



**Stadt Montabaur**  
**Verbandsgemeinde Montabaur**  
**Westerwaldkreis**

**Bebauungsplan**  
**Gewerbegebiet „Ober dem Beulköpfchen“**

**Umweltbericht**  
**(Begründung Teil 2)**

**05. Februar 2024**

## **IMPRESSUM**

*Bearbeitet im Auftrag der* *Stadt Montabaur*  
*Konrad-Adenauer-Platz 8*  
*56410 Montabaur*

*Bearbeitet durch* *Planeo Ingenieure GmbH*  
*Bachweg 5*  
*57627 Hachenburg*

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

*Verfahrensstand:* *Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und*  
*sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*  
*i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB*  
*Februar 2024*

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>4</b>
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes .....	4
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen sowie Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	5
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>6</b>
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	6
2.1.1 Schutzgut Mensch .....	7
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	7
2.1.3 Schutzgut Boden.....	9
2.1.4 Schutzgut Wasser .....	10
2.1.5 Schutzgut Fläche .....	10
2.1.6 Schutzgut Luft und Klima .....	11
2.1.7 Schutzgut Landschaft .....	12
2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	13
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	13
2.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen .....	13
<b>3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....</b>	<b>12</b>
3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	12
3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	15
<b>4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b>	<b>15</b>
4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen .....	15
4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	16
4.3 Schutzgut Boden.....	18
4.4 Schutzgut Wasser.....	18
<b>5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>20</b>
<b>6. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>21</b>
6.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	21
6.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	21

## 1. Einleitung

Die Stadt Montabaur plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ober dem Beulköpfchen“ nördlich von Montabaur eine städtebauliche Erweiterung des heute schon gewerblich genutzten Bereiches *Alter Galgen*. Es ist vorgesehen, innerhalb des ca. 6,15 ha großen Geltungsbereiches neue Gewerbeflächen auszuweisen und von der *Rudolf Diesel Straße* mit zwei ‚Planstraßen‘ zu erschließen. Somit dient die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes zum einen der Weiterentwicklung der bereits im angrenzenden Plangebiet „Alter Galgen“ vorhandenen gewerblichen Bauflächen als auch der Neuansiedelung von Gewerbebetrieben. Im Osten befinden sich die Gewerbeflächen des Gebietes „Alter Galgen“, im Norden, Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Anschlussstelle Montabaur an die BAB3. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe der ICE Haltepunkt Montabaur.

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

### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes ‚Ober dem Beulköpfchen‘ der Stadt Montabaur umfasst eine Fläche von ca. 6,15 ha westlich der ‚*Staudter Straße*‘ und des Gewerbegebietes ‚*Alter Galgen*‘. Die Erschließung erfolgt aus östlicher Richtung von der ‚*Rudolf Diesel Straße*‘ bis zu einer Wendeanlage am westlichen Rand des Geltungsbereiches. Der nördliche Teil des Gewerbegebietes wird zudem über eine zweite Straße erschlossen. Der derzeit als Zuwegung zum ‚*Hillhof*‘ im Plangebiet vorhandene Wirtschaftsweg („*Nelkenstraße*“) wird in Teilbereichen überplant und im Bereich der Wendeanlage an die neue Erschließungsstraße angeschlossen. Das Gebiet soll vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Daher wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ [GE] gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,8 und die Baumassenzahl 9,0. Die zulässige Firsthöhe wird für das gesamte Plangebiet mit maximal 14,0 m festgesetzt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** der Verbandsgemeinde Montabaur sind die heute überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereiche als Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Den inhaltlichen Schwerpunkt des Bebauungsplanes ‚Ober dem Beulköpfchen‘ bildet somit die Neuausweisung von Flächen zur Entwicklung und Neuansiedelung von Gewerbebetrieben.

## 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen sowie Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

### *Fachgesetze, Richtlinien, Normen und Erlasse*

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB (i.d.F. der BEK vom 03.11.2017 wurde zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.07.2023) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.07.2009 wurde zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 08.12.2022) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten ‚**Fachbeitrag Naturschutz**‘ und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

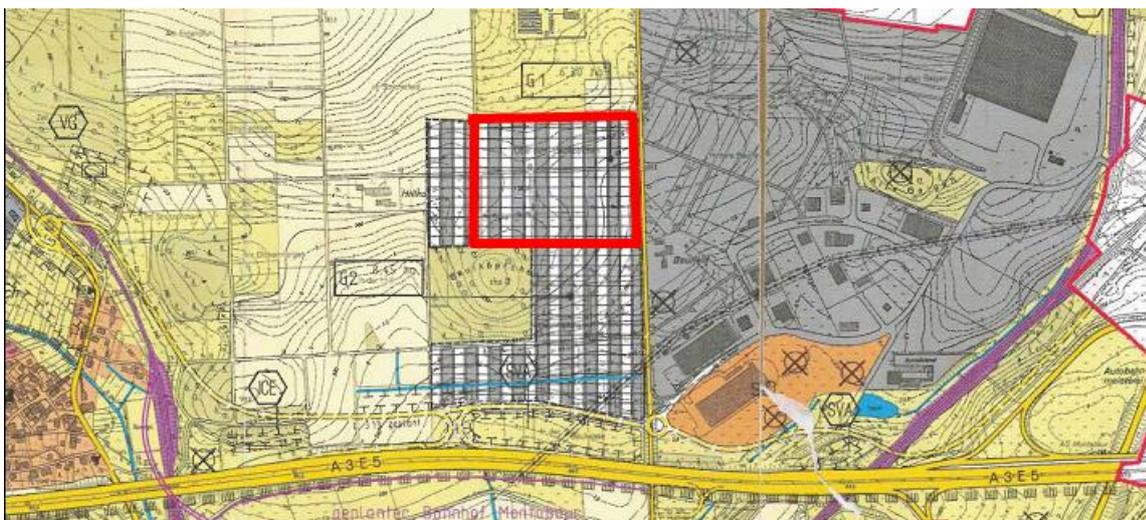
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ‚*Ober dem Beulköpfchen*‘ wurde durch das Büro für Regionalberatung, Naturschutz und Landschaftspflege, Dipl. Geogr. Markus Kunz, BRNL, zudem eine **Artenschutzrechtliche Prüfung** der Betroffenheit besonders geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG (Dezember 2023) durchgeführt.

Weitere fachgesetzliche Grundlagen der vorliegenden Planung sind das Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG**) vom 17. Mai 2013 zuletzt geändert durch Art. 103 V v. 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) sowie die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV**) vom 12. Juni 1990.

Beabsichtigt ist es, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit geringem Emissionsverhalten zu schaffen, die sich mit den benachbarten Nutzungen verträglich gestalten lassen.

### *Fachplanungen:*

Im **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** der Verbandsgemeinde Montabaur ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚*Ober dem Beulköpfchen*‘ als Gewerbliche Baufläche dargestellt.



Auszug aus dem FNP der VG Montabaur, Abgrenzung des Geltungsbereiches

In der **Planung Vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz** sind keine landkreisweiten Prioritätenflächen der Biotopvernetzung im Untersuchungsraum für den Untersuchungsraum dargestellt. Es werden für das Plangebiet im Bestand Äcker, Wiesen mittlerer Standorte und Wälder mittlerer Standorte abgebildet. Als **Planungsziel** wird die *biotoptypenverträgliche Nutzung der Wiesen mittlerer Standorte* und von *Laubwäldern* formuliert.

Im Plangebiet sind keine **Schutzgebiete** gemäß Bundes- oder Landesnaturschutzgesetz verbreitet. Das Grünland entspricht nicht den Kriterien von nach § 15 LNatSchG pauschal geschütztem Grünland (artenreiche Glatthaferwiesen, Magerwiesen). Auch befinden sich keine dem **Pauschalschutz des §30 BNatSchG** unterliegenden Biotope innerhalb des Untersuchungsraumes.

Im Plangebiet und dessen näherem Umfeld sind auch keine Flächen im Rahmen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz erfasst worden.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet.

Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

In einer Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (**Basisszenario**, siehe auch Fachbeitrag Naturschutz) ergibt sich folgendes Bild:

Der Untersuchungsraum ist in Bezug auf das Landschaftsbild als Höhenrücken mit einer schwach eingesenkten Mulde im zentralen Teil ausgeprägt und besitzt für die Erholungsfunktion nur eine mäßig hohe Eignung, auch aufgrund fehlender Infrastruktureinrichtungen und wegen der visuellen Vorbelastungen.

Im Nordteil des Plangebietes finden sich Acker- und Grünlandflächen auf Braunerden und Parabraunerden, die im Naturraum weit verbreitet sind. Ihr Filter- und Sorptionsvermögen kann aufgrund der vorherrschenden Bodenarten und der Gründigkeit als mittel bis gut eingestuft werden.

Im Plangebiet sind keine dauerhaft schüttenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Das Gebiet gehört mit seinen tertiären Basaltvorkommen zu einem Raum mit mäßigem Grundwasservorkommen.

Der Untersuchungsraum ist Teil eines von kleineren Waldflächen strukturierten Offenlandgebietes, das in Strahlungs Nächten Kaltluftmassen bildet, die hangabwärts in

Richtung der Senke an der BAB 3 fließen. Der natürliche Abfluss dieser Kaltluftmassen zum Aubachtal ist durch die technischen Dammbauwerke der ICE-Strecke behindert. Im Plangebiet wurden sieben bestandsgefährdete Vogelarten als Nahrungsgäste oder überfliegend festgestellt. Zwei weitere Arten wurden im direkten Umfeld beobachtet. Es ist weiter davon auszugehen, dass die Wald- und die strukturreichen Grünlandbestände Teilhabitate von Fledermausarten sind. Die blütenreichen Extensivgrünlandkomplexe sind innerhalb des Naturraums zugleich als Lebensraum von typischen Tagfalterlebensgemeinschaften und als Standort von Pflanzenarten magerer Standorte bedeutsam. Zwei Vorkommenshinweise von Jägern und das Vorkommen von sehr gut als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte geeigneten Strukturen im Waldstück „*Beulköpfchen*“ lassen eine Bedeutung des Wäldchens als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der Wildkatze nicht ausschließen. Für das Plangebiet selbst folgert daraus eine potenzielle Funktion als Nahrungshabitat innerhalb eines auch zur Fortpflanzung geeigneten Gesamtaktionsraumes der Wildkatze.

Insgesamt kommt dem Plangebiet aufgrund des Vorherrschens von strukturarmem Ackerland und der Vorbelastungen durch benachbarte Verkehrs- und Gewerbeflächen einerseits und des Vorkommens extensiv genutzter, gehölzstrukturreicher Grünlandflächen im südlichen Gebietsteil andererseits im Naturraum eine mäßig hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu, da die genannten wertgebenden Biotoptypen im Verdichtungsraum Montabaur durch Flächenabnahme und Isolation gefährdet sind.

### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Für die Menschen und insbesondere für die Bewohner des *Hillhofs* stellt sich die Situation im unbeplanten Zustand wie folgt dar: Ihr Wohn- und Arbeitsumfeld ist geprägt von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen in einer Entfernung von ca. 500 m zu den im Osten angrenzenden Gewerbeflächen, die nur eine untergeordnete visuelle Beeinträchtigung und auch bezüglich von Schall- und Schadstoffemissionen eine geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch darstellen. Auch die heute schon von der BAB3 ausgehenden Emissionen stellen für die Bewohner des *Hillhofs* in ca. 500 m Entfernung eine Vorbelastung dar.

Im Zusammenhang mit der heranrückenden Planung ergeben sich jedoch zukünftig Auswirkungen auf das Wohnumfeld durch Immissionen (Verkehrslärm, Luftschadstoffe) sowie visuelle Beeinträchtigungen, verursacht von bis zu 14 m hohen Gebäuden innerhalb des Gewerbegebietes. Neben den visuellen Veränderungen des Wohnumfeldes durch den Verlust vorhandener Vegetationsbestände kommt es während der Bauphase zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen und Belastungen aus dem Baustellenverkehr. Der Neubau von baulichen Anlagen mit bis zu 14 m Bauhöhe über der Achse der Erschließungsstraße trägt zudem zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des wohnortnahen Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung bei.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Im Plangebiet und auch in seinen angrenzenden Flächen gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Hinsichtlich der projektbedingten Betroffenheit von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wurden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit den europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt. Hierzu wurde ein **Fachbeitrag Artenschutz** (Dezember 2023, BRNL Dipl. Geogr. Markus Kunz) mit einer Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG zur möglichen Betroffenheit für die besonders geschützten Arten durchgeführt.

Die Bebauung des Plangebietes hat bau- und anlagebedingt den vollständigen Verlust folgender Biotoptypen auf 61.530 m<sup>2</sup> zur Folge:

<b>Biotoptypverlust</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
Acker	HA0	40.746
Feldgehölz	BA1	422
Strauchhecke	BD2	247
Glatthaferwiese	EA1	13.992
Graben	FN0	588
Rain	HC0	1.782
Saum	KC1	836
Gemeindestraße	VA3	1.057
Feldweg	VB1	1.150
Feldweg	VB2	710
		<b>61.530</b>

Zudem entfällt im südöstlichen Teilbereich eine Baumreihe mit 9 alten Obstbäumen (Apfel), einer Weide und einem Schwarzen Holunder

Die Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG berücksichtigt die europäischen Vogelarten und die Anhang-IV-FFH-Arten. Unter Berücksichtigung der artbezogenen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V2, V3 und V4 sowie der vorgreifenden Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 kann laut Artenschutzprüfung für alle im Wirkraum des Projektes (Bebauungsplan ‚Ober dem Beulköpfchen‘ der Stadt Montabaur) relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Als Besonderheit kam am Ostrand des Gebietes in den Straßenrandsäumen der Staudter Straße der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) vor, der hier bei einer Bestandskontrolle im Jahr 2009 in einer kleinen Population an randlichen Säumen flog. Das Vorkommen konnte 2016, 2020 und 2022 nicht mehr bestätigt werden und ist daher nicht mehr projektrelevant.

In der Artenschutzprüfung wurde das Thema ‚Wildkatze‘ auf der Grundlage von Literaturrecherche, Befragung von Jägern und Förstern und der Will- und Liselott-Masgeik-Stiftung und von örtlichen Erhebungen zu Habitatpotenzialen betrachtet: Für das Plangebiet selbst folgert daraus eine potenzielle Funktion als Nahrungshabitat innerhalb eines auch

zur Fortpflanzung geeigneten Gesamtaktionsraumes der Wildkatze, wobei die Habitatqualität je nach Biotoptyp, Strukturausstattung und Störungseinflüssen differiert. Von höherer Bedeutung sind die waldnahen Grünlandteillflächen und Brachesäume entlang einer Obstbaumreihe sowie ein Feldgehölz am Ostrand des Plangebietes. Geringere Bedeutung haben die Ackerflächen und waldfernere, strukturarme und stärker durch Wegebetrieb gestörte Wiesenflächen. Die Bedeutung der Nahrungsflächen im nahen Umfeld von Fortpflanzungsstätten ist insbesondere während der Phase der Wurf- und Aufzuchtzeit mit dann relativ kleinräumigem Aktionsradius hoch.

Gemäß Stellungnahme vom 30.10.2023 weist die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises darauf hin, dass die Lebensraumeignung des Plangebietes nach dem Lebensraummodell von KLAR als ungeeignet eingestuft ist und auch das Umfeld in bisherigen Publikationen nur als „Randzone“ der Wildkatzenverbreitung angesehen wird. Zudem wird auf die Nichtbetroffenheit der als quartierfähig eingestuften Strukturen im Wäldchen „Beulköpfchen“ durch die Planumsetzung hingewiesen sowie auf den ausschließlichen Status von Fortpflanzungs- und Ruhestätten als Gegenstand der Schutzbestimmungen des Lebensraumschutzes nach § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG, also nicht von Nahrungshabitaten.

Im Hinblick auf die Frage der Verwirklichung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG infolge des Vorhabens erkennt die Rechtsprechung der zuständigen Behörde eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu.

Wenn der Behörde bzgl. konkreter Vorhaben für die Beurteilung insoweit eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zuerkannt wird, gilt dies erst recht für die vorausgehende Planungsebene, zumal auf der Ebene der Planung die Verbote des § 44 BNatSchG nur mittelbar zu berücksichtigen sind. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist eine vorausschauende Ermittlung und Bewertung dahingehend erforderlich, ob der Vollzug der Planung einen artenschutzrechtlichen Konflikt nach sich zieht. Es ist im Rahmen einer Prognosebetrachtung zu prüfen, ob die durch die Planung ermöglichten Eingriffe gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden und ob die Artenschutzverbote unüberwindbare Hindernisse darstellen. Dies ist im vorliegenden Fall gemäß Stellungnahme der Naturschutzbehörde nicht gegeben.

Abweichend von der in den Fachbeiträgen Artenschutz und Naturschutz unter der Bezeichnung A2 bgA CEF vorgesehenen vorsorglichen Festsetzung einer CEF-Maßnahme für die Wildkatze wegen Betroffenheit möglicher bedeutender Nahrungshabitate im Umfeld möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird aus genannten Gründen auf die Umsetzung einer vorgehenden Ausgleichsmaßnahme zugunsten der Wildkatze verzichtet.

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind in großen Teilen unbebaut.

Der geologische Untergrund ist im Gebiet zu lehmigen bzw. tonig-lehmigen, überwiegend mäßig basenreichen Braunerden und zur Staunässe neigenden Parabraunerden

verwittert. Diese sind überwiegend tiefgründig, lediglich im Bereich der steileren Teilflächen im Süden relativ flachgründig ausgeprägt.

Die Nutzung der Böden in den Ackerflächen ist als mäßig hohe Vorbelastung zu beurteilen, es besteht allerdings eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Erosion und einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge, z. B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Jedoch sind auch schon heute Grundflächen innerhalb des Geltungsbereiches durch die Erschließungswege versiegelt, was zu einer geringen Vorbelastung für das Schutzgut Boden führt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen kartiert.

#### *Bewertung*

Aufgrund des einerseits geringen Versiegelungsgrades und der jedoch andererseits intensiven Nutzung der landwirtschaftlichen Nutzflächen besitzt der Boden im Untersuchungsgebiet eine mäßig hohe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

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

Im Plangebiet sind keine dauerhaft schüttenden natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Es entwässert zum Aubach, der zum Flusssystem der Lahn gehört. Das Gebiet gehört mit seinen tertiären Basaltvorkommen zu einem Raum mit mäßigen Grundwasservorkommen.

#### *Bewertung*

Obwohl im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die vorhandenen Nutzungen / Überbauungen vorbelastet sind, besitzt der Wasserhaushalt mit dem Wasserleitvermögen, dem Grundwasseraufkommen und der Grundwasserneubildungsrate eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

### **2.1.5 Schutzgut Fläche**

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

Ein grundsätzliches Ziel der Bauleitplanung ist es daher, den Flächenverbrauch, d. h. die Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, zu senken. Dieses Ziel wird in der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches festgesetzt (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

## 2.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatischen Wohlfahrtswirkungen des Bebauungsplangebietes erwachsen aus der Bedeutung für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss innerhalb des Landschaftsraumes. Das Plangebiet ist nämlich Teil eines von kleineren Waldflächen strukturierten Offenlandgebietes, das in Strahlungsnächten Kaltluftmassen bildet, die hangabwärts in Richtung der Senke an der A 3 abfließen. Der natürliche Abfluss dieser Kaltluftmassen zum Aubachtal ist durch die technischen Dammwerke der ICE-Strecke behindert.

Im Untersuchungsraum sind durch die Kfz-Emissionen (BAB 3) und die von den angrenzenden gewerblichen Nutzungen ausgehenden Emissionen Vorbelastungen der klimatischen Situation schon heute gegeben.

### *Bewertung*

Der offene und unbebaute Hangbereich am *Beulköpfchen* besitzt heute für das Schutzgut Klima und Luft aufgrund des geringen Versiegelungsgrades eine hohe Bedeutung als Strömungsbahn für den Kaltluftabfluss zum Aubachtal. Wegen der geringen Vorbelastung weist das gesamte Offenland gegenüber weiteren Versiegelungen eine hohe Empfindlichkeit auf.

## 2.1.7 Schutzgut Landschaft

Das natürliche Relief wird heute schon durch die vorhandene Bebauung am *Alten Galgen* mit Produktions- und Verwaltungsgebäuden, Lagerflächen und Stellplätzen erheblich überformt, die zusammen mit den Verkehrswegen den Landschaftsraum prägen und dessen Erscheinungsbild nördlich der A3 und der ICE Bahntrasse bestimmen.

### *Bewertung*

Das Schutzgut Landschaft besitzt aufgrund seiner guten Einsehbarkeit auch gegenüber Veränderungen eine mittlere bis hohe Bedeutung, die jedoch durch die vorhandenen baulichen Vorbelastungen abgewertet wird.

## 2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

### *Bewertung*

Aufgrund fehlender Kultur- und Sachgüter ist eine Betroffenheit nicht gegeben.

## 2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Im Plangebiet führt die zusätzliche Neuversiegelung zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Durch Überbauung und Neuversiegelung erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung verringert wird. Aufgrund der Vorbelastungen durch eine hohe Versiegelungsrate von Teilen des Planungsraumes (vorhandenes GE-Gebiet ‚Am Alten Galgen‘) und der zu erwartenden Neuversiegelung biologisch aktiver Grundflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen für das Plangebiet als hoch zu beurteilen. Es ist von einer Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen aus Neuversiegelungen, Verlust der Lebensräume von Tieren und Pflanzen, klimatischen Belastungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszugehen.

## 2.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Planung geht es um die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Anschluss an vorhandene Gewerbegebiete *Alter Galgen*. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Neuversiegelungen und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Zudem entfallen neben Offenlandbereichen Gehölzbestände, einzelne Bäume sowie eine Obstbaumreihe. Dadurch ist eine neue, nachhaltige Prägung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

# 3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

## 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes ‚*Ober dem Beulköpfchen*‘ der Stadt Montabaur werden Natur und Landschaft insbesondere durch die Neuversiegelung von Grundflächen und den damit verbundenen Biotopverlust erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Im Zusammenhang mit der heranrückenden Planung ergeben sich jedoch zukünftig Auswirkungen auf das Wohnumfeld durch Immissionen (Verkehrslärm, Luftschadstoffe) sowie visuelle Beeinträchtigungen, verursacht von bis zu 14 m hohen Gebäuden innerhalb des Gewerbegebietes. Neben den visuellen Veränderungen des Wohnumfeldes durch den Verlust vorhandener Vegetationsbestände kommt es während der Bauphase zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen und Belastungen aus dem Baustellenverkehr. Der Neubau von baulichen Anlagen mit bis zu 14 m Bauhöhe über der Achse der

Erschließungsstraße trägt zudem zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des wohnortnahen Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung bei.

Die Durchführung der Planung hat für das Schutzgut Tiere und Pflanzen den vollständigen Verlust ihres Lebensraumes auf ca. 61.530 m<sup>2</sup> zur Folge. Zudem geht von dem realisierten Gewerbegebiet ein Zerschneidungseffekt in der bisher unbebauten Landschaft aus, der insbesondere für epigäisch lebende Tierarten zu einem nicht zu überwindenden Hindernis werden kann.

<b>Biotopverlust</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
Acker	HA0	40.746
Feldgehölz	BA1	422
Strauchhecke	BD2	247
Glatthaferwiese	EA1	13.992
Graben	FN0	588
Rain	HC0	1.782
Saum	KC1	836
Gemeindestraße	VA3	1.057
Feldweg	VB1	1.150
Feldweg	VB2	<u>710</u>
		<b>61.530</b>

Weiterhin entfällt im südöstlichen Teilbereich eine Baumreihe mit 9 alten Obstbäumen (Apfel), einer Weide und einem Schwarzen Holunder.

Darüber hinaus wird mit der Realisierung des Vorhabens ein weiterer Eingriff durch Neuversiegelungen von biologisch aktiven Grundflächen vorbereitet. Hieraus leiten sich für die heute noch unversiegelten Bereiche erhebliche und nachhaltige Umweltauswirkungen, wie die Beeinträchtigung des gewachsenen Bodengefüges sowie der Bodenbildungsprozesse ab.

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

Hinsichtlich der Grundwassersituation stellen die zusätzlichen Neuversiegelungen einen weiteren erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar. Aufgrund der Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Versickerungs- und Filterleistung und somit eine Minderung der Grundwasserneubildung als erhebliche Umweltauswirkung zu benennen.

Der offene und unbebaute Hangbereich am Beulköpfchen erfährt in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft nach Durchführung der Planung eine hohe Beeinträchtigung der Kaltluft-Strömungsfunktion zum Aubachtal. Durch die großflächige Neuversiegelung klimatisch und lufthygienisch aktiver Grundflächen kommt es nämlich lokal zu einer

nachhaltigen Beeinträchtigung der Klimafunktion und somit auch zu einer Verringerung des Abflusses von Kaltluftmassen zum Aubach. Zum Verlust klimawirksamer Flächen kommt mit der Bebauung und Nutzung als Gewerbegebiet ein Anstieg von Treibhausgasemissionen durch den Betrieb der Gewerbebetriebe hinzu. Eine Quantifizierung der Auswirkungen auf das globale Klima infolge des zu erwartenden Anstiegs von Treibhausgasemissionen ist nicht möglich, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Weder die Art der Gewerbebetriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln werden, noch deren spezifische Emissionsdaten können verlässlich prognostiziert werden.

Mit Durchführung der unter Punkt 4 beschriebenen Vermeidungs- und Ersatz- sowie Gestaltungsmaßnahmen können die Eingriffsfolgen jedoch minimiert und durch Umsetzung der Ersatzmaßnahmen ‚E1.1 – E1.5‘ sowie ‚E2‘ an anderer Stelle langfristig kompensiert werden.

Hinsichtlich der projektbedingten Betroffenheit von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wurden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit den europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt. Hierzu wurde ein Fachbeitrag Artenschutz mit einer Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG zur möglichen Betroffenheit für die besonders geschützten Arten durchgeführt.

Die Prüfung berücksichtigt die europäischen Vogelarten und die Anhang-IV-FFH-Arten. Unter Berücksichtigung der artbezogenen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V2, V3 und V4 sowie der vorgreifenden Ausgleichsmaßnahmen A1 und A3 (A2 entfällt unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde) kann für alle im Wirkraum des Projektes (Bebauungsplan ‚Ober dem Beulköpfchen‘ der Stadt Montabaur) relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Gleichwohl wird mit dem Bauleitplanverfahren ein weiterer Eingriff durch Neuversiegelungen von biologisch aktiven Grundflächen vorbereitet. Hieraus leiten sich für die heute noch unversiegelten Bereiche erhebliche und nachhaltige Umweltauswirkungen, wie die Beeinträchtigung des gewachsenen Bodengefüges sowie die Bodenbildungsprozesse ab.

Die geplante Erweiterung gewerblicher Bauflächen in westlicher Richtung in den noch offenen, weithin einsehbaren Hangbereich stellt für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar.

Die geplante Bebauung wird zudem zu einer zusätzlichen Neuversiegelung von Grundflächen und zu einer Erhöhung des Kfz-Verkehrsaufkommens im Plangebiet und dem angrenzenden Gewerbegebiet ‚Alter Galgen‘ führen. In der Folge kommt es zu einer Verstärkung von optischen und faktischen Trennwirkungen sowie zu einer weiteren Überformung von unbebauten Freiräumen.

Auch werden Wohn-, Aufenthalts- und Erholungsqualitäten durch die Überbauung zusätzlich beeinträchtigt.

### 3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Durchführung der Planung zur Neuausweisung von Gewerbeflächen ‚Ober dem Beulköpfchen‘ würde die land- und forstwirtschaftliche Nutzung in diesem Naturraum mittelfristig fortgeführt werden. Dadurch bliebe die Durchlässigkeit des Bodens und seine Bedeutung für die Bodenbildungsprozesse, die Wasserspeicher- und Filterfähigkeit sowie als Lebensraum für die hier vorkommenden Tier- und Pflanzenarten erhalten.

Durch den Erhalt aller Vegetationsbestände würde auch das Orts- und Landschaftsbild zusammen mit der Erholungsnutzung keine Beeinträchtigung erfahren. Die Nutzung der Landschaft für ortsnahe Freizeitaktivitäten könnte beibehalten werden und würde auch nicht durch Immissionen aus dem neuen Gewerbegebiet beeinträchtigt.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 14 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Bei dem hier vorliegenden Projekt ist ein *Fachbeitrag Naturschutz* erstellt worden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind nur die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Zudem wurde ein Fachbeitrag Artenschutz gem. §44 BNatSchG und hieraus abgeleitet Vermeidungsmaßnahmen und eine vorgreifende Ausgleichsmaßnahme definiert.

### 4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Für das geplante Vorhaben werden folgende umweltbezogenen Ziele definiert:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Verwendung des Oberbodens vor Ort
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des umgebenden Landschaftsraumes
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung gliedernder Vegetationsbestände.

## 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ersatz, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung mit:

- M1** Am nordöstlichen Rand des Baufeldes stockende, wertvolle Einzelbäume und Gehölzbestände sind während der Bauausführung gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen.
- M2** Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten, auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Brutnester der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen.
- M3** Die Rodung von Streuobstaltbäumen mit Vorkommen von Höhlen, Spalten oder Stammrissen ist zur Vermeidung von Tötungen/Verletzungen von Individuen der streng und besonders geschützten Fledermausarten ausschließlich außerhalb der Reproduktions- und Schwarmphase durchzuführen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V4 ergibt sich ein Zeitraum von 1. November bis 29. Februar. Vorsorglich sollte vor den Fällarbeiten eine fledermauskundliche Fachkraft die potenziellen Quartiere auf Besatz prüfen und ggfls. eine Rettungsumsiedlung durchführen. Die Rodung darf erst durchgeführt werden, wenn die Funktionserfüllung der Ersatzquartiere (siehe Maßnahme A1) nachgewiesen ist.
- M4** Gemarkung Eschelbach, Flur 33 Flurstück 2604/1  
Zur Kompensation der durch die Fällung von Streuobstaltbäumen entstehenden Sommerquartierverluste von Fledermäusen sind in umliegenden verbleibenden Baumbeständen vor Rodung der Höhlenbäume 4 Flachkästen und 2 Höhlenkästen anzubringen. Eine Pflege mit regelmäßiger Reinigung bzw. Ersatzaufhängung bei Abgängigkeit ist sicherzustellen.
- M5** Zur Kompensation der durch die Fällung von Streuobstaltbäumen entstehenden Bruthöhlenverluste von Singvogelarten (hier insbesondere Star) sind im südlichen Randbereich der Maßnahmenfläche A1 (Laubwaldbereich im Stadtwald nordwestlich des Plangebietes, Flur 33, Nr. 2604/1) 3 Höhlenkästen anzubringen. Eine Pflege mit regelmäßiger Reinigung bzw. Ersatzaufhängung bei Abgängigkeit ist sicherzustellen.
- M6** Gemarkung Wirzenborn, Flur 9, Flurstück 466/1, teilweise  
Im nördlichen Teil der heute intensiv als Ackerfläche genutzten Parzelle wird ein ca. 5,0 m breiter Streifen parallel zum Waldrand aus der ackerbaulichen Nutzung genommen und in einen Grünlandstreifen umgewandelt. Nach Einsaat mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung oder nach einer Heudruschansaat ist der Grünlandstreifen zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Parallel zum hier verlaufenden Stationenweg werden 10 Stck. hochstämmige, gebietsheimische Laubbäume (s. Pflanzenvorschlagsliste) im Abstand von 10,0 m angepflanzt, langfristig gepflegt und entwickelt.

- M7** Gemarkung Wirzenborn, Flur 9, Flurstück 507  
Die heute intensiv ackerbaulich genutzte Parzelle ist in artenreiches Grünland umzuwandeln. Nach Einsaat mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung oder nach einer Heudruschansaat ist die Fläche fünf Jahre lang zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. In Verlängerung der Baumreihe (E1.1) werden zum hier verlaufenden Stationenweg 8 Stck. hochstämmige, gebietsheimische Laubbäume (s. Pflanzenvorschlagsliste) im Abstand von 10,0 m angepflanzt, langfristig gepflegt und entwickelt.
- M8** Gemarkung Wirzenborn, Flur 9, Flurstück 488/1, 498/1  
Im Zuge der landespflegerischen Aufwertung der heutigen Flächennutzungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Umwandlung der heute intensiv ackerbaulich genutzten Parzelle in artenreiches Grünland. Nach Einsaat mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung oder nach einer Heudruschansaat ist die Fläche fünf Jahre lang zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Extensivierung des Grünlandes durch Verzicht auf jegliche Düngung. Die Fläche ist ab dem sechsten Jahr einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Umwandlung des Fichtenbestandes in einen standortgerechten Laubmischwald. Das Ast- und Stammholz ist von der Fläche abzufahren Die Gesamfläche ist initial mit einzelnen Laubgehölzgruppen zu bepflanzen und danach einer naturnahen Entwicklung zu überlassen. Die schon vorhandene Schlagflurgesellschaft/ Vorwaldgebüsch ist der naturnahen Entwicklung hin zu einem artenreichen Laubmischwald zu überlassen.
- M9** Gemarkung Wirzenborn, Flur 9, Flurstück 466/1 teilweise  
Umwandlung des Fichtenbestandes in einen standortgerechten Laubmischwald. Das Ast- und Stammholz ist von der Fläche abzufahren Die Gesamfläche ist initial mit einzelnen Laubgehölzgruppen zu bepflanzen und danach einer naturnahen Entwicklung zu überlassen. Der vorgelagerte Wiesenbereich ist ebenfalls der naturnahen Entwicklung zu einem artenreichen Waldsaum ohne Anpflanzungen zu überlassen. Umwandlung eines heute intensiv ackerbaulich genutzten, 10 m breiten Streifens in artenreiches Grünland. Nach Einsaat mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung oder nach einer Heudruschansaat ist die Fläche fünf Jahre lang zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.
- M10** Gemarkung Wirzenborn, Flur 9, Flurstück 450/1 teilweise  
Umwandlung des Fichtenbestandes in einen standortgerechten Laubmischwald. Das Ast- und Stammholz ist von der Fläche abzufahren Die Gesamfläche ist initial mit einzelnen Laubgehölzgruppen zu bepflanzen und danach einer naturnahen Entwicklung zu überlassen. Die schon vorhandene Schlagflurgesellschaft/Vorwaldgebüsch ist einschließlich des Wiesenbereiches auf ca. 2.814 m<sup>2</sup> der naturnahen Entwicklung hin zu einem artenreichen Laubmischwald zu überlassen. Umwandlung eines heute intensiv ackerbaulich genutzten, 10 m breiten Streifens in artenreiches Grünland auf ca. 1.033 m<sup>2</sup>. Nach Einsaat mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung oder nach einer Heudruschansaat ist die Fläche fünf Jahre lang zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

**M11** Gemarkung Elgendorf, Flur 1, Flurstücke 125/1, 125/2, 125/3, 125/4, 152/1  
Umwandlung eines ca. 80 - 100 Jahre alten Fichten- und Lärchenbestandes in einen standortgerechten, naturnahen Laubmischwald durch Entnahme der Nadelhölzer in einem Arbeitsgang. Schon vorhandenes, liegendes Totholz ist ebenso wie hier schon wachsende Sträucher und Bäumen im Bestand zu belassen. Das Ast- und Stammholz ist von der Fläche abzufahren Die Gesamtfläche ist initial mit einzelnen Laubgehölzgruppen zu bepflanzen und danach einer naturnahen Entwicklung zu überlassen.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Neuversiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Gewerbeflächenneuausweisung in Teilbereichen unvermeidbar.

### **4.3 Schutzgut Boden**

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken, reagieren:

**M12** Während der Erschließung der Grundflächen ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Eine Beeinträchtigung des Bodengefüges durch die Entwicklung von Gewerbeflächen und die damit anteilige Versiegelung der Böden ist unvermeidbar.

### **4.4 Schutzgut Wasser**

Auf die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung reagieren:

Auf den Grundstücken sind zur Befestigung von Stellplatzflächen und Gehwegen sowie sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen (Empfehlung).

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Neuversiegelung von biologisch aktiven Grundflächen durch Überbauung und die damit einhergehende Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist an dieser Stelle unvermeidbar.

### **4.5 Schutzgut Luft und Klima**

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (M14, M15, M16) reagieren:

- M13** Zur inneren Durchgrünung und Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Pflanzfläche anzulegen und zu pflegen. Die Mindestbreite der anrechenbaren Pflanzflächen beträgt 2,50 m. Je angefangener 45 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 15 Sträucher und ein Baum zweiter Ordnung aus der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Baumpflanzungen in den Stellplatzanlagen können hierauf angerechnet werden. Wenn durch spätere Grundstücksteilungen neue Baugrundstücke geschaffen werden, gilt diese Begrünerungsverpflichtung auch für jedes neu gebildete Teilgrundstück. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen. Für 5 Kfz-Stellplätze ist ein Baum zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss mindestens der eines Pkw-Stellplatzes entsprechen. Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.
- M14** Zur Abgrenzung des Baugebietes zur umgebenden Landschaft ist am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches eine md. 10 m breite dauerhafte Begrünung mit einer zweireihigen Strauchhecke und vorgelagertem Grünlandsaum anzupflanzen und zu entwickeln. Der vorgelagerte Grünlandsaum ist mit einer gebietsheimischen REGIO Saatgutmischung einzusäen oder mit Heudruschansaat zu begrünen. Der Grünlandsaum ist jährlich einmal ab 1.7. zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.
- M15** Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine md. 10 m breite dauerhafte Begrünung mit einer dreireihigen Baum- und Strauchhecke und vorgelagertem Grünlandsaum anzupflanzen und zu entwickeln. Der vorgelagerte Grünlandsaum ist mit einer gebietsheimischen REGIO Saatgutmischung einzusäen oder mit Heudruschansaat zu begrünen. Der Grünlandsaum ist jährlich einmal ab 1.7. zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

### Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung von biologisch aktiven Grundflächen durch Straßenverkehrsflächen und bauliche Anlagen führt zu einer unvermeidbaren zusätzlichen Beeinträchtigung des innerörtlichen Klimas. Überlagernde Vorbelastungen sind jedoch zu berücksichtigen.

### 4.6 Schutzgut Landschaft

Auf die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft kann der Bebauungsplan durch Schutzmaßnahmen zum Erhalt von Vegetationsbeständen und Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen reagieren:

- M1** Am nordöstlichen Rand des Baufeldes stockende, wertvolle Einzelbäume und Gehölzbestände sind während der Bauausführung gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen.
- M13** Zur inneren Durchgrünung und Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Pflanzfläche anzulegen und zu pflegen. Die Mindestbreite der anrechenbaren Pflanzflächen beträgt 2,50 m. Je angefangener 45 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind 15 Sträucher und ein Baum zweiter Ordnung aus der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Baumpflanzungen in

den Stellplatzanlagen können hierauf angerechnet werden. Wenn durch spätere Grundstücksteilungen neue Baugrundstücke geschaffen werden, gilt diese Begrü- nungsverpflichtung auch für jedes neu gebildete Teilgrundstück.

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen. Für 5 Kfz-Stellplätze ist ein Baum zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss mindes- tens der eines Pkw-Stellplatzes entsprechen. Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.

- M14** Zur Abgrenzung des Baugebietes zur umgebenden Landschaft ist am nordwestli- chen Rand des Geltungsbereiches eine md. 10 m breite dauerhafte Begrünung mit einer zweireihigen Strauchhecke und vorgelagertem Grünlandsaum anzupflanzen und zu entwickeln. Der vorgelagerte Grünlandsaum ist mit einer gebietsheimi- schen REGIO Saatgutmischung einzusäen oder mit Heudruschansaat zu begrü- nen. Der Grünlandsaum ist jährlich einmal ab 1.7. zu mähen. Das Mähgut ist ab- zufahren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.
- M15** Am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine md. 10 m breite dauer- hafte Begrünung mit einer dreireihigen Baum- und Strauchhecke und vorgelager- tem Grünlandsaum anzupflanzen und zu entwickeln. Der vorgelagerte Grün- landsaum ist mit einer gebietsheimischen REGIO Saatgutmischung einzusäen oder mit Heudruschansaat zu begrünen. Der Grünlandsaum ist jährlich einmal ab 1.7. zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Überbauung von biologisch aktiven Grundflächen führt in dieser exponierten Lage zu einer unvermeidbaren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen für den Erhalt und die Entwicklung von Gewerblichen Bauflächen wurden im Zuge der Aufstellung und Änderung des wirksamen **Flächennutzungsplanes** der Verbandsgemeinde Montabaur erörtert.

In der heutigen Darstellung sind östlich der ‚Staudter Straße‘ die schon als Gewerbeflä- chen genutzten Bereiche am *Alten Galgen* festgesetzt, so dass sich auch hier synergeti- sche Effekte z.B. bei der Erschließung des Gebietes erzielen lassen.

## 6. Zusätzliche Angaben

### 6.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von landespflegerischen Vermeidungs-, Ersatz- und Gestaltungsmaßnahmen wird durch die Stadt Montabaur erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut alle 3 Jahre durch Ortsbesichtigung überprüft.

Besondere Beachtung kommt hierbei dem Schutz von Vegetationsbeständen und der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen während der Bauphase zu.

Die externen Ersatzmaßnahmen sind spätestens zu Beginn der Arbeiten im Gewerbegebiet ‚Ober dem Beulköpfchen‘ umzusetzen und durch eine fachlich fundierte Umweltbegleitung (UBB) langfristig zu begleiten.

### 6.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober dem Beulköpfchen“ grenzt an das vorhandene Gewerbegebiete ‚Alter Galgen‘ an und stellt eine ca. 6,15 ha große Neuausweitung in westlicher Richtung dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine städtebauliche Neukonzeption und Erweiterung des heute schon gewerblich genutzten Bereiches angestrebt. Es ist vorgesehen, neue Gewerbeflächen auszuweisen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die nachhaltige Veränderung / Verlust der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

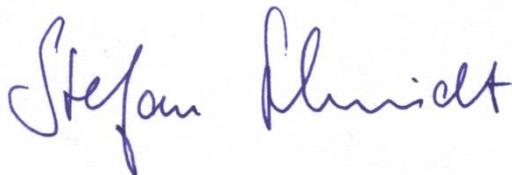
Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Naturschutzfachliche Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sowie Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung, dem Erhalt von ortsbildprägenden Laubbäumen bis zur Festsetzung von Maßnahmen zur Neupflanzung von Gehölzen.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mit Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die nachhaltige Aufwertung von externen Grundflächen reagiert werden.

Durch Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgreifender Ausgleichsmaßnahmen können für alle im Wirkraum des Projektes relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes kann durch Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anpflanzung von Gehölzen verbessert werden.

Hachenburg, 05. Februar 2024



.....  
**Schmidt Freiraumplanung**  
Dipl. Ing. Stefan Schmidt