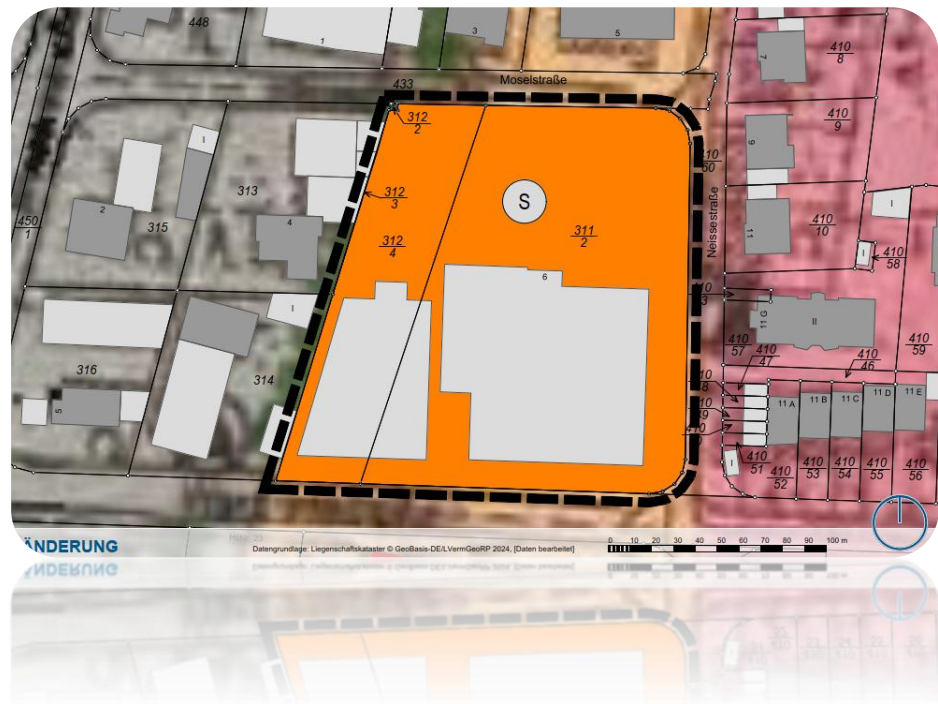


Umweltbericht

25. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der Stadt Montabaur „Alberthöhe III, 6. Änderung“



Interne Projekt-Nr.
Projekt-Bezeichnung

23-020
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

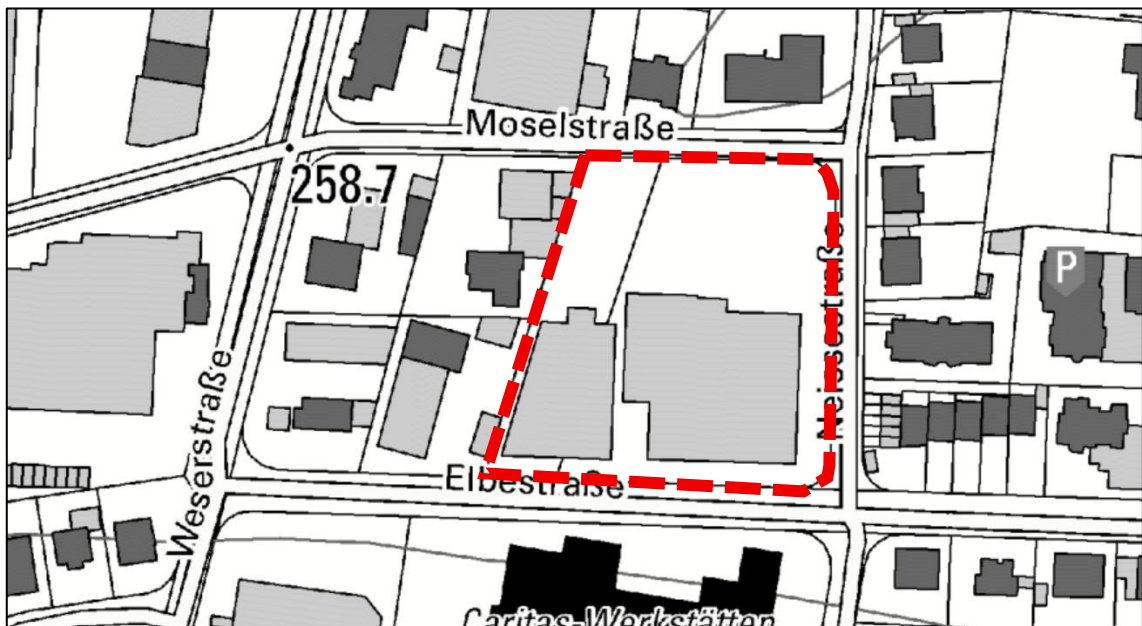
Projektareal	4
1 Teil B – Umweltbericht – Prüfung der Umweltverträglichkeit	5
2 Kurzdarstellung und wichtigsten Inhalte und Ziele	5
3 Raum- und Gebietsbeschreibung	8
4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	9
5 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	10
6 Schutzgebiete und geschützte Biotope	13
7 Übergeordnete Planungen und Fachprogramme	13
8 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
8.1 Boden und Fläche	15
8.1.1 Bestandssituation	15
8.1.2 Auswirkungen der Planung	15
8.2 Wasser und Wasserhaushalt	16
8.2.1 Bestandssituation	16
8.2.2 Auswirkungen der Planung	17
8.3 Klima und Luft	18
8.3.1 Bestandssituation	18
8.3.2 Auswirkungen der Planung	18
8.4 Tiere, Pflanzen, Biotope (Biologische Vielfalt)	19
8.4.1 Bestandssituation	19
8.4.2 Auswirkungen der Planung	20
8.5 Landschaftsbild und Erholung	21
8.5.1 Bestandssituation	21
8.5.2 Auswirkungen der Planung	21
8.6 Mensch und menschliche Gesundheit	22
8.6.1 Bestandssituation	22
8.6.2 Auswirkungen der Planung	23
8.7 Kultur und Sachgüter	24
8.7.1 Auswirkungen der Planung	24
8.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	25
8.8.1 Auswirkungen der Planung	25
9 Zusätzliche Angaben	26
9.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung ..	26
9.2 Nutzung von erneuerbaren Energien	26

9.3	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	26
9.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring), auch in Bezug auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie -flächen.....	26
10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
11	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des räumlichen Geltungsbereiches des Plans und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	27
12	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	28
13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	28

Projektareal

Gemarkung: Montabaur

Flur 51, Flurstück-Nr. 311/2 und 312/4



Obige Abbildungen: nicht maßstabsgetreue Auszüge aus LANIS RLP.

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 der 25. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Alberthöhe III, 6. Änderung“ der Stadt Montabaur und angrenzender Bereiche (Randeffekte) betroffenen Umweltschutzgüter.

2 Kurzdarstellung und wichtigsten Inhalte und Ziele

Am Standort Moselstraße in Montabaur befindet sich derzeit ein bestehender REWE-Markt mit zugehörigem Getränkemarkt. Dieser soll zurückgebaut und an gleicher Stelle nach aktuellen baulichen und energetischen Standards neu er-

richtet werden. Im Zuge des Neubaus ist eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche vorgesehen, um das bestehende Nahversorgungsangebot am Standort zu optimieren und langfristig zu sichern.

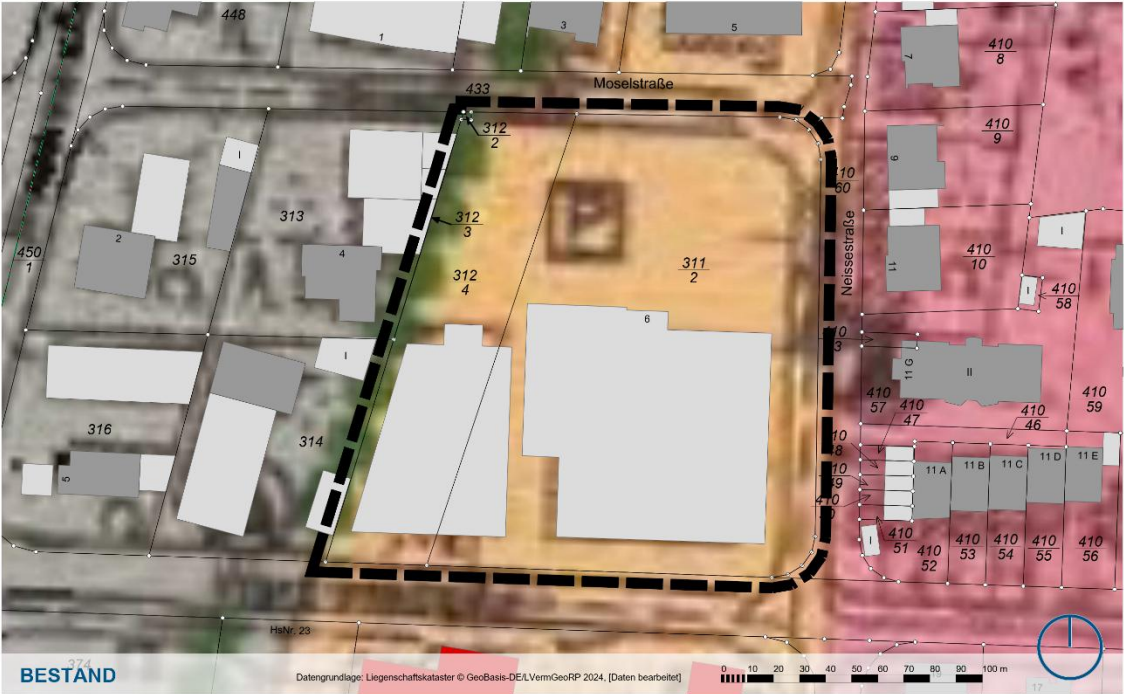
Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur stellt für den Bereich des REWE-Marktes bislang eine gemischte Baufläche dar. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist daher ein Änderungsverfahren erforderlich. Ziel der 25. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

Für den östlich angrenzenden Bereich, der als Reines Wohngebiet ausgewiesen ist, besteht bereits eine Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Eine Anpassung in diesem Teilbereich ist daher nicht erforderlich.

Mit der Planänderung verfolgt die Stadt Montabaur das Ziel, die wohnortnahe Versorgung dauerhaft sicherzustellen und durch die Modernisierung des Bestandsstandorts einen Beitrag zur nachhaltigen und städtebaulich integrierten Entwicklung zu leisten.

Verbandsgemeinde Montabaur
25. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der Stadt Montabaur "Alberthöhe III", 6. Änderung

Entwurf



Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 dBAuNVO)



Sonderbauflächen "Großflächiger Einzelhandel" (Planung)



gemischte Bauflächen & Stellplatzfläche (Bestand)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Änderungsbeschluss durch den Verbands- am 12.12.2024
gemeinderat gemäß § 2 (1) BauGB
i.V.m § 1(8) BauGB

frühzeitige Beteiligung

Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 10.03.2025
bis einschließlich 11.04.2025
Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB, Nachbargemeinden
gemäß § 2 (2) BauGB Schreiben vom 24.02.2025

Offenlegung und Beteiligung der Behörden

Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB vom
bis einschließlich
Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB, Nachbargemeinden
gemäß § 2 (2) BauGB Schreiben vom

Feststellungsbeschluss

Feststellungsbeschluss gemäß § 5 BauGB am

Montabaur, den (Bürgermeister Dr. Hans Ulrich Richter-Hopprich)

Genehmigung

Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 (1) BauGB

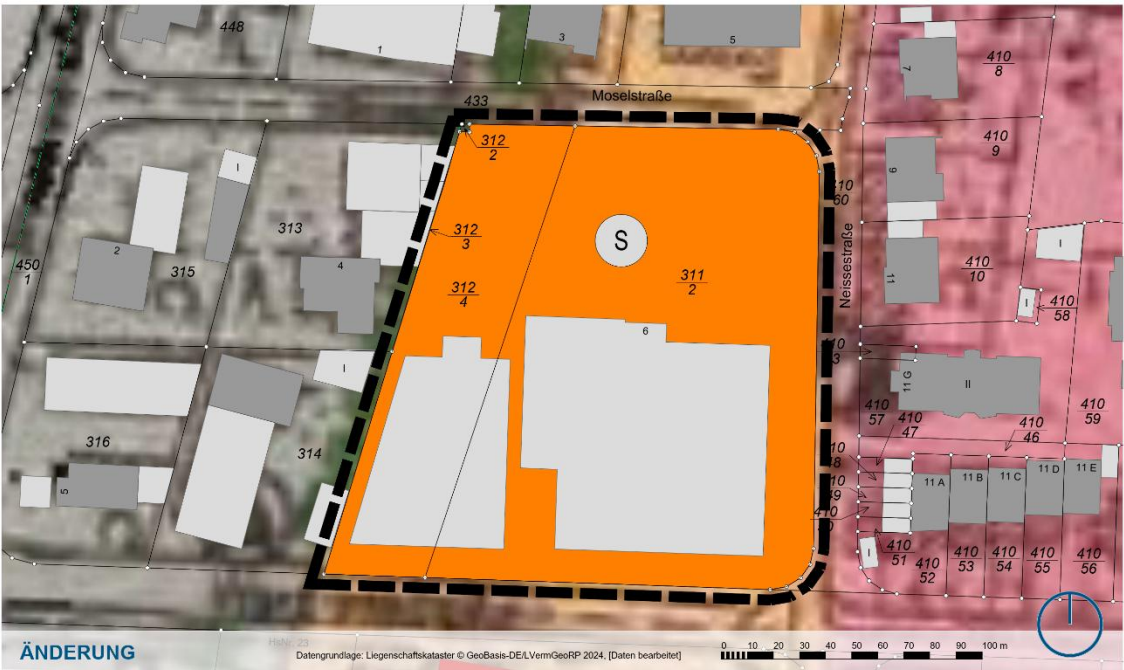
Anordnung der Bekanntmachung

ortsübliche Bekanntmachung angeordnet am

Bekanntmachung

ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am

Montabaur, den (Bürgermeister Dr. Hans Ulrich Richter-Hopprich)



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)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (PlanStG) vom 20.05.2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

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

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

Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Landesklimaschutzgesetz (LKSOG) vom 09.07.2025 (GVBl. S. 257)

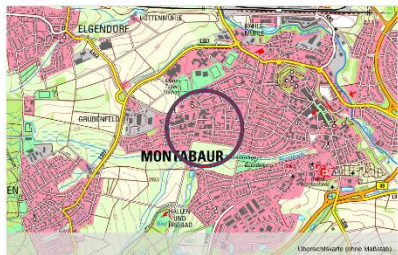
Verbandsgemeinde
Montabaur



25. Flächennutzungsplanänderung für den
Bereich des Bebauungsplans "Alberthöhe
III", 6. Änderung der Stadt Montabaur

Entwurf

Stand: 20. August 2025
Maßstab: 1:500



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 Raum- und Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet von Montabaur an der Moselstraße und ist stark durch städtische Nutzungen geprägt. Es umfasst den bestehenden REWE-Markt mit zugehörigem Getränkemarkt und Stellplatzflächen. Großflächige Grün- oder Freiflächen sind im direkten Umfeld nicht vorhanden; kleinere Vegetationsflächen beschränken sich auf randliche Gehölzstrukturen und bodendeckende Bepflanzungen. Südlich grenzen Mischgebiete, westlich Gewerbeflächen, nördlich Misch- und Gewerbenutzungen sowie östlich Wohnbebauung an.

Der übergeordnete Landschaftsraum wird dem Westerwald zugeordnet, dessen charakteristischer Wechsel aus Wald- und Offenlandbereichen das Landschaftsbild prägt. Montabaur liegt dabei in der sogenannten Montabaurer Senke, die geologisch durch tonreiche Tertiärgesteine und kleinräumig hügelige Strukturen gekennzeichnet ist. Diese Region ist traditionell durch den Tonabbau und die keramische Industrie wirtschaftlich geprägt.

Das Umfeld des Plangebiets weist bereits erhebliche Vorbelastungen auf. Die hohe Versiegelung führt zu einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit und kann bei Starkregenereignissen zu lokal erhöhtem Oberflächenabfluss beitragen. Zusätzlich beeinträchtigen ein hohes Verkehrsaufkommen, Lärm und Luftschadstoffe die Umweltqualität. Das Fehlen größerer Grünflächen verstärkt insbesondere in den Sommermonaten negative bioklimatische Effekte.

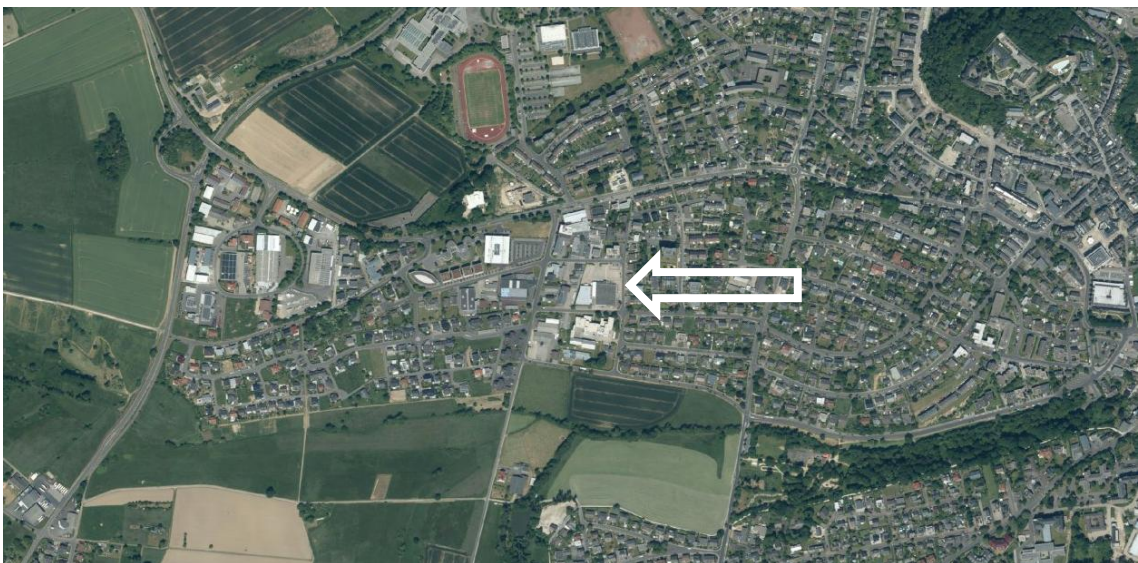


Abbildung 1: Lage der Änderungsfläche (siehe Pfeil). Luftbildquelle: LANIS RLP.

4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Montabaur berücksichtigt die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange. Dabei richtet sich der Detaillierungsgrad an der übergeordneten Funktion des Flächennutzungsplans aus. Im Unterschied zum Bebauungsplan erfolgt die Bewertung nicht flächenscharf, sondern auf einer verallgemeinerten Ebene.

Im Rahmen der Prüfung wurde festgestellt, dass insbesondere folgende Belange von Relevanz sind:

- Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (u. a. durch Verkehr und Lärm),
- der sachgerechte Umgang mit Emissionen, Abfällen und Abwässern,
- die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Berücksichtigung einschlägiger Fachpläne (z. B. Immissionsschutz, Wasserwirtschaft),
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern,
- sowie Aspekte des Klima- und Ressourcenschutzes.

Nicht betroffen sind Natura-2000-Gebiete sowie andere nationale oder internationale Schutzgebiete.

Die Bewertung der Umweltbelange erfolgt für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt. Ergänzend werden die Auswirkungen auf Landschaft, Erholung, den Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter dargestellt. Auch Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen werden berücksichtigt.

Die Analyse stützt sich auf bestehende Fachinformationen der Landesbehörden, auf einschlägige Literatur sowie auf Erkenntnisse aus dem parallel erarbeiteten Umweltbericht zum Bebauungsplan „Alberthöhe III, 6. Änderung“.

5 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Menschen, menschliche Gesundheit	<p>Mensch und dessen Gesundheit und Wohlbefinden</p> <p>Lebensqualität (Wohnen, Wohnumfeld, Erholung und Freizeitfunktionen)</p>	<p>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)</p> <p>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).</p> <p>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)</p>
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Schutz von Tieren, Pflanzen und deren Lebensräumen	Schutz der naturraumtypischen Eigenart und Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensräumen (BNatSchG).
	Biotopverbund	<p>Es wird ein Netz verbundener Biotope (Biotopverbund) geschaffen, das mindestens 10 Prozent der Fläche eines jeden Landes umfassen soll.</p> <p>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).</p>
	Biologische Vielfalt	<p>Einzelziele der EU-Biodiversitätsstrategie für 2030</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesetzlicher Schutz von mindestens 30 Prozent der Landfläche und 30 Prozent der Meeresgebiete der EU, davon ein Drittel streng geschützt

		<ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Schutz der Bodenstruktur (Erosion, Verdichtung)</p> <p>Senkung der Schadstoffbelastung</p> <p>Sparsamer Umgang mit Boden</p> <p>Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen</p>	<p>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).</p> <p>Vorsorge gegen das Entstehen von schadstoffbedingten schädlichen Bodenveränderungen (BBodSchG).</p> <p>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.</p> <p>Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Biotopotentialentwicklungspotenzial, 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).</p>
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 wirtschaftlicher Bedeutung für die Allgemeinheit	Schutz von sonstigen der Allgemeinheit dienenden Sachgütern, insbesondere durch Vermeidung von schädlichen Wasserabflüssen (WHG)

6 Schutzgebiete und geschützte Biotope

Das Plangebiet liegt weder in einem nationalen oder internationalen Schutzgebiet noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Der Naturpark Nassau erstreckt sich zwar über Teile des Stadtgebietes Montabaur, umfasst jedoch nach den Regelungen der Naturparkverordnung keine im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Bebauungsplangebiete. Das Vorhaben ist daher nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 15 LNatSchG Rheinland-Pfalz sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der weitgehenden Versiegelung bestehen keine naturschutzfachlich relevanten Biotopstrukturen.

Der Bereich ist zudem keinem regional oder landesweit bedeutsamen Biotopverbundsystem zugeordnet.

7 Übergeordnete Planungen und Fachprogramme

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplans orientiert sich an den Vorgaben der übergeordneten Raumordnungs- und Fachplanungen.

- **Flächennutzungsplan (FNP):** Das Vorhaben dient der Anpassung der Darstellungen an die bestehende Nutzung. Die Entwicklung erfolgt innerhalb bereits ausgewiesener Siedlungsflächen, sodass keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen erfolgen.
- **Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV):** Das Plangebiet liegt innerhalb eines als Erholungs- und Erlebnisraum ausgewiesenen Bereichs. Ziel dieser Festlegung ist die langfristige Sicherung landschaftlicher Strukturen und Erholungsqualitäten. Da die Planung auf einer bereits bestehenden Nutzung aufbaut und eine Modernisierung darstellt, ergeben sich keine Beeinträchtigungen landschaftlich erlebniswirksamer Räume. Vielmehr wird durch die Innenentwicklung der Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unterstützt.
- **Regionale Raumordnung:** Im Regionalplan Mittelrhein-Westerwald liegt das Gebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Der hohe Erlebniswert der Landschaft soll hier langfristig gesichert werden. Das Vorhaben greift auf bestehende Strukturen zurück und führt zu keinen neuen raumbedeutsamen Eingriffen, sodass die Ziele der Regionalplanung nicht berührt werden.

- **Überschwemmungsgebiete:** Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete. Auswirkungen auf Hochwasserschutzbelange sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend steht die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang. Sie trägt durch die Erneuerung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei, ohne zusätzliche Flächen zu beanspruchen oder landschaftsbildprägende Strukturen zu beeinträchtigen.

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

Die Umweltprüfung basiert auf der gegenwärtigen Nutzungssituation des Plangebiets. Als Bewertungsmaßstab dient die aktuelle Vorbelastung, die sich aus der bestehenden städtebaulichen Nutzung sowie den bereits fortwirkenden Eingriffen in Natur und Umwelt ergibt. Damit wird den Anforderungen der UVP-Verwaltungsvorschrift (UVPVwV, Nr. 0.6.1.3) Rechnung getragen, wonach bei der Prognose künftiger Auswirkungen die vorhandene Prägung durch bestehende Nutzungen einzubeziehen ist.

Die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung erfolgt auf Grundlage der bekannten Art, Intensität und Wirkungen menschlicher Einflüsse in Vergangenheit und Gegenwart. Dadurch können sowohl die Dynamik der Schutzgüter als auch mögliche Veränderungen unabhängig vom Planvorhaben berücksichtigt werden.

Die Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen erfolgt stufenweise nach der Intensität der Beeinträchtigung:

- **geringe Beeinträchtigung**
keine erheblichen Auswirkungen,
- **mittlere Beeinträchtigung**
mögliche erhebliche Beeinträchtigung (eB),
- **hohe Beeinträchtigung**
erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS).

Für die Flächennutzungsplanänderung ist dabei zu berücksichtigen, dass keine neuen, bisher ungenutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Die Auswirkungen betreffen daher vorrangig die qualitative Anpassung einer bereits bestehenden Nutzung.

8.1 Boden und Fläche

8.1.1 Bestandssituation

Das Plangebiet ist der Bodengroßlandschaft 6.3, den Lösslandschaften des Berglandes, zuzuordnen. Typisch sind hier Parabraunerde-Pseudogleye und Pseudogleye, die durch eine mäßig bis stark wechselhafte Wasserführung geprägt sind und Staunässe aufweisen können. Gleichzeitig handelt es sich aufgrund des hohen Lössanteils um nährstoffreiche Böden mit guter Wasserspeicherfähigkeit. In tieferen Schichten bestimmen verwitterte und zersetzte Festgesteine des Devons sowie quartäre Lockersedimente das geologische Bild. Diese weisen durch ihren hohen Schluff- und Tonanteil zwar eine geringe bis mittlere Festigkeit, jedoch eine grundsätzlich günstige Filter- und Speicherfunktion auf.

Örtlichkeit

Das Plangebiet ist durch den bestehenden Einzelhandelsstandort fast vollständig versiegelt. Gebäude, Stellplätze und Zuwegungen prägen die Fläche. Damit sind die natürlichen Bodenfunktionen, wie Wasserspeicherung, Filterung von Schadstoffen oder Nährstoffkreisläufe, weitgehend aufgehoben. Insbesondere der Oberflächenabfluss ist durch die Versiegelung deutlich erhöht, sodass Schadstoffe, die auf den Stellplatzflächen entstehen (z. B. durch Fahrzeugbetrieb), leichter in angrenzende Bereiche eingetragen werden können.

Aufgrund der vollständigen anthropogenen Überformung besitzt das Sondergebiet keinen ökologischen oder landwirtschaftlichen Wert als Biotopfläche. Böden mit Archivfunktion, die Hinweise auf natur- oder kulturgeschichtliche Entwicklungen liefern könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8.1.2 Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist ein sparsamer Umgang mit Boden sicherzustellen. Dieser Grundsatz wird durch die Planung eingehalten, da das Vorhaben ausschließlich auf bereits versiegelte Flächen zurückgreift. Eine zusätzliche Neuversiegelung ist nicht vorgesehen, sodass keine neuen erheblichen Belastungen entstehen.

Während der Bauphase können jedoch baubedingte Beeinträchtigungen auftreten. Dazu zählen vor allem Staubemissionen, die sich auf angrenzende Bodenflächen auswirken könnten. Solche Wirkungen sind zeitlich begrenzt und lassen

sich durch geeignete technische Maßnahmen (z. B. Staubbindung) weitgehend vermeiden. Betriebsbedingt können auch weiterhin Einträge durch Streusalze im Winter auftreten. Diese Belastung besteht jedoch bereits in der Bestandssituation und wird durch die Planung nicht verschärft.

Bewertung des Eingriffs

Eine zusätzliche Inanspruchnahme unversiegelter Böden und Fläche ist nicht vorgesehen, die Bodennutzung bleibt auf den bestehenden Einzelhandelsstandort beschränkt. Damit treten keine neuen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auf

Wirkung	Beschreibung	Erheblichkeit
anlagebedingt	Zusätzliche Beanspruchung von Fläche und Boden	--
baubedingt	Nutzung von Flächen für Baumaschinen und Materialien sowie Erdaushub.	--
betriebsbedingt	Kein zusätzlicher Bodenverbrauch; die Flächen sind bereits vollständig versiegelt. Potenzielle Einträge durch Streusalzeinsatz sind bereits Teil der Bestandssituation und stellen keine neue Belastung dar.	-

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

8.2 Wasser und Wasserhaushalt

8.2.1 Bestandssituation

Im unmittelbaren Bereich des Plangebiets sind weder Oberflächengewässer vorhanden noch befinden sich dort Wasserschutzgebiete. Die Planfläche ist der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacke zuzuordnen, welche die größte Grundwasserlandschaft in Rheinland-Pfalz darstellt. Charakteristisch für diese Landschaft sind feinkörnige Sedimentgesteine mit nur geringem, für die Nutzung verfügbarem Kluftvolumen, das häufig von lehmigen Deckschichten überlagert wird. Diese geologischen Gegebenheiten führen zu einem insgesamt niedrigen Rückhaltevermögen und einer geringen Eignung für die Trinkwasserversorgung.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist im Geltungsbereich als mäßig bis günstig einzuschätzen. Die Durchlässigkeit der Deckschichten ist gering, sodass die Gefahr eines direkten Eintrags potenziell belastender Stoffe reduziert wird. Die mittlere jährliche Grundwasserneubildung lag im Zeitraum 2003 bis 2021 bei rund 43 mm pro Jahr, womit sie sich im unteren Drittel vergleichbarer Werte einordnet.

Der Änderungsbereich des FNP ist nahezu vollständig versiegelt und wird von bestehenden Gebäuden, Stellplätzen und Erschließungsflächen geprägt. Damit erfüllt es keine nennenswerte Funktion für die Grundwasserneubildung. Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig in das kommunale Kanalsystem abgeleitet, eine natürliche Versickerung oder Speicherung findet nicht statt. Zwar können versiegelte Flächen grundsätzlich einen erhöhten Oberflächenabfluss begünstigen, insbesondere bei Starkregenereignissen, jedoch weist die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz keine relevanten Gefährdungen für das Plangebiet aus. Lediglich im vorderen Bereich des Einzelhandelsstandorts sowie im unteren Abschnitt der Neissestraße können sich erhöhte Fließgeschwindigkeiten und Wassertiefen einstellen, diese erreichen jedoch keine erheblichen Ausprägungen.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

Die geplante Entwicklung sieht keine zusätzliche Inanspruchnahme unversiegelter Flächen im Sondergebiet vor. Neue Belastungen des Grundwassers oder des lokalen Wasserhaushalts sind daher nicht zu erwarten. Auch Risiken im Hinblick auf Sturzfluten oder Überschwemmungen werden durch die Planung nicht erhöht, da die Flächen bereits vollständig versiegelt sind und die Ableitung des Niederschlagswassers in das Kanalsystem unverändert bestehen bleibt.

Insgesamt ist festzustellen, dass aufgrund der geringen regionalen Grundwasserneubildungsrate und der untergeordneten Bedeutung der Grundwasserlandschaft für die Wasserversorgung durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verschlechterung des Grundwasserzustandes eintreten wird.

Bewertung des Eingriffs

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser und Wasserhaushalt liegt nicht vor. Vielmehr können durch Dachbegrünungen punktuelle Verbesserungen im Hinblick auf Abflussregulierung und Schadstofffilterung erreicht werden.

Wirkung	Beschreibung	Erheblichkeit
anlagebedingt	Nutzung bereits vollständig versiegelter Flächen; keine zusätzliche Beanspruchung von Boden oder Verringerung der Versickerungsleistung.	--
baubedingt	Temporäre Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts während der Bauphase, z. B. durch Staub, Erdarbeiten oder potenziellen Eintrag von Stoffen.	-
betriebsbedingt	Fortbestehen bestehender Belastungen durch versiegelte Flächen (erhöhter	-

Wirkung	Beschreibung	Erheblichkeit
	Oberflächenabfluss) sowie mögliche Einträge von Streusalzen im Winter	

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

8.3 Klima und Luft

8.3.1 Bestandssituation

Das Klima im Westerwald ist durch die mitteleuropäische Großwetterlage geprägt, wobei vorherrschend nördliche bis westliche Windströmungen feuchte Meeresluft von der Nordsee in die Region transportieren. Der Westerwald wirkt hier als Barriere, was zu erhöhten Niederschlagsmengen (ca. 800–900 mm pro Jahr) und vergleichsweise niedrigen Durchschnittstemperaturen (8,5–9,0 °C) führt. Der Planungsraum Montabaur liegt in einem kontinental geprägten Berglandklima, das eine typische Luvlage mit sich bringt.

Das Plangebiet selbst ist nahezu vollständig versiegelt und durch einen Einzelhandelsstandort überformt. Diese bauliche Prägung führt zu einer deutlichen Erwärmung der Luftmassen in den Sommermonaten, da die stark aufheizenden Oberflächen gespeicherte Wärme an die Umgebungsluft abgeben. Damit entsteht ein lokaler Wärmeinseleffekt, der die thermische Belastung für die Bevölkerung erhöht.

Unbebaute oder begrünte Flächen, die durch Verdunstung und Verschattung eine kühlende Wirkung entfalten könnten, sind innerhalb des Plangebiets nur in sehr geringem Umfang vorhanden. In Verbindung mit verkehrsbedingten Emissionen sowie gewerblichen Tätigkeiten kommt es zu zusätzlichen lufthygienischen Belastungen. Besonders Feinstaub- und Stickoxidkonzentrationen können die Luftqualität negativ beeinflussen.

8.3.2 Auswirkungen der Planung

Die geplante Umwandlung der Gebietskategorie von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet für Einzelhandel führt zu keiner nennenswerten Neuversiegelung. Das bedeutet, dass sich weder die klimatischen Rahmenbedingungen noch die bestehenden lufthygienischen Belastungen durch die Planung wesentlich verändern.

Die klimatisch relevanten Strukturen sind bereits in der Bestandssituation nicht mehr vorhanden. Der Wärmeinseleffekt sowie die eingeschränkten lufthygienischen Verhältnisse bleiben daher auf einem ähnlichen Niveau bestehen.

Bewertung des Eingriffs

Da keine zusätzliche Inanspruchnahme unversiegelter Flächen erfolgt, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Die Belastungen beschränken sich auf temporäre baubedingte Effekte, die als gering einzustufen sind.

Wirkung	Beschreibung	Erheblichkeit
anlagebedingt	Versiegelung von Flächen; Erhöhte Hitze- spitzen durch Versiegelung und Verdich- tung; Überplanung von klimawirksamen Kaltluftentstehungsflächen	--
baubedingt	Vorübergehende Staub- und Schadstof- femissionen während Abriss- und Bau- phase; potenzielle Beeinträchtigung des lokalen Bioklimas.	(+)
betriebsbedingt	Erhöhter Schadstoffausstoß durch zusätzli- chen PKW-Verkehr; Wärmeproduktion durch Betrieb der Anlage und Verkehr.	-

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

8.4 Tiere, Pflanzen, Biotope (Biologische Vielfalt)

8.4.1 Bestandssituation

Pflanzen und Biotope

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebiets entspricht einem Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald (BAb) der mittleren Lagen. Heute dominieren jedoch anthropogen überformte Strukturen, die durch die bestehende gewerbliche Nutzung (Einzelhandel) stark versiegelt sind. Höherwertige Vegetations- oder Biotopstrukturen sind im Änderungsbereich des FNP nicht vorhanden.

Im Plangebiet wurden lediglich schmale Pflanzbeete mit Zwergmispeln sowie kleinere Heckenstrukturen (Spiersträucher) und ein einzelner mittelalter Ahorn dokumentiert. Darüber hinaus sind artenarme Verkehrsrasenflächen sowie Parkplatzflächen prägend. Diese weisen insgesamt eine nur sehr geringe ökologische Wertigkeit auf. Schutzwürdige Biotope sind nicht vorhanden.

Faunistische Relevanz

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der intensiven Nutzung ist eine hohe Artenvielfalt im Sondergebiet unwahrscheinlich. Gebäude können jedoch als Sekundärhabitats für gebäudebrütende Vogelarten wie Haussperling (*Passer domesticus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) oder Mauersegler (*Apus apus*) dienen. Ebenso ist eine potenzielle Nutzung durch gebäudebewohnende Fledermausarten wie Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nicht auszuschließen.

Höhlenbildende Bäume fehlen im Sondergebiet, sodass für höhlenbewohnende Arten kein Habitatpotenzial besteht.

Die starke Versiegelung des Planungsraums trägt insgesamt zur Fragmentierung der Lebensräume bei, wodurch insbesondere störungsempfindliche oder großräumig agierende Arten ausgeschlossen werden. Angepasstere, kulturfolgende Arten (z. B. Haussperling, Kohlmeise, Zwergfledermaus) sind dagegen typische Nutzer solcher urban geprägten Bereiche.

8.4.2 Auswirkungen der Planung

Da das Plangebiet im Sondergebiet bereits stark versiegelt und durch die vorhandene Nutzung geprägt ist, sind durch die Umwandlung vom Mischgebiet in ein Sondergebiet keine zusätzlichen Eingriffe in Biotop oder Lebensräume zu erwarten. Eine Neuversiegelung von Flächen ist nicht vorgesehen.

Während der Bauphase kann es durch Abriss- und Neubauarbeiten temporär zu Störungen durch Lärm, Staub und Baustellenaktivitäten kommen. Diese betreffen insbesondere gebäudebewohnende Arten (Vögel, Fledermäuse), sofern diese das Areal nutzen. Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Artenspektrums wird nicht erwartet, da hochwertige Habitate fehlen.

Bewertung des Eingriffs

Sollte im Zuge der Planung ein Abriss oder eine Sanierung der bestehenden Gebäude erfolgen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass dabei Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebewohnender Arten – wie beispielsweise Vögel (z. B. Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler) oder Fledermäuse – im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zerstört werden. Damit wäre der Eingriff als **erheblich** einzustufen und würde eine **erhebliche Beeinträchtigung (eB)** des Schutzguts Tiere, Pflanzen und Biotop darstellen.

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 Biotoptypen durch z. B. Wintersalze, Müll.	--

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

8.5 Landschaftsbild und Erholung

8.5.1 Bestandssituation

Der Bereich der Änderungsplanung liegt in einem stark urban geprägten Raum, der durch Misch- und Gewerbegebiete sowie angrenzende Wohngebiete bestimmt ist und dementsprechend bereits eine deutliche anthropogene Überformung erfahren hat.

Die umgebende Landschaft um Montabaur ist hingegen insgesamt von hoher Vielfalt geprägt. In der Senke befindet sich die Wasserscheide zwischen dem Einzugsgebiet des Saynbachs, der in den Rhein entwässert, und dem des Gelbachs, der in die Lahn mündet. Der Landschaftsraum verfügt über ein dichtes Netz an Fließgewässern, während im Offenland insbesondere Grünflächen dominieren, die in den Quellmulden, in Bachniederungen und im Übergangsbereich zu Waldrändern landschaftsprägende Elemente darstellen.

Direkt um das Plangebiet selbst fehlen jedoch erlebnisreiche Randstrukturen. Etwa 200 Meter südlich beginnen Offenlandbereiche mit kleineren Gehölzbeständen, während die unmittelbare Umgebung durch Bebauung und Verkehrsflächen geprägt ist. Fernsichten, besondere Blickbezüge oder markante landschaftliche Elemente, die den Raum erlebbar machen könnten, sind aufgrund der dichten Bebauung nicht vorhanden. Das Landschaftserlebnis ist daher in unmittelbarer Nähe des Plangebiets stark eingeschränkt.

Objektiv betrachtet weist der Planungsraum aufgrund seiner intensiven baulichen Nutzung eine geringe landschaftliche Attraktivität auf. Ein erholungswirksamer Beitrag ist im Bestand nicht gegeben, da keine öffentlichen Grünflächen, landschaftlich wertvollen Strukturen oder Wanderrouten vorhanden sind. Auch die angrenzenden Bereiche sind stark siedlungsgeprägt und bieten nur eingeschränkt Potenziale für landschaftliche Erlebnisse oder Erholung.

8.5.2 Auswirkungen der Planung

Durch die geplante Umwandlung von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet für Einzelhandel ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen im Landschaftsbild. Da die Flächen bereits vollständig überprägt sind und keine zusätzlichen landschaftsprägenden Eingriffe vorgesehen sind, bleibt das Erscheinungsbild weitgehend unverändert.

Im Sondergebiet kann die vorgesehene Modernisierung des Einzelhandelsstandorts durch zeitgemäße Baugestaltung und eine mögliche Aufwertung der Parkplatzflächen (z. B. durch Begrünungselemente) zu einer Verbesserung der optischen Wirkung beitragen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

Während der Bauphase sind temporäre Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes möglich, insbesondere durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerung oder Baumaschinen. Diese wirken jedoch nur kurzfristig und auf den unmittelbaren Nahbereich beschränkt.

Bewertung des Eingriffs

Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Erholungsfunktion zu erwarten. Vielmehr kann durch die Aufwertung im Bereich des Sondergebiets eine leichte Verbesserung der optischen Gestaltung erzielt werden, ohne dass sich das landschaftliche Erscheinungsbild in seiner Gesamtheit verändert.

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

8.6 Mensch und menschliche Gesundheit

8.6.1 Bestandssituation

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung und sein Umfeld sind durch Siedlungs- und Gewerbestrukturen vorgeprägt. Aufgrund dieser bestehenden Nutzungen sind für den Menschen potenziell schädliche Einflüsse, wie lärmintensives Gewerbe oder verkehrsbedingte Emissionen, bereits in einem gewissen Umfang vorhanden.

Das Umfeld ist durch die bestehende 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 belasten die Gesundheit der Menschen erheblich. Sie führen zu Stress, Schlafstörungen und einem erhöhten Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen und beeinträchtigen das allgemeine Wohlbefinden.

Ein weiterer belastender Faktor ist die großflächige Versiegelung des Planungsraums durch den bestehenden Verbrauchermarkt, 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.

8.6.2 Auswirkungen der Planung

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 verkehrsintensive Nutzungen vorgesehen sind, ist nicht mit einer spürbaren Erhöhung der Verkehrsströme oder einer wesentlichen Mehrbelastung der bestehenden Straßeninfrastruktur zu rechnen.

Im weiteren Planverlauf wurde durch das schalltechnische Ingenieurbüro Pies (Stand: März 2025) eine detaillierte schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Auf dieser Grundlage konnten die zu erwartenden Lärmbelastungen sowohl für den Bestand als auch für die Planvariante belastbar ermittelt werden. Die Ergebnisse zeigten, dass unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung im Umfeld des Marktes zur Tageszeit keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. 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 Mischgebiets möglich. An Sonn- und Feiertagen zeigen die Berechnungsergebnisse, dass an allen Immissionsorten die jeweils geltenden Tagesimmissionsrichtwerte um ≥ 12 dB unterschritten werden. Unzulässige Spitzenpegel sind weder tagsüber noch nachts zu erwarten.

Auf Grundlage der Untersuchung werden im weiteren Bebauungsplan spezifische Festsetzungen getroffen, die dem Schutz der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens dienen. Ergänzend werden städtebaulich-gestalterische

Maßnahmen wie Baumpflanzungen und eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, die eine bioklimatische Verbesserung bewirken und zur Minderung thermischer Belastungen beitragen.

Während der Bauphase, insbesondere während Abriss- und Neubaumaßnahmen, 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.

Bewertung des Eingriffs

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, der im weiteren Verfahren festgesetzten Schutzmaßnahmen und des annähernd gleichbleibenden Verkehrsaufkommens ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Menschen auszugehen, die über die bereits vorhandenen Vorbelastungen hinausgeht. Insgesamt ergibt sich eine geringe bis mäßige Eingriffswirkung für das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit.

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 zusätzlichen PKW-Verkehr	-

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

8.7 Kultur und Sachgüter

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sowie auf Grundlage der vorliegenden Informationen bestehen im Änderungsbereich keine Kultur- oder Sachgüter, die durch die vorgesehene Planung in ihrer Substanz oder Funktion berührt würden. Eine Betroffenheit denkmalgeschützter Objekte oder archäologisch relevanter Flächen ist nicht gegeben.

8.7.1 Auswirkungen der Planung

Aus der geplanten Umwandlung des bestehenden Mischgebiets in ein Sondergebiet für Einzelhandel ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter. Weder werden historische Bauten oder Strukturen verändert noch archäologisch relevante Flächen in Anspruch genommen. Somit sind in Bezug auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

8.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Der Boden ist eng mit allen übrigen Schutzgütern verknüpft. Er wirkt als Lebensraum, Filter, Speicher und Träger menschlicher Nutzungen. Gleichzeitig beeinflussen Mensch, Vegetation, Wasser, Klima, Landschaft und Sachgüter die Eigenschaften und Funktionen des Bodens.

- **Mensch:** Nutzungen können Verdichtung oder Schadstoffeinträge verursachen; Bodenbelastungen wirken auf die Gesundheit.
- **Tiere und Pflanzen:** Vegetation schützt vor Erosion und beeinflusst Bodenbildungsprozesse; der Boden bestimmt Artenzusammensetzung und bietet Lebensraum.
- **Wasser:** Abfluss beeinflusst Erosion und Bodeneigenschaften; der Boden filtert Schadstoffe, speichert Wasser und puffert Säuren.
- **Klima und Luft:** Klima beeinflusst Bodenbildung; der Boden wirkt durch Kühlfunktion, Speicherung und Staubemissionen auf das Mikroklima.
- **Landschaft:** Relief und Nutzung prägen die Bodenerosion; Bodenveränderungen beeinflussen langfristig das Landschaftsbild.
- **Kultur- und Sachgüter:** Bodeneingriffe erfolgen durch Bauwerke; der Boden fungiert zugleich als Archiv der Kulturgeschichte und Grundlage für Sachgüter.

8.8.1 Auswirkungen der Planung

Da die Planung lediglich eine **Anpassung der Gebietsarten** (Mischgebiet → Sondergebiet) vorsieht und **keine zusätzlichen Versiegelungen oder Flächeninanspruchnahmen** erfolgen, sind **keine erheblichen Wechselwirkungen** zwischen den Schutzgütern zu erwarten. Die bestehenden Zusammenhänge bleiben erhalten, kumulative oder synergetische Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

9 Zusätzliche Angaben

9.1 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.

9.2 Nutzung von erneuerbaren Energien

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist erwünscht und zulässig.

9.3 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.

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

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert und rechtsverbindlich festgelegt.

10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes wurde in den vorangegangenen Kapiteln umfassend untersucht. Grundlage der Bewertung sind die Schutzgüter Mensch,

Tiere, Pflanzen und Biotope, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie weitere umweltrelevante Aspekte wie Emissionen, Abfälle, Energieeinsatz und Flächensparen wurden berücksichtigt.

Da mit der Flächennutzungsplanänderung im Wesentlichen lediglich eine Anpassung der Gebietsdarstellung an die vorhandene Nutzung erfolgt, entspricht die geplante Situation im Ergebnis weitgehend dem Bestand. Eine zusätzliche Inanspruchnahme oder Versiegelung von Flächen ist nicht vorgesehen.

Während einer möglichen späteren Bau- oder Umbaumaßnahme im Zuge der Umsetzung auf Bebauungsplanebene können vorübergehende Belastungen wie Lärm, Staub oder Erschütterungen auftreten. Diese Wirkungen wären jedoch zeitlich begrenzt und auf die Bauphase beschränkt. Dauerhafte anlagenbedingte Auswirkungen sind auf Ebene der FNP-Änderung nicht zu erwarten, da sich die planerische Ausweisung im Bestand bereits widerspiegelt.

Auch betriebsbedingte Wirkungen wie Verkehr, Licht oder Lärm entsprechen im Wesentlichen der bestehenden Situation und führen daher nicht zu einer erheblichen zusätzlichen Belastung. Kumulative Wechselwirkungen mit weiteren relevanten Vorhaben sind nicht bekannt.

Insgesamt sind durch die dargestellte FNP-Änderung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Vielmehr wird durch die planungsrechtliche Anpassung eine Klarstellung und Sicherung der bereits bestehenden Nutzung erreicht.

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

Da die geplante Darstellung die bereits bestehende Nutzung aufgreift und planungsrechtlich absichert, besteht keine sinnvollere Alternative zur vorgesehenen Flächennutzung.

Eine Darstellung an einem anderen Standort würde dem Grundsatz der Innenentwicklung widersprechen und eventuell sogar zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich nach sich ziehen. Die gewählte Lösung nutzt hingegen eine

bereits erschlossene und infrastrukturell intakte Fläche und trägt damit dem Grundsatz der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung Rechnung.

Die Festlegung im vorliegenden Änderungsbereich ist somit aus städtebaulichen, funktionalen und umweltschonenden Gründen die sinnvollste Lösung.

12 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbliebe der Änderungsbereich in seinem derzeitigen Zustand. Der Planungsraum würde aller Voraussicht nach weiterhin als Einzelhandelsstandort genutzt, sodass sich an der bestehenden baulichen und funktionalen Situation keine Änderungen ergeben würden.

Damit verbunden blieben auch die bereits heute wirksamen Umweltbelastungen – insbesondere durch Versiegelung, Verkehr und Lärm – auf einem gleichbleibenden Niveau bestehen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen oder eine Verschärfung der Umweltauswirkungen wäre nicht zu erwarten.

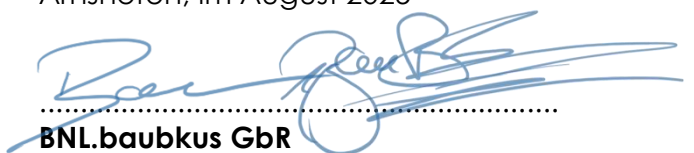
Eine ökologische Aufwertung, wie sie durch die vorgesehene planerische Anpassung mit ergänzenden Maßnahmen (z. B. Begrünungskonzepte, Gestaltungselemente) erzielt werden könnte, würde im Falle der Nichtdurchführung allerdings entfallen.

13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Alberthöhe III“ betrifft vor allem einen bereits genutzten und infrastrukturell erschlossenen Einzelhandelsstandort sowie angrenzende Wohnbauflächen. Da keine zusätzliche Flächenversiegelung vorgesehen ist und die bestehende Nutzung lediglich planungsrechtlich gesichert wird, ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Flora und Fauna, Landschaftsbild, Erholung, Mensch und Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter. Bereits vorhandene Belastungen, etwa durch Versiegelung, Verkehr und Lärm, bleiben weitgehend unverändert bestehen. Verbesserungen des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität sind durch geplante Begrünungsmaßnahmen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens möglich. Artenschutzrechtliche Aspekte werden

im weiteren Planverfahren beachtet. Insgesamt stellt die geplante Anpassung eine städtebaulich, funktional und umweltschonend sinnvolle Lösung dar und entspricht den Grundsätzen der Innenentwicklung sowie der Wiedernutzbarmachung bereits genutzter Flächen.

Aufgestellt,
Arnshöfen, im August 2025



.....

BNL.baubkus GbR

Tanja & Mark Baubkus, M.Sc. Umweltbiowissenschaften