

# Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet ‚**Im Bongert**‘

der Ortsgemeinde Hächstenbach  
in der Verbandsgemeinde Hachenburg  
Westerwaldkreis



Hachenburg, im Mai 2014

**Schmidt Freiraumplanung**

Dipl. Ing. Stefan Schmidt

Friedrichstraße 4

57627 Hachenburg

## Inhaltsverzeichnis Umweltbericht

	Seite
1.	Einleitung.....3
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes .....3
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen sowie Fachplanungen und ihre Berücksichtigung ..... 4
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....4
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....4
2.2	Schutzgut Mensch.....5
2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....5
2.4	Schutzgut Boden.....6
2.5	Schutzgut Wasser .....6
2.6	Schutzgut Luft und Klima .....7
2.7	Schutzgut Landschaft.....7
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....8
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....8
2.10	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....8
3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....9
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....9
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ..... 9
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....9
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen ..... 10
4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen ..... 10
4.3	Schutzgut Boden.....10
4.3	Schutzgut Wasser ..... 11
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten ..... 12
6.	Zusätzliche Angaben ..... 12
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung ..... 12
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung ..... 12
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung..... 13

## **1. Einleitung**

Am 20. Juli 2004 ist das EAG Bau in Kraft getreten. Mit dem EAG Bau hat die Bundesrepublik Deutschland die Plan – UP Richtlinie 2001 in nationales Recht umgesetzt. Nach dieser Richtlinie müssen die Mitgliedsstaaten der EU gewährleisten, dass ab dem 20. Juli 2004 für ‚Pläne‘ eine Umweltprüfung durchzuführen ist.

Im Gegensatz zum bisherigen Städtebaurecht sind für alle Bauleitpläne, also für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne sowie für planfeststellungersetzende Bebauungspläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Das ergibt sich aus § 2(4) Satz 1, Halbsatz 1 BauGB, der die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen, da nach § 1 (8), der dem bisherigen § 2(3) BauGB entspricht, die für die Aufstellung der Bauleitpläne geltenden Vorschriften auch für deren Änderung und Ergänzung gelten.

Dagegen ist für Satzungen nach § 34 (4) Satz 1, Nummern 2 und 3 keine Umweltprüfung durchzuführen.

Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 (4) Satz 1 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) 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 überplante Standort befindet sich mit einer Flächengröße von ca. 0,45 ha am östlichen Ortsrand von Höchstebach in der Verbandsgemeinde Hachenburg.

Die Ortsgemeinde plant die Neuausweisung eines Gewerbegebietes im Anschluss an die bestehende Schreinerei Löhr in nördliche Richtung.

Das heute über den Mühlentalweg und einen geschotterten Wirtschaftsweg erschlossene Firmengelände soll um ca. 1.912 m<sup>2</sup> in nördliche Richtung erweitert werden. Auf dieser teilweise schon mit einem Container und einer Halle bebauten Fläche findet sich zudem noch eine geschotterte Stellplatz- und Lagerfläche.

Die angrenzenden Offenlandbereiche bis zur Wied werden als Mähwiesen mittlerer Standorte genutzt.

Landespflegerische Gestaltungs- und Kompensationsflächen befinden sich direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend.

Um das Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die entsprechenden baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der vorliegende Bebauungsplan Gewerbegebiet ‚Im Bongert‘ aufgestellt.

Der Bedarf an Grund und Boden gliedert sich wie folgt:  
(Stand: 06.03.2014)

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>	%-Anteil an der Gesamtfläche
Gewerbegebiet (GE), teilw. bebaut	1.912 m <sup>2</sup>	41,76%
Private Grünfläche (G1)	1.136 m <sup>2</sup>	24,82%
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1)	1.530 m <sup>2</sup>	33,42%
<b>Bebauungsplangebiet gesamt</b>	<b>4.578 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

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

### *Fachgesetze:*

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB (i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert vom 11.06.2013) in Verbindung mit § 18 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (n.F. vom 07.08.2013) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten ‚Landespflegerischer Planungsbeitrag‘ und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

### *Fachplanungen:*

Im *Flächennutzungsplan* der Verbandsgemeinde Hachenburg wird das Baugebiet südöstlich der vorhandenen Bebauung als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Es erfolgt parallel ein Änderungsverfahren des FNP.

## 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.

## 2.2 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbildbeeinträchtigung und Barrierewirkung während der Bauphase) von Bedeutung. Von den von der geplanten Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden Wohnbauflächen entlang der Straße ‚Mühlentalweg‘ unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner heutigen Nutzung als Grünland bzw. als schon gewerblich genutztes Gelände ein Gebiet mit mäßig hoher Bedeutung für die angrenzende Wohnbaunutzung dar. Die gegenwärtige landwirtschaftliche Nutzung sowie die Naherholungs- und Freizeitfunktion ist zusammen mit der Wahrnehmung eines offenen, weitgehend unbebauten Landschaftsraumes von mäßig hoher Bedeutung für die Bevölkerung in Höchstenbach. Aufgrund der – wenn auch geringen - Vorbelastungen durch die vorhandenen Nutzungen weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine mäßig hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

### Luftschadstoffe / Lärm

Von dem geplanten Gewerbegebiet sind durch die Erweiterung des Schreinereibetriebes Umweltauswirkungen in Bezug auf zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen und Lärm zu erwarten.

Das vom Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard, mit Datum vom 27.05.2014 erstellte Schallschutzgutachten wird als fachgutachterliche Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. „Es zeigt, dass durch die zurzeit vorhandene gewerbliche Nutzung die Anforderungen, ableitend aus den Festsetzungen im Bebauungsplan, eingehalten werden. Somit ist das bauleitplanerische Verfahren unter Beachtung der oben aufgeführten ermittelten Emissionskontingente aus schalltechnischer Sicht umsetzbar.“

### Landwirtschaftliche Immissionen

Von der heutigen Nutzung der Grundflächen als Mähwiese gehen keine, bzw. nur sehr geringe und daher unbeachtliche Emissionen aus.

## 2.3 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.

Das Plangebiet weist mit den Mähwiesen einen mäßig wertvollen Lebensraum für die Tierwelt auf.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Auch sonst sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

## **Bewertung**

Im Plangebiet führen Eingriffe durch die Erweiterung der Schreinerei Löhr mit Nebenanlagen und Erschließungsstraßen zu nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Kompensationsfläche in absehbarem Zeitraum entstehen kann.

## **2.4 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist teilweise bebaut und als überwiegend mäßig intensiv bewirtschaftet einzustufen. Diese Nutzung der Böden auf der Wiesenfläche ist als geringe Vorbelastung zu beurteilen. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Bodens besteht allerdings eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge, z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

## **Bewertung**

Aufgrund der teilweise vorhandenen Überformung des Bodens durch eine Bebauung mit Gebäuden und Stellplatz- bzw. Lagerflächen liegt eine geringe bis mittlere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein zusätzlicher Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet nachhaltige Umweltauswirkungen ab.

## **2.5 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.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Wied mit einem bachbegleitenden Gehölzsaum. Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich keine Wasserflächen.

Hydrogeologisch gehört das Plangebiet zu einem Raum mit sehr geringen Grund- und Quellwasservorkommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ hinsichtlich z. B. des besonderen Sickervermögens des Bodens oder „Vorbelastungen“ durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffintrages (Altlasten etc.) gegeben.

### **Bewertung**

Da die natürlichen Wasserverhältnisse im Bebauungsplangebiet durch die entfallende Offenlandnutzung bei gleichzeitiger Neubebauung / Neuversiegelung belastet werden, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als erheblich einzustufen. Daher ist die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung durch Überbauung grundsätzlich als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.

## **2.6 Schutzgut Luft und Klima**

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind grundsätzlich Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus seiner Lage am östlichen Ortsrand von Höchstebach. Die Offenlandflächen besitzen für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss hangabwärts in nördliche Richtung eine bioklimatische Funktion. Im Untersuchungsraum sind bis auf die Emissionen von den angrenzenden Straßen und aus den sich anschließenden Gewerbe- und Wohnbauflächen keine Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

### **Bewertung**

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit im Plangebiet mit Versiegelung / Überbauung, Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner Größe und der flächenhaften Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Jedoch entfallen Flächen für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss, was einen wenn auch geringen Verlust von klimatischen Wohlfahrtswirkungen für die tiefer liegenden Bereiche bedeutet.

## **2.7 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet besitzt heute als landwirtschaftliche Offenlandfläche eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch seine Lage am Rande Wohnbebauung im Übergang zur offenen Landschaft bis zur Wied werden an die Gestaltung der Baufläche und deren Einbindung in das Landschaftsbild besondere Ansprüche gestellt.

### **Bewertung**

Die vorhandenen Offenlandflächen besitzen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft. Die Überbauung der Grundflächen ergibt gleichzeitig die Notwendigkeit, den Siedlungsansatz durch entsprechende grünordnerische und gestalterische Maßnahmen einzubinden.

## 2.8 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.

## 2.9 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 Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem vollständigen Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen Bewirtschaftung der Böden einerseits und der potentiellen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch Maßnahmen auf privaten Grünflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als mäßig hoch zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

## 2.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um ein ca. 0,45 ha großes **Gewerbegebiet**. Die Umweltwirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss bei gleichzeitig verringerter Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der geplanten Bebauung sind eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit neue Wechselwirkungen zu den Siedlungsflächen zu erwarten.



### **3      Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

#### **3.1    Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung können auf der Grundlage der Schutz-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (s.Pkt. 4) für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholungsnutzung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung auch Verbesserungen erreicht werden.

#### **3.2    Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Baugebietsentwicklung am südöstlichen Rand von Höchstenbach würde das Gelände weiterhin als Wiesen- und Weidefläche mit einer zusätzlichen Nutzung als Streuobstwiese genutzt werden. Die Durchlässigkeit des Bodens und seine Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben erhalten. Landschaftsbild prägende Neupflanzungen von Gehölzen wären in größerem Umfang ebenfalls nicht zu erwarten, die vorhandenen Obstbäume blieben bestehen.

### **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. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Ein Landespflegerischer Planungsbeitrag ist bei dem hier vorliegenden Projekt 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.

#### **4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Umweltbezogene Zielvorstellungen für das Plangebiet ergeben sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan derzeit nicht, da der Geltungsbereich als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt ist.

#### **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 landespflegerischen Fachbeitrages zur Eingriffsregelung, des Sondergutachtens ‚Fledermäuse‘ sowie des Fachbeitrages Artenschutz durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich, 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 bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit:

- M1** Zum Schutz von randlich angrenzenden Vegetationsbeständen (Mähwiesen) ist grundsätzlich während der Bauphase ein Bauzaun gem. RAS LG 4 und DIN 18920 zu errichten.
- M2** Anpflanzung von 15 Stck. hochstämmigen, gebietseigenen Obstbäumen im Abstand von ca. 10 m zur Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese. Die Wiesenflächen sind aufgrund der standörtlichen Verhältnisse über drei Jahre zweimal jährlich Mitte Juli und Ende September und danach nur einmal jährlich Ende August zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Wiesen ist nicht zulässig.

#### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Neuversiegelung von Böden für die Errichtung der Gebäude und die Erschließung des Baugebietes beträgt ca. 1.522 m<sup>2</sup>. Die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles *Gewerbebebauung* 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:

- M3** Während der Erschließung der Grundstücke 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. Zur Herrichtung von Plateaus und Anschüttungen sollte nur der vorhandene, standortgerechte Boden im Auf- und Abtrag genutzt werden.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Verdichtungen während der Bauphase sind stellenweise unvermeidbar. Jedoch sind diese nach Fertigstellung der Maßnahme umgehend z.B. durch tiefgründiges Lockern zu beseitigen.

### **4.3 Schutzgut Wasser**

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagieren:

- M4** 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.
- M5** Empfehlung zur Nutzung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken zur Bewässerung der Gärten oder als Brauchwasser im Gebäude. Empfehlung zum Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Durch die geplante Bebauung wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers nur teilweise erhalten. Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung auf durchlässige Oberflächen weiter reduziert.

### **4.4 Schutzgut Landschaft**

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Einbindung der baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft reagieren:

- M6** Die private Grünfläche um die geplante Gewerbegebietserweiterung ist mit einer zweireihigen Laubgehölzhecke aus Sträuchern und einzelnen Bäumen zu bepflanzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste), um die baulichen Anlagen am Rande der Wiedaue und am Rande der Ortsbebauung in die offene, nach Norden unbebaute Landschaft einzubinden.

## **Unvermeidbare Belastungen**

Durch die geplante Bebauung wird die heute existierende ‚Bauflucht‘ der Wohnbaugrundstücke und des gewerblich genutzten Grundstücks der Fa. Löhr punktuell nach Norden erweitert.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **Standort**

Die Wahl des Standortes zur Ausweisung eines **Gewerbegebietes** wurde durch die Flächenverfügbarkeit und den schon an Ort und Stelle vorhandenen Betrieb bestimmt. Sonstige potentielle Flächen in der Ortsgemeinde Höchstebach stehen daher nicht zur Disposition.

### **Planinhalt**

Der Bebauungsplan weist auf einer Gesamtfläche von 0,45 ha ein **Gewerbegebiet** aus. Die Erschließung erfolgt wie heute auch schon über den *Mühlentalweg*. Weitere Planinhalte sind dem Bebauungsplan sowie der Begründung zu entnehmen.

### **Städtebauliche Kennwerte:**

GE	Gewerbegebiet
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
GFZ 1,6	Geschossflächenzahl
FH 10,00	Max. Firsthöhe in <i>m</i>

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z. B. die verkehrliche Belastung aus dem neu entstehenden Wohngebiet oder die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

### **6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Ausführung von landespflegerischen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (**M1-M6**) wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut alle 3 Jahre durch Ortsbesichtigung überprüft. Besondere Beachtung kommt hierbei der Qualität des Grünlandes und den Gehölzen mit ihrem Landschaftsbild prägenden Charakter während der Bauphase zu.

### 6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage von Höchstenbach. Es ist geplant, hier auf ca. 0,45 ha ein **Gewerbegebiet** im Bereich einer Schreinerei 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 Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ersatz für die aus dem Bebauungsplan erwachsenden Beeinträchtigungen und Verluste werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Maßnahmen zur Anlage einer Streuobstwiese sowie Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Erhalt von Vegetationsbeständen, Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern, sowie der Neuschaffung von wertvollen Streuobstwiesen auf die Umwelteinwirkungen reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken reagieren.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen zur Bepflanzung des Grundstücks innerhalb des Bebauungsplanes verbessert werden.

Für den Menschen ist das bauleitplanerische Verfahren unter Beachtung der Vorgaben des Schallgutachtens umsetzbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Hachenburg, 28. Mai 2014

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