und weist eine typische Struktur aus Wohnhäusern, Zufahrten und Hofflächen auf. Diese weitgehende Versiegelung der Flächen führt zu einer Erwärmung der lokalen Luftmassen, da die Oberflächen insbesondere in den Sommermonaten stark aufheizen und die gespeicherte Wärme direkt an die Umgebungsluft abgeben. Dies begünstigt die Bildung von städtischen Wärmeinseln, die zu einer anhaltenden Überwärmung beitragen.

Im Gegensatz zu unbebauten oder begrünten Flächen, die durch Verdunstungsprozesse Wärme abführen und so einer Überhitzung entgegenwirken, fehlt versiegelten und asphaltierten Flächen dieser kühlende Effekt. Die Folge ist ein ungünstiges Bioklima, das insbesondere in den Sommermonaten das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen beeinträchtigen kann. Auch die Thermalkarte

des Umweltatlas Rheinland-Pfalz weist für den Raum Montabaur eine hohe Wärmebelastung aus, was die klimatische Herausforderung dieser stark versiegelten Gebiete bestätigt.

Neben den thermischen Belastungen sind in einem Mischgebiet mit angrenzenden Gewerbeflächen und hohem Verkehrsaufkommen auch lufthygienische Beeinträchtigungen zu erwarten. Dazu zählen insbesondere Feinstaub- und Stickoxidbelastungen, die durch Verkehr, Heizungsanlagen und gewerbliche Tätigkeiten entstehen können. Diese Emissionen können die Luftqualität verschlechtern und gesundheitliche Auswirkungen für die Anwohner haben.

8.3.1 Auswirkungen der Planung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist keine Neuversiegelung von Flächen vorgesehen. Die Planung beschränkt sich auf eine Änderung der Gebietskategorie, indem das bestehende Mischgebiet in ein Sondergebiet umgewandelt wird und ein Reines Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet überführt wird. Innerhalb des Sondergebiets ist zudem eine Erweiterung der Verkaufsfläche vorgesehen. Da jedoch keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, werden keine klimarelevanten Strukturen wie Vegetationsflächen oder Rohbodenflächen beeinträchtigt oder zerstört.

Angesichts der bestehenden klimatischen Herausforderungen, die sich durch den Klimawandel, zunehmende Dürreperioden, eine steigende Anzahl an Sommer- und Tropentagen sowie die Lage des Gebiets in einem thermischen Belastungsraum verstärken, ist dennoch eine klimaangepasste Gestaltung des Plangebiets vorgesehen. Hierzu zählt insbesondere Begrünungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, die durch Transpirationsprozesse und Verschattung einen kühlenden Effekt auf die Umgebung haben. Diese Maßnahmen können nicht nur die unmittelbare Temperaturentwicklung innerhalb des Plangebiets positiv beeinflussen, sondern auch über dessen Grenzen hinaus zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen.

Sollte im Zuge der Baumaßnahmen ein Neubau realisiert werden, besteht insbesondere während der trockenen Sommermonate die Möglichkeit einer erhöhten Staubbelastung in der Umgebung. Diese lufthygienische Beeinträchtigung kann insbesondere für Menschen mit Atemwegserkrankungen gesundheitliche Folgen haben. Daher sollten geeignete Maßnahmen zur Staubminderung, wie regelmäßige Befeuchtung der Baustelle oder der Einsatz emissionsarmer Bauverfahren, in Betracht gezogen werden, um negative Auswirkungen auf die Luftqualität möglichst gering zu halten.

Wirkung	Beschreibung	Erheblichkeit
anlagebedingt	Versiegelung von Flächen, Erhöhte Hitzespitzen durch Versiegelung und Verdichtung, Überplanung von klimawirksamen Kaltluftentstehungsflächen	--
baubedingt	Überplanung von klimawirksamen Kalt- und Frischluftentstehungsflächen, Zerstörung von Schadstofffilter (Bäume und Gehölze), Erhöhte Staub- und Schadstoffemissionen.	(+)
betriebsbedingt	Erhöhter Schadstoffausstoß durch erhöhten PKW-Verkehr Wärmeproduktion durch den Betrieb der Anlage und dem erhöhten PKW-Verkehr	-

-- nicht relevant | - nicht Erheblichkeit | (+) gering erheblich | + erheblich | ++ hohe Erheblichkeit

Art der Auswirkung	Intensität	Begründung
Erhalt von Flächen und Strukturen, welche zur Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse beitragen Baubedingte Staubemissionen.	Gering bis mäßig	Der Abriss und Neubau des Einzelhandelsmarktes im Sondergebiet kann zu baubedingten Schad- und Staubemissionen führen.
Empfehlungen Maßnahmen:	► Anlage einer extensiven Dachbegrünung - wenn statisch möglich - auf den neu zu errichtenden Gebäudeteilen. ► Neupflanzung und Erhalt von Gehölzen (Stellplatzbegrünung). ► Parkplätze sowie Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um ein Versickern und dauerhafte Verdunstung zu fördern. ► Verwendung standardisierter Verfahren (bspw. Nassverfahren) zur Verringerung der Staubemissionen. Hier wird auf die gute fachliche Praxis verwiesen!	

Bewertung des Eingriffs: **geringe Beeinträchtigung**

8.4 Tiere, Pflanzen, Biotope (Biologische Vielfalt)

Pflanzen und Biotope

Heutige potenzielle Vegetation: Die heutige potenziell natürliche Vegetation im Planungsraum wäre die eines Flattergras-Hainsimsen-Buchenwaldes mittlerer Lagen (BAb).

Kurzcharakteristik der Standorte und der realen Vegetation:

- Standort: Basenarme Silikatböden mittlerer Feuchte des Berg- und Hügellandes (Moderböden) mit weiter und flächiger Verbreitung (Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald-Standorte sind die in Rheinland-Pfalz am weitesten verbreiteten Standorte).
- Reale Vegetation: Artenarme Wälder und landwirtschaftliche Gebiete mit Säure- und Magerkeitszeigern.

Reale Vegetation

Bei der Begehung der Biotope im Planbereich am 25. Mai 2023 wurde festgestellt, dass die vorhandenen Strukturen im Sondergebiet stark durch menschliche Einflüsse geprägt sind. Das Gebiet besteht überwiegend aus Einzelhandels- und Parkplatzflächen mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad. Zu den bestehenden Strukturen gehören Parkplätze, Zugangswege und bauliche Anlagen, die bereits als Einzelhandelsstandorte genutzt werden. Höherwertige Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Entlang der nördlichen und westlichen Randbereiche befinden sich schmale Beete, die hauptsächlich mit Zwergmispel bepflanzt sind. Im südöstlichen Bereich des Planraums wurden kleinere Heckenstrukturen aus Spierstrauch sowie ein mittelalter Ahornbaum erfasst.

Die Flächen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet sind ebenfalls überwiegend wohnbaulich genutzt. Neben Zufahrten und Hofflächen mit angrenzender Wohnbebauung wurden im hinteren Bereich, basierend auf fernerkundlichen Analysen, gehölzbestandene Gartenflächen beschrieben. Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit war eine detaillierte Untersuchung dieser Flächen nicht möglich (Privatgärten). Eine weitergehende Erfassung war jedoch nicht erforderlich, da sich die Art der Nutzung nicht verändert, keine zusätzliche Versiegelung vorgesehen ist und in diesem Bereich keine Eingriffe stattfinden.

Die während der Begehung kartierten Biotoptypen sowie deren genaue Standorte im Planraum sind der beigegefügten Biotoptypenkarte zu entnehmen. Eine Fotodokumentation war aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit zu den privaten Wohnbereichen nicht möglich.

Code	Biotoptyp	Beschreibung
HC3	Straßenrand/ Straßenbegleitgrün	Im südöstlichen Planbereich besteht ein mittelalter Rotahorn. Dieser wird durch mehrere Spiersträucher eingerahmt.

Code	Biotoptyp	Beschreibung
	mit Gehölzbestand mittlerer bis alter Ausprägung	
HC3	Straßenrand/ Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand junger Ausprägung/artenarmer Ausprägung	Nördlich grenzt den Parkplatz zur Moselstraße hin eine Vegetationsfläche ab. Diese wird dominant von der Zwergmispel eingenommen.  
HC4	Verkehrsrasenfläche mit artenarmer Ausprägung	Im Randbereich des südwestlichen Planungsraums besteht zwischen Straße/Parkplatz und Gebäude eine artenarme Verkehrsrasenfläche.
HJ1	Garten	Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets befinden sich sowohl im hinteren als auch teilweise im vorderen Bereich Gartenflächen, die

Code	Biotoptyp	Beschreibung
		der bestehenden Wohnbebauung zugeordnet sind. Fernerkundliche Analysen zeigen, dass diese Flächen teilweise mit Gehölzen und Baumbestand versehen sind. Aufgrund der erkennbaren Vegetationsstruktur wird von einer mindestens mittleren Ausprägung dieser Gehölzbestände ausgegangen. Da diese Gartenflächen weiterhin bestehen bleiben und keine zusätzlichen Eingriffe oder Versiegelungen vorgesehen sind, ist keine Veränderung der bestehenden Vegetationsstrukturen oder ihrer ökologischen Funktion zu erwarten.
HN1	Gebäude	Im Plangebiet existieren bereits REWE-Markt und der dazugehörige Getränkemarkt. Die Flächen werden somit als vollversiegelt gewertet. Eine Dachbegrünung existiert nicht. Die Gebäude nehmen aktuell 43% der Gesamtfläche des Plangebiets ein. 
HN1/HT1	Gebäude mit Zufahrt und Hofflächen	Entlang der Neissenestraße befindet sich ein Wohngebiet, das durch typische Wohnbebauung mit Zufahrten und Stellplätzen geprägt ist. Diese Flächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen wie Wasserspeicherung, Versickerung und biologische Aktivität weitgehend eingeschränkt sind. Infolgedessen ist auch die ökologische Wertigkeit dieses Bereichs erheblich reduziert oder gänzlich fehlend.

Code	Biotoptyp	Beschreibung
		
HV1	Parkplatz	Die sonstigen Flächen werden durch einen Parkplatz und dessen Zuwegungen eingenommen. Auch hier liegt eine Vollversiegelung vor. 

Die im geplanten Sondergebiet vorkommenden Biotoptypen sind generell nicht von hoher ökologischer Wertigkeit, und die vorhandenen Pflanzungen sind zum aktuellen Zeitpunkt stark durch menschliche Aktivitäten überformt. Geschützte oder schutzwürdige Flächen sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Der überwiegende Teil der existierenden Biotopflächen setzt sich aus nahezu vollständig

versiegelten Bereichen zusammen, darunter Parkplätze, Zugangswege, Hofplätze und Gebäude, welche nur eine untergeordnete naturschutzfachliche Bedeutung vorweisen. Durch die Versiegelung von Oberflächen werden natürliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere zerstört oder stark beeinträchtigt. Dies führt zu einem direkten Verlust an Biodiversität, da viele Arten spezifische Ansprüche an ihren Lebensraum haben, die in einem versiegelten Umfeld nicht mehr erfüllt werden können. In städtischen Gebieten, wo Versiegelung am intensivsten ist, verschärft sich der Wärmeinsel-Effekt, der die Lebensbedingungen für viele Pflanzen und Tiere weiter verschlechtert. Zudem geht der Verlust von Grünflächen mit einer Abnahme der ökologischen Funktionen einher, die diese Flächen erfüllen, wie Luftreinigung, Temperaturregulierung und Bereitstellung von Lebensraum.

Demzufolge ist die allgemeine Strukturvielfalt im geplanten Sondergebiet sehr gering. Diese Flächen sind für den lokalen, regionalen oder landesweiten Biotopverbund von keiner Bedeutung.

Im Gegensatz dazu haben die Flächen des geplanten Allgemeinen Wohngebiets im hinteren Bereich eine höhere ökologische Bedeutung, da hier gehölzbestandene Gartenflächen vorhanden sind. Diese Flächen erfüllen wesentliche ökologische Funktionen innerhalb des stark urban geprägten Raums. Gehölzbestände bieten Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger, tragen zur Förderung der Biodiversität bei und unterstützen den Nährstoffkreislauf durch Laubfall und Bodenaktivität. Darüber hinaus haben sie eine positive klimatische Wirkung, indem sie Schatten spenden, durch Transpiration zur Temperaturregulierung beitragen und durch ihre Filterfunktion Schadstoffeinträge in Boden und Luft reduzieren. Zusätzlich übernehmen sie eine wichtige hydrologische Funktion, indem sie Regenwasser speichern, die Versickerung fördern und den Oberflächenabfluss verringern, wodurch sie zur Stabilisierung des lokalen Wasserhaushalts beitragen. Da in diesem Bereich keine zusätzliche Versiegelung oder bauliche Eingriffe geplant sind, bleibt die ökologische Funktion der gehölzbestandenen Gartenflächen im Allgemeinen Wohngebiet erhalten.

Faunistische Relevanz des Plangebiets

Eine hohe Artenvielfalt an Tieren im Bereich des geplanten Sondergebiets ist aufgrund der starken Versiegelung und intensiven Nutzung unwahrscheinlich. Allerdings bieten Gebäude als Sekundärhabitats wichtige Rückzugsorte für bestimmte Tiergruppen, insbesondere für gebäudebrütende Vögel wie Haussperlinge (*Passer domesticus*), Mehlschwalben (*Delichon urbicum*), Hausrotschwänze (*Phoenicurus ochruros*) und Mauersegler (*Apus apus*) sowie für gebäudebewohnende Fledermäuse wie Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) oder Bartfle-

dermäuse (*Myotis mystacinus*). Daher kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten genutzt werden, weshalb eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich sein kann. ► siehe hierzu auch §24 Abs. 3 LNatSchG RLP

Innerhalb des geplanten Sondergebiets sind keine höhlenbildenden Gehölze vorhanden, da die bestehenden Bäume aufgrund ihres jungen Alters und ihres geringen Stammdurchmessers keine geeigneten Strukturen für höhlenbewohnende Arten aufweisen. Zudem wurden bei der Begehung keine Vogelnester festgestellt. Im Gegensatz dazu weisen die Gehölzbestände innerhalb der Gartenflächen des Allgemeinen Wohngebiets ein höheres ökologisches Potenzial auf. Diese Flächen können Lebensräume für freibrütende Vogelarten bieten, ebenso wie für höhlenbewohnende Arten, darunter Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger, Insekten und Spinnentiere.

Generell trägt die starke Versiegelung des Planungsraums und seines Umfelds zur Fragmentierung von Lebensräumen bei. Arten, die größere Gebiete zur Nahrungssuche oder Fortpflanzung benötigen, finden in stark versiegelten Landschaften oftmals nicht genügend geeigneten Lebensraum oder sind in ihrer Mobilität eingeschränkt. Diese Fragmentierung kann zur Isolation von Populationen führen, was langfristig die genetische Vielfalt und damit die Anpassungsfähigkeit der betroffenen Arten reduziert.

Aufgrund der betriebsbedingten Störungen, insbesondere durch visuelle und akustische Reize, ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten im Planungsgebiet unwahrscheinlich. Lediglich anpassungsfähige, kulturfolgende Arten wie bspw. der Haussperling, Kohl- oder Blaumeise aber auch Säugetiere wie die Zwergfledermaus nutzen solche stark urban geprägten Bereiche als Lebensraum.



8.4.1 Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung sieht die Anpassung des Bebauungsplans durch die Umwandlung eines Mischgebiets in ein Sondergebiet sowie die Überführung eines Reinen Wohngebiets in ein Allgemeines Wohngebiet vor. Da die Nutzung im Wesentlichen unverändert bleibt, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Biotopstrukturen oder Tierarten zu erwarten. Insbesondere im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt keine Änderung der bestehenden Nutzung, sodass keine Biotopstrukturen verloren gehen.

Allerdings sieht die Planung den Abriss und Neubau des bestehenden Einzelhandelsgebäudes vor. In diesem Zusammenhang besteht die Möglichkeit, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von für die Planung relevanten Tierarten, insbesondere gebäudebrütenden Vögeln und gebäudebewohnenden Fledermäusen, beeinträchtigt oder zerstört werden könnten. Um einen Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 24 Abs. 3 LNatSchG RLP zu vermeiden, ist vor dem Abriss eine fachgerechte Untersuchung der betroffenen Gebäudeteile auf das Vorhandensein geschützter Arten erforderlich.

Sollten Nutzungsnachweise geschützter Arten festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung des Artenschutzes zu erarbeiten. Dies kann die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen oder gegebenenfalls Vergrämnungsmaßnahmen umfassen. Eine entsprechende Vorgabe wird hierfür in der Planung festgelegt.

Auf Basis der vorliegenden Erkenntnisse zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope insgesamt als mäßig bedeutsam eingestuft.

Wirkung	Beschreibung	Erheblichkeit
anlagebedingt	Verlust von Lebensraum und Nahrungsgründen.	--
baubedingt	Störungen durch optische und akustische Wirkungen sowie Erschütterungen und Stoffeinträge in betroffenen und angrenzenden Habitaten und Lebensräumen.	+
	Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.	+
betriebsbedingt	Akustische und optische Störungen durch die Anwesenheit des Menschen inkl. PKW-Verkehr.	--

	Schadstoffeintrag in angrenzende Bio- toptypen durch z.B. Wintersalze, Müll	
--	--	--

-- nicht relevant | - nicht Erheblichkeit | (+) gering erheblich | + erheblich | ++ hohe Erheblichkeit

Art der Auswirkung	Intensität	Begründung
Verlust Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Störungen durch Bau- maßnahmen, Reizungen durch anth- ropogene Einflüsse.	Mäßig	Durch den Abriss kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestät- ten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG von planungsrelevanten Arten wie Vögel oder Fledermäusen zerstört werden.
Empfehlungen Maßnahmen:	► Neuanlage und Erhalt von Sträuchern, Hecken, Baumbeständen. Stein- und Schotterflächen sind nicht zulässig. ► Vermeidung der Störung, Tötung während der Aufzucht- und Ruhezeiten von Arten (z.B. Bau- und Rodungszeitbeschränkungen – Vorgezogene Kontrolle betroffener Gebäudeteile). ► Anlage einer extensiven Dachbegrünung (Bienenwiese) - wenn statisch möglich - auf den neu zu errichtenden Gebäudeteilen.	

Bewertung des Eingriffs: **Erhebliche Beeinträchtigung (eB). Eingriff in Natur und Landschaft liegt vor.***

*Worst-Case-Fall – Besatz durch Vögel und Fledermäuse.

8.5 Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem stark urban geprägten Raum, bestehend aus Misch- und Gewerbegebieten sowie Wohngebieten, und ist dementsprechend stark durch menschliche Einflüsse geformt.

Die Landschaft um Montabaur zeichnet sich durch ihre Vielfalt aus. In der Senke befindet sich die Wasserscheide zwischen dem Einzugsgebiet des Saynbachs, der zum Rhein fließt, und dem des Gelbachs, der in die Lahn mündet. Der Landschaftsraum verfügt über ein dichtes Netz an Fließgewässern. Im umliegenden Offenland dominieren Grünflächen, besonders in den Quellmulden der Bäche, in weiten Bachniederungen und im nördlichen Teil des Landschaftsraums auch in den Waldrandbereichen.

Direkt um das Planareal herum existieren keine erlebnisreichen Randstrukturen. Etwa 200 Meter südlich beginnen Offenlandflächen mit kleineren Gehölzbeständen. Besondere Blickbezüge oder generell perspektivische Eindrücke, die die Landschaft erlebbar machen, fehlen im Planungsraum weitgehend, da die Fernsicht durch vorhandene Bebauung verdeckt wird.

Die Charakteristik der Umgebung wird vor allem durch siedlungstypische Strukturen wie Gewerbe und Wohnbebauung sowie südlich durch landwirtschaftliche Flächen bestimmt. Für den Planraum ist eine urbane Ausprägung charakteristisch.

Die Schönheit der Landschaft, also der Gesamteindruck des Landschaftsraums, ist subjektiv und kann beim Menschen unterschiedliche Empfindungen hervorrufen, sowohl positive als auch negative. Objektiv betrachtet, präsentiert sich der Landschaftsraum durch die gewachsenen Siedlungselemente und die erlebbare Landschaft rund um Montabaur mit einem Mosaik aus Freiflächen und Wald als ansprechend..

Örtlichkeit

Der Planungsraum, der sich im Bestand als Misch- und Wohngebiet mit einer weitgehenden Überprägung durch einen Einzelhandelsbetrieb inklusive Parkplatzflächen sowie als typisches Wohngebiet mit Wohnhäusern, Zufahrten, Hofflächen und Gärten darstellt, weist eine geringe landschaftliche Attraktivität auf. Dies ist darauf zurückzuführen, dass für ein ansprechendes Landschaftserlebnis in der Regel größere Grünstrukturen, natürliche Landschaftselemente und Fernblickbezüge erforderlich sind, die in diesem Bereich jedoch nicht vorhanden sind.

Zudem sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine erholungswirksamen Flächen oder Wanderrouten vorhanden, die den Raum durchqueren oder ihn aufwerten würden. Der Mangel an landschaftlich dominanten oder charakteristischen Strukturen sowie das Fehlen naturnaher Erholungsmöglichkeiten begrenzen das Potenzial des Gebiets für landschaftliche Erlebnisse und Erholungsfunktionen erheblich.

8.5.1 Auswirkungen der Planung

Durch die Umwandlung des Gebiets von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet sowie von einem Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet, ohne die Einführung neuer, landschaftsprägender Elemente, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder das Landschaftsempfinden zu erwarten.

Im Bereich des geplanten Sondergebiets führt die vorgesehene Modernisierung, insbesondere durch Maßnahmen wie die Parkplatz- und Dachbegrünung sowie die moderne Bauweise des REWE-Marktes, zu einer Aufwertung der ästhetischen Gestaltung. Diese Elemente tragen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes bei, ohne das lokale Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt keine Änderung der Nutzung oder Bebauung, sodass hier keine landschaftsrelevanten Veränderungen eintreten.

Während der Baumaßnahmen sind vorübergehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes möglich, insbesondere durch Baustellenverkehr, Materiallagerung und Bauaktivitäten. Diese Einschränkungen sind jedoch nur temporärer Natur und auf den Nahbereich begrenzt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass keine signifikante Beeinträchtigung des lokalen Landschaftsraums durch die geplante Maßnahme zu erwarten ist.

Wirkung	Beschreibung	Erheblichkeit
anlagebedingt	Veränderung der gewachsenen Landschaftswahrnehmung.	-
baubedingt	Baubedingter Lärm sowie Erschütterungen und stoffliche Einwirkungen. Hierdurch werden insbesondere der Erholungsnutzen im Umfeld sowie die Landschaftswahrnehmung temporär gestört.	-
betriebsbedingt	Erhöhter Schadstoffausstoß durch zusätzlichen PKW-Verkehr. Verändertes Erholungsmuster bei Spaziergängern und Touristen.	--

-- nicht relevant | - nicht Erheblichkeit | (+) gering erheblich | + erheblich | ++ hohe Erheblichkeit

Art der Auswirkung	Intensität	Begründung
Veränderte Landschaftswahrnehmung der Umgebung durch Neubauten. Veränderter Naherholungsnutzen zur Freizeitgestaltung	Gering	Keine Änderung des landschaftlichen Wahrnehmung oder des Erholungsnutzens.
Empfehlungen Maßnahmen:	► Innere Durchgrünung des Planraums: Parkplatzbegrünung. ► Anlage einer extensiven Dachbegrünung. ► Keine grellen Farben für die Außengestaltung der Gebäude.	
Bewertung des Eingriffs: Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt nicht vor.		

8.6 Mensch und menschliche Gesundheit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und sein Umfeld sind durch Siedlungs- und Gewerbestrukturen sowie im Osten durch Wohnbebauung vorgeprägt. Aufgrund dieser bestehenden Nutzungen sind für den Menschen potenziell schädliche

Einflüsse, wie lärmintensives Gewerbe oder verkehrsbedingte Emissionen, bereits in einem gewissen Umfang vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits Wohnbauflächen ausgewiesen, die im Bestand als Reines Wohngebiet dargestellt sind. Das Umfeld ist durch die vorhandene Straßenverbindung zusätzlich vorbelastet, da hierdurch kontinuierliche Lärmemissionen entstehen. Auch der bestehende Verbrauchermarkt trägt zur Lärmbelastung des Umfeldes bei, insbesondere durch Parkvorgänge, Lieferverkehr und die Nutzung der Einkaufswagensammelboxen.

Die verkehrliche Situation im Planungsraum ist durch den Betrieb des REWE-Marktes geprägt, wobei die frequenten An- und Abfahrten im Tagesverlauf zu einer erhöhten Belastung durch Feinstaub- und Schadstoffemissionen führen kann.

Lärm und Verkehr haben nachweislich erhebliche gesundheitliche Auswirkungen auf den Menschen. Chronischer Lärm, insbesondere durch Verkehr, kann Stress und psychische Belastungen verursachen, die wiederum zu Schlafstörungen, Konzentrationsschwierigkeiten und einem erhöhten Risiko für psychische Erkrankungen führen können. Darüber hinaus beeinträchtigt anhaltende Lärmbelastung nicht nur das mentale Wohlbefinden, sondern erhöht auch das Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen. Zudem kann chronischer Stress das Immunsystem schwächen und dadurch die Anfälligkeit für Krankheiten erhöhen. Darüber hinaus stellt der Verkehr nicht nur eine Lärmquelle, sondern auch eine erhöhte Unfallgefahr dar und trägt zur Luftverschmutzung bei.

Ein weiterer belastender Faktor ist die großflächige Versiegelung des Planungsraums durch den bestehenden Verbrauchermarkt, Wohngebäude, Zufahrten und Hofflächen. Aufgrund der Lage in einem thermischen Belastungsraum wirkt sich diese stark versiegelte Umgebung nachhaltig negativ auf das Bioklima aus und damit auf das Wohlbefinden der Menschen. Insbesondere an Tropen- und Hitzetagen entstehen bereits im Bestand hohe thermische Belastungen, die auch in der Nacht bestehen bleiben, da aufgeheizte versiegelte Flächen keine Abkühlung der Umgebungsluft ermöglichen. Dies kann gesundheitliche Beeinträchtigungen nach sich ziehen.

Dies verdeutlicht, dass die bestehenden Lärm-, Verkehrs- und Hitzeeinwirkungen bereits im aktuellen Zustand erhebliche Belastungen für die Bevölkerung darstellen.

8.6.1 Auswirkungen der Planung

Der Mensch ist bei jeglichen Vorhaben stets über die Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Luft und das Landschaftsbild mitbetroffen, da Umweltveränderungen immer auch die Lebensqualität und das Wohlbefinden beeinflussen (Jessel & Tobias, 2002). Auch die für diese Umweltbestandteile festgelegten

Schutzziele und Wertmaßstäbe sind letztlich von menschlichen Bedürfnissen geprägt, da Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen aus einer anthropogenen Perspektive bewertet und festgelegt werden.

Durch die Anpassung der Gebietsart sowie die Neugestaltung des Plangebiets ist nicht zu erwarten, dass es zu einer erheblichen Erhöhung der Frequentierung des Gebiets kommt. Die geplanten Änderungen betreffen primär die Nutzungszuordnung, ohne dass eine signifikante Intensivierung der Inanspruchnahme des Gebiets erfolgt. Zudem ist durch die Bestandssituation anzunehmen, dass das Verkehrsaufkommen im Zuge der Neuplanung weitgehend dem des Bestandes entspricht. Da keine wesentlichen Erweiterungen der Infrastruktur oder zusätzliche verkehrsentensive Nutzungen vorgesehen sind, ist nicht mit einer spürbaren Erhöhung der Verkehrsströme oder einer wesentlichen Mehrbelastung der bestehenden Straßeninfrastruktur zu rechnen.

Gemäß der schalltechnischen Stellungnahme des schalltechnischen Ingenieurbüros Pies (Stand: März 2025) sind unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung im Umfeld des Marktes zur Tageszeit auch keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten. In der Nachtzeit wird an allen Immissionsorten der jeweils geltende Nachtimmissionsrichtwert erreicht bzw. unterschritten. Lediglich im Bereich Warthestraße 2 (siehe Schallgutachten) ist eine geringe Überschreitung von lediglich 1 dB für die Gebietseinstufung eines Mischgebietes möglich. An Sonn- und Feiertagen zeigen die Berechnungsergebnisse, dass an allen Immissionsorten die jeweils geltenden Tagesimmissionsrichtwerte um ≥ 12 dB unterschritten werden. Zudem sind unzulässige Spitzenpegel weder tagsüber noch nachts zu erwarten. Auch das Verkehrsaufkommen im Zuge der Neuplanung entspricht – wie oben bereits erläutert – weitgehend dem des Bestandes, sodass keine Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für Tag oder Nacht aus dem Vorhaben resultiert.

Aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen durch den bestehenden Markt, benachbarte Betriebe und die Straßen ist keine signifikante Zunahme der Belastungen zu erwarten, die sich kumulativ negativ auf angrenzende Wohngebiete auswirken würde. Im Bebauungsplan werden gezielt Maßnahmen zur Sicherung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens festgelegt. Dies umfasst insbesondere die Anlage von Grünstrukturen, darunter Baumpflanzungen und eine extensive Dachbegrünung, welche im Vergleich zur aktuellen Situation eine bioklimatische Verbesserung bewirken und zur Minderung thermischer Belastungen beitragen. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation, der Ergebnisse des Schallgutachtens und des annähernd gleichbleibenden Verkehrsaufkommens ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Menschen auszugehen, die über die bereits vorhandenen Vorbelastungen hinausgeht. Während der Baumaßnahmen, insbesondere während des Abrisses und des Neubaus, ist an Werktagen

mit einer erhöhten Lärmbelastung, Stoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen. Diese Auswirkungen sind jedoch nur temporärer Natur und auf den unmittelbaren Nahbereich der Baustelle begrenzt.

Aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauphase und der räumlich eingeschränkten Betroffenheit ergibt sich insgesamt eine geringe bis mäßige Eingriffsinvasivität für das Schutzgut Mensch und dessen Wohlbefinden. Langfristige oder erhebliche negative Auswirkungen sind auszuschließen.

Wirkung	Beschreibung	Erheblichkeit
Anlagebedingt	Keine erhöhte Versiegelung und keine erhebliche Änderung der bestehenden Situation	-
Baubedingt	Baubedingter / Temporärer Lärm sowie Erschütterungen und stoffliche Einwirkungen.	(+)
Betriebsbedingt	Erhöhte Lärmbelastung durch Verkehr und Nutzung. Erhöhter Schadstoffausstoß durch erhöhten PKW-Verkehr.	-

-- nicht relevant | - nicht Erheblichkeit | (+) gering erheblich | + erheblich | ++ hohe Erheblichkeit

Art der Auswirkung	Intensität	Begründung
Lärmeinwirkungen, stoffliche Einwirkungen, insbesondere Staub	Gering bis mäßig	Während der Baumaßnahmen, einschließlich des Abrisses des Bestandsgebäudes des Verbrauchermarktes, ist mit baubedingten Lärmemissionen und stofflichen Einwirkungen zu rechnen. Diese resultieren insbesondere aus Abbrucharbeiten, Erdbewegungen, Baustellenverkehr sowie Materialtransporten.
Empfehlungen Maßnahmen:	► Anlage einer extensiven Dachbegrünung - wenn statisch möglich - auf den neu zu errichtenden Gebäudeteilen. ► Neupflanzung und Erhalt von Gehölzen (Stellplatzbegrünung). ► Parkplätze sowie Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um ein Versickern und dauerhafte Verdunstung zu fördern. ► Verwendung standardisierter Verfahren (bspw. Nassverfahren) zur Verringerung der Staubemissionen. Hier wird auf die gute fachliche Praxis verwiesen!	
Bewertung des Eingriffs: geringe Beeinträchtigung		

8.7 Kultur und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

8.7.1 Auswirkungen der Planung

Keine.

8.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Der Boden ist in Bezug auf die anderen Schutzgüter von besonderer Bedeutung. Untenstehende Tabelle soll die Beziehungen zwischen den Schutzgütern (insbesondere die Wechselbeziehung zwischen dem Boden und anderen Schutzgütern) und deren Wirkungen in allgemeiner Form darstellen und aufzeigen.

Schutzgut	Wirkungen des Schutzguts auf den Boden	Wirkungen des Bodens auf das Schutzgut
Mensch	Allgemeine Nutzungen können Erosionen und Verdichtung bewirken.	Schadstoffbelastung des Bodens wirkt auf die menschliche Gesundheit.
Tiere und Pflanzen	Vegetation bewirkt Erosionsschutz. Vegetation beeinflusst Entstehung und Zusammensetzung des Bodens. Tiere beeinflussen Entstehung und Zusammensetzung des Bodens (z.B. Düngung, Tritt, Abbau).	Boden ist Lebensraum für Bodenorganismen. Boden bestimmt die vorkommende Vegetation. Schadstoffquelle für Pflanzen
Wasser	Oberflächenabfluss bewirkt Erosion. Beeinflussung der Entstehung, der Eigenschaften und der Zusammensetzung. Eintrag von Schadstoffen.	Filterung von Schadstoffen. Wasserspeicher. Pufferung von Säuren. Stoffeintrag in das Wasser.
Klima und Luft	Beeinflussung der Entstehung und der Zusammensetzung des Bodens durch Klimaveränderungen. Eintrag von Schadstoffen, Nährstoffen und Säuren in den Boden.	Beeinflussung des lokalen Klimas und der Luftzusammensetzung, durch den Boden und seine Eigenschaften (z.B. Staubbildung, Kühlfunktion).
Landschaft	Landschaftsfaktoren (z.B. Geländeneigung) bestimmen Erosionsgefährdung.	Erosionsneigung des Bodens beeinflusst langfristige Landschaftsveränderung.
Kultur- und Sachgüter	Bodenabbau oder Bodenveränderung durch Erstellung von Sachgütern (Gebäude) bzw.	Boden als Archiv der Kulturschichte.

Schutzgut	Wirkungen des Schutzguts auf den Boden	Wirkungen des Bodens auf das Schutzgut
	durch Nutzung von Sachgütern (Bodenschätze).	Boden als Träger von Sachgütern (Gebäude, Infrastruktureinrichtungen, etc.).

8.8.1 Auswirkungen der Planung

Da in diesem Fall lediglich die Gebietsart von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet mit angepassten Baugrenzen sowie die Umwandlung eines Reinen Wohngebiets in ein Allgemeines Wohngebiet erfolgt, ohne dass zusätzliche Eingriffe in Boden und Fläche vorgesehen sind, können erhebliche Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern ausgeschlossen werden.

Durch diese Form der Planungsanpassung bleibt der bestehende Zustand im Wesentlichen erhalten, sodass keine signifikanten neuen Auswirkungen auf zentrale Umweltfaktoren wie Boden, Wasser, Luftqualität, Flora und Fauna oder das lokale Klima zu erwarten sind. Da weder eine zusätzliche Flächenversiegelung noch eine wesentliche Änderung der Nutzungsintensität erfolgt, wird die Wahrscheinlichkeit von negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern minimiert.

9 Festsetzungen

9.1 Landespflegerische Anforderungen

Da durch die Planung keine Eingriffe im Sinne der Überplanung von Flächen oder wertvollen Biotopen erfolgen, entsteht gemäß §§ 13ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) keine Verpflichtung zur Durchführung von Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen. Trotzdem werden im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen getroffen, um den aktuellen klimatischen Bedingungen gerecht zu werden und die bestehende Situation im Plangebiet zu verbessern. Diese Maßnahmen dienen dazu, den allgemeinen Grundsätzen der Nachhaltigkeit zu entsprechen und tragen dazu bei, die Umweltauswirkungen des Vorhabens zu minimieren und das Wohlbefinden der Anwohner zu verbessern.

Allgemeine Anforderungen an Gehölzpflanzungen

Für alle anzupflanzenden Gehölze im Plangebiet – sofern in den Festsetzungen nicht Näheres bestimmt ist – gilt:

Mindestqualität und Anforderungen

- Bäume müssen folgende Mindestqualitäten aufweisen:
 - o Bäume 1. oder 2. Ordnung: Solitäre oder Hochstämme, 4 x verpflanz, Mindeststammumfang für Solitäre 30 – 35 cm und für Hochstämme 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestdurchmesser der Krone 8 m ausgewachsen.
 - o Kleinbäume: Solitäre, 4 x verpflanz, , Mindeststammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Höhe 250 - 300, Breite 100 – 150 cm.
 - o Großsträucher / Heister: Mindestqualität 3 x verpflanz, 3-5 Triebe, Höhe 100 - 125 cm.

Baumpflanzung und Gehölzpflege

- Die Pflanzung von Laubbäumen hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 9 m² Fläche oder Baumquartieren von mindestens 16 cbm Volumen, aus RAL-zertifiziertem Baumsubstrat, zu erfolgen.
- Folgende Pflanzabstände sind zwischen den Bäumen mindestens einzuhalten: Bäume 1. Ordnung: 8 m; Bäume 2. Ordnung: 5 m; Kleinbäume und Großsträucher: 3 m.
- Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern ist so zu wählen, dass er zwischen 60 und 100 Zentimetern liegt, um ein gesundes Wachstum und

eine optimale Durchlässigkeit zu gewährleisten. Die Gehölze sind fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten u.a. in Trockenphasen ausreichend zu wässern.

- Im Bereich von Leitungstrassen und deren Schutzstreifen sind zum Schutz vor Wurzelschäden durch Bepflanzungen nur flachwurzelnde Sträucher zulässig.
- Die festgesetzten Maßnahmen und Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes, durchzuführen.
- Abgängige Pflanzungen und Gehölze sind gemäß den Anforderungen der jeweiligen Festsetzung und der Mindestqualitäten innerhalb eines Jahres, spätestens jedoch in der folgenden Pflanzperiode, zu ersetzen.

Maßnahme 1 – extensive Dachbegrünung

Gründächer wirken sich insbesondere in stark besiedelten und urbanen Bereichen positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus. Staub wird aus der Luft herausgefiltert, die Luft durch latente Wärmeerzeugung gekühlt und mit Sauerstoff angereichert. Weiterhin helfen Gründächer dabei, im Winter Energie zu sparen und sorgen im Sommer gleichzeitig für Kühlung. Zudem bieten begrünte Dächer wertvollen Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel. In Kombination mit Solaranlagen zur Erzeugung klimaneutralen Stroms können Gründächer somit einen wesentlichen Beitrag gegen die Klimaerwärmung und dem Naturschutz (Insektensterben) beitragen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind **ganzflächig mindestens extensiv zu begrünen** und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestaufbaustärke des Substrats beträgt **5 cm**, um eine nachhaltige Vegetationsentwicklung zu gewährleisten.

Es ist eine Saatgutmischung aus einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder eine Begrünung mit Sedum-Sprossen, Dachwurzarten oder anderen trockenheitsresistenten Pflanzen umzusetzen. Die Auswahl der Arten muss standortgerecht erfolgen, um eine hohe ökologische Wertigkeit sicherzustellen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für: erforderliche haustechnische Einrichtungen (z. B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen), Wartungswege, Dachfenster, Lichtkuppeln und vergleichbare Bauelemente genutzt werden.

Eine **ergänzende Kombination mit Photovoltaik-Anlagen** („Solar-Gründach“) wird empfohlen.

Maßnahme 2 – Innere Durchgrünung des Planraums

Die innere Durchgrünung urbaner Flächen hat mehrere positive Auswirkungen auf das Klima und die Natur in Städten. Sie trägt zur Kühlung der Luft und zur Minderung des städtischen Wärmeinsel-Effekts bei, verbessert durch die Absorption von Kohlendioxid und anderen Schadstoffen die Luftqualität und fördert die Biodiversität durch die Bereitstellung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Zudem unterstützt sie das Wassermanagement, indem sie Regenwasser aufnimmt und zeitversetzt an die Umgebung (durch Atmungsprozesse) wieder abgibt. Für die städtische Bevölkerung bieten grüne Flächen wichtige Erholungsräume, die das psychische Wohlbefinden steigern und zur Lärmreduzierung beitragen.

Im Bereich der nicht überdachten Stellplatzanlage sind **mindestens sechs Bäume** gemäß der Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

► Die Bäume sind in einer Weise anzuordnen, dass sie eine **natürliche Beschattung der Stellplätze** ermöglichen.

Auf dem Grundstück, insbesondere in den randlichen Bereichen, sind **mindestens drei weitere Bäume** gemäß der Pflanzliste (siehe Anhang) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und im Falle eines Abgangs innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

► Die Bäume sind bevorzugt in **Kleingruppen** oder in Kombination mit Strauchpflanzungen anzulegen, um eine ökologisch wertvolle Struktur zu schaffen.

9.2 Maßnahmen zum Artenschutz gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen ergeben sich unmittelbar aus den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und sind unabhängig von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans anzuwenden.

Gemäß **§ 24 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP)** ist vor der Durchführung von Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung (LBauO RLP) eine Untersuchung auf das Vorkommen besonders geschützter Arten erforderlich, sofern zu erwarten ist, dass diese Anlagen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dienen.

Das Ergebnis der Untersuchung ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Falls geschützte Arten nachgewiesen werden, ist zusätzlich ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der betroffenen Tiere vorzulegen.

Auf Grundlage dieser gesetzlichen Verpflichtungen werden im Bebauungsplan **folgende Maßnahmen als Hinweise** für die artenschutzrechtliche Umsetzung formuliert.

Vermeidungsmaßnahmen

Hinweis zum Artenschutz 1 – Gebäudekontrolle

Unmittelbar vor dem Abriss sind die betroffenen Gebäudeteile durch einen fachkundigen Gutachter auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie, insbesondere gebäudebrütender Vogelarten und gebäudebewohnender Fledermäuse, zu untersuchen.

Falls kein Besatz nachgewiesen wird, kann der Abriss ohne weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen durchgeführt werden. Sollte jedoch das Vorkommen geschützter Arten oder Hinweise auf eine aktuelle Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde geeignete vorgezogene Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen zu entwickeln. Diese Maßnahmen müssen sicherstellen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Art auf Dauer gewahrt bleibt.

Hinweis zum Artenschutz 2 – Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen/Lichtkonzept

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten im Rahmen der Bauarbeiten weitestgehend vermieden werden. Dies kann durch den Einsatz moderner, geräuscharmer Arbeitsgeräte sowie durch den Verzicht auf unnötige Beleuchtung erreicht werden.

Erschütterungen und Lärm können zu einem zeitlich begrenzten Qualitätsverlust sowohl für benachbarte Quartiere und Jagdhabitats als auch für den Menschen führen. Um schädliche bau- und betriebsbedingte Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren, sind die neuesten technischen Verfahren und Geräte einzusetzen, um die Lärm- und Lichtbelastung auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Für die neu entstehenden Gebäudeanlagen ist ein fledermaus- und insektenfreundliches Lichtkonzept zu entwickeln.

Für die Beleuchtung der geplanten Gebäude und der Umgebung (einschließlich Straßenbeleuchtung) sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer warmweißen Farbtemperatur zwischen 2.000 und 3.000 K zu verwenden. Der Lichtstrichcharakter der Beleuchtung sollte nach unten gerichtet sein und möglichst niedrig angebracht werden. Zudem müssen abgeschlossene Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist zu unterbinden und grundsätzlich nicht zulässig. Stattdessen sollen Bewegungsmelder oder zeitlich gesteuerte Beleuchtungssysteme eingesetzt werden, um eine minimale Störung nachtaktiver Arten zu gewährleisten. Leuchtmittel dürfen nur dort installiert werden, wo sie aus funktionalen Gründen erforderlich sind.

10 Naturschutzfachliche Eingriffsbewertung

Als Bewertungsgrundlage wird die aktuell festgesetzte Nutzung des gültigen Bebauungsplans herangezogen. Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Umweltprüfung (UVPVwV 0.6.1.3) ist bei der Bewertung der Umweltauswirkungen die Vorbelastung, d. h. die fortwirkende Prägung der bestehenden Nutzung durch die Rechtsgrundlage des Bebauungsplans, zu berücksichtigen (vgl. Gassner, Winkelbrandt & Bernotat, 2010). Eine belastbare Prognose der voraussichtlichen Veränderungen der Umweltgüter setzt voraus, dass bereits bestehende Erkenntnisse über Art, Intensität und Wirkung menschlicher Nutzungen in Vergangenheit und Gegenwart in die Bestandsaufnahme einfließen. Nur so kann die Dynamik der Umwelt und ihrer Veränderungen unabhängig von der aktuellen Planungsmaßnahme ermittelt werden.

Durch die neue planungsrechtliche Festsetzung, die eine Umwandlung eines Mischgebiets in ein Sondergebiet für Einzelhandel sowie eine Umwidmung eines Reinen Wohngebiets in ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht, werden die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen weitgehend beibehalten. Dies führt dazu, dass bereits bestehende Versiegelungen oder andere Eingriffe im Rahmen der bestehenden Festsetzungen weiterhin rechtlich zulässig bleiben oder durch die neue Planung legalisiert werden. Infolgedessen wird kein neuer Eingriff im Sinne des Umweltrechts verursacht.

Besonders hervorzuheben ist, dass für das betroffene Mischgebiet bereits eine rechtskräftige Baugenehmigung (AZ: 6/60-00035/07-30-26) besteht, die eine weitgehende Versiegelung bzw. Überbauung ermöglicht. Diese Genehmigung stellt sicher, dass die bestehende Bebauung den geltenden rechtlichen Anforderungen entspricht, wodurch keine weiteren Genehmigungsverfahren für die bereits vorhandenen Strukturen erforderlich sind.

Folglich führt die Änderung des bestehenden Bebauungsplans nicht zu einem neuen Eingriff in die Schutzgüter im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Stattdessen sind die allgemeinen Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten, die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherstellen.

► Verweis auf Kap. 8.

11 Zusätzliche Angaben

11.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung

Nach Umsetzung des Vorhabens sind keine erhöhte Abfallmengen im Vergleich zur jetzigen Situation zu erwarten.

Sondermüll oder gefährdender Abfall wird durch die Gebietsänderung nicht vorbereitet. Der Abfall wird durch den örtlichen Entsorger verwertet.

11.2 Nutzung von erneuerbaren Energien

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist erwünscht und zulässig. Diese soll nach aktuellen Kenntnisstand in Kombination mit einer Dachbegrünung auf den neu zu errichtenden Gebäudeteilen umgesetzt werden.

11.3 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur Erstellung der Umweltprüfung und zur Ermittlung der wesentlichen Wirkungen wurden die Daten der Landesämter, der Stadt Montabaur, Fachplaner und Vorhabenträger abgerufen und ausgewertet. Zusätzlich wurden eigene Erhebungen (2023) durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf. Alle geforderten Informationen waren zugänglich oder wurden vom Vorhabenträger bzw. beteiligten Planern zur Verfügung gestellt. Diese Angaben reichen aus, um die Auswirkungen im erforderlichen Maß zu ermitteln und zu bewerten.

11.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring), auch in Bezug auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie -flächen

Die als Ausgleich beschriebenen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Bebauungsplan festzusetzen und ein Jahr nach Umsetzung auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes wurde detailliert in den Kapiteln 8, 9, 10 und 11 untersucht. Dort sind umfassende Informationen zur Bestandssituation sowie zu den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und Biotop, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter enthalten. Zudem werden die bestehenden Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern sowie weitere umweltrelevante Aspekte wie Emissionen, Abfälle, erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigt.

Während der Bauphase ist mit vorübergehenden Belastungen durch erhöhte Staubentwicklung, Lärm und weitere Reizfaktoren infolge menschlicher und maschineller Aktivitäten zu rechnen. Diese baubedingten Wirkungen, darunter Staub- und Lärmemissionen sowie Erschütterungen, sind jedoch temporär und beschränken sich auf die Dauer der Bauarbeiten. Eine großflächige Entfernung wertgebender Vegetation ist nicht vorgesehen.

Zusätzliche betriebsbedingte Wirkungen, wie Bewegungs-, Lärm- oder Lichteinträge, können potenziell auftreten. Aufgrund der bereits vorhandenen infrastrukturellen Anbindung sowie bestehender Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen werden diese jedoch nicht als erheblich eingestuft.

Dauerhafte anlagenbedingte Auswirkungen sind aufgrund der bestehenden Nutzung und der unveränderten Flächeninanspruchnahme nicht zu erwarten. Vielmehr unterstützt die Planung wirtschaftliche Entwicklungen und trägt zur Standortförderung in Montabaur bei.

In der kumulativen Betrachtung sind keine weiteren, in räumlicher Verbindung stehenden Vorhaben bekannt, die sich negativ auf die lokale Umgebung oder grenzüberschreitend auf andere Gebiete auswirken könnten. Unter Berücksichtigung der Ausgangslage sowie des erarbeiteten Maßnahmenkonzepts sind keine erheblichen Auswirkungen auf Naturgüter oder den Menschen zu erwarten. Im Vergleich zur aktuellen Situation ist vielmehr von einer ökologischen Aufwertung der Fläche auszugehen, insbesondere durch die Anlage einer extensiven Dach- und Stellplatzbegrünung, die zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Förderung der Biodiversität beiträgt.

13 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des räumlichen Geltungsbereiches des Plans und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Alternativen existieren nicht, da auf eine bereits intakte infrastrukturelle Situation zurückgegriffen und damit dem Grundsatz der Wiedernutzbachmachung von Flächen Rechnung getragen wird.

14 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Planungsraum würde in seinem jetzigen Zustand verbleiben und weiterhin als Einzelhandelsstandort genutzt.

15 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Alberthöhe III“, 6. Änderung ist die Umwandlung eines derzeit als Mischgebiet ausgewiesenen Standorts vorgesehen. Auf diesem befindet sich ein bestehender REWE-Markt, der künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt werden soll. Zudem wird ein Reines Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet überführt, wobei für den Bereich WA2 angepasste Höhenfestsetzungen festgelegt werden. Dies macht die Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 1 Hektar und weist eine strukturarme Prägung auf. Das Gebiet wird hauptsächlich durch einen Einzelhandelsstandort mit Parkplatzflächen sowie Wohngebietsbereiche bestimmt. Überörtliche Umweltbelange, wie Schutzgebiete, Flächen des Biotopkatasters oder andere umweltrelevante Planungen, werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

In der nachfolgenden tabellarischen Bewertung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter beurteilt. Diese Bewertung umfasst die Einflüsse des Vorhabens auf Naturgüter, den Menschen, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen ihnen. Die Beurteilung basiert auf einem 4-Stufen-Modell, das folgende Kategorien umfasst: keine Beeinträchtigung, geringe Beeinträchtigung, erhebliche Beeinträchtigung (eB) und erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS).

Schutzgut	Bewertung der Beeinträchtigung
Fläche und Boden	Keine Beeinträchtigung
Wasser / Wasserhaushalt.	Keine Beeinträchtigung
Klima und Klimawandelfolgen	Geringe Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen und Biotope	Erhebliche Beeinträchtigung (eB)
Landschaftsbild und Erholung	Keine Beeinträchtigung
Mensch und menschl. Wohlbefinden	Geringe Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung
Wechselwirkungen	Keine Beeinträchtigung
Gesamtbewertung (kumulativ):	Geringe Beeinträchtigung

Insgesamt wird durch die Planungsänderung „Alberthöhe III“, 6. Änderung eine geringe Beeinträchtigungsintensität erwartet. Eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) ist nicht zu erwarten.

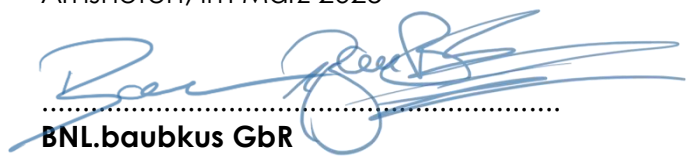
Das Schutzgut Tiere könnte jedoch potenziell durch das Vorhaben beeinflusst werden. Insbesondere kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Tierarten, wie gebäudebrütende Vögel oder gebäudebewohnende Fledermäuse, durch den Abriss und die Erneuerung von Gebäudeteilen betroffen sind. Daher sind während der Bauausführung die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. § 24 Abs. 3 LNatSchG RLP einzuhalten.

Zusätzlich könnten während der Bauphase und des späteren Betriebs der Anlage lärmbedingte Auswirkungen auftreten. Diese sind jedoch temporär und auf den Nahbereich beschränkt, sodass keine langfristigen negativen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind.

Die in diesem Bericht sowie in den Textfestsetzungen des Bebauungsplans formulierten Schutzmaßnahmen sind zu überwachen, um die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Landschaft dauerhaft sicherzustellen.

Durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen wird zudem dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, wodurch das Vorhaben eine nachhaltige Flächennutzung unterstützt.

Aufgestellt,
Arnshöfen, im März 2025



.....
BNL.baubkus GbR
Tanja & Mark Baubkus, M.Sc. Umweltbiowissenschaften

16 Allgemeine Pflanzenvorschlagsliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen geeignet:

Verwendung		Einzelbaum	Straßenbaum	Heckenartige Gehölzpflanzung	Formschnitthecke
Arten					
Acer campestre	Feldahorn	X		X	X
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	X		X	
Acer platanoides	Spitzahorn	X		X	
Alnus glutinosa	Roterle			X	
Betula pendula	Birke	X		X	
Carpinus betulus	Hainbuche	X		X	X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X			X
Prunus avium	Vogelkirsche	X		X	
Quercus petraea	Traubeneiche	X		X	
Quercus robur	Stieleiche	X		X	
Sorbus aucuparia	Eberesche	X		X	
Tilia cordata	Winterlinde	X		X	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	X		X	
Coryllus avellana	Haselnuss			X	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn			X	X
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn			X	
Ligustrum vulgare	Liguster			X	X
Prunus spinosa	Schlehe			X	
Rosa canina	Hundsrose			X	
Rhamnus frangula	Faulbaum			X	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder			X	
Sambucus racemosa	Roter Holunder			X	
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball			X	