

## Aufhebung des Bebauungsplans

# "Ferbachtal - Am Grübchen TB IV - Teil A" Aufhebung mit wieder Wirksamwerden des Bebauungs- plans „L 308 n Nordumgehung Nr. 32“



der Stadt Höhr-Grenzhausen

### **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Verbandsgemeinde: Höhr-Grenzhausen  
Stadt: Höhr-Grenzhausen  
Gemarkung: Höhr  
Flur: 14

**Planfassung für das Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: März 2024

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber.ingenieure.de](http://www.fassbender-weber.ingenieure.de)



**Stadt:** Höhr-Grenzhausen**Gemarkung:**

Höhr

**Flur:****14****Inhaltsverzeichnis**

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....   | 1  |
| 1.1   | Geltungsbereich des Bebauungsplans .....   | 1  |
| 1.2   | Historie und Bestand, Planerfordernis und Planungsanlass .....   | 2  |
| 1.3   | Bauleitplanerisches Verfahren .....  | 5  |
| 1.4   | überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen .....   | 6  |
| 1.4.1 | Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....   | 6  |
| 1.4.2 | Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) .....  | 7  |
| 1.4.3 | Flächennutzungsplan .....  | 8  |
| 1.4.4 | Schutzgebiete .....  | 8  |
| 1.4.5 | Erschließung .....   | 8  |
| 1.4.6 | Geologische Vorbelastungen .....   | 9  |
| 1.4.7 | Denkmalschutz .....  | 9  |
| 1.5   | Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse .....   | 9  |
| 1.6   | Darlegung der Planinhalte .....  | 9  |
| 2     | Umweltbericht .....  | 1  |
| 2.1   | Einleitung .....   | 1  |
| 2.1.1 | Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan .....   | 2  |
| 2.1.2 | Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans,<br>Bedarf an Grund und Boden .....                                   | 4  |
| 2.1.3 | Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung .....   | 4  |
| 2.1.4 | Räumlicher Umfang der Umweltprüfung .....  | 6  |
| 2.1.5 | Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....   | 6  |
| 2.1.6 | Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....   | 7  |
| 2.2   | Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen<br>Aspekte des derzeitigen Umweltzustands ..... | 8  |
| 2.2.1 | Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....   | 8  |
| 2.2.2 | Schutzgut Boden .....  | 9  |
| 2.2.3 | Schutzgut Wasser .....   | 10 |
| 2.2.4 | Schutzgut Klima/Luft .....   | 10 |
| 2.2.5 | Schutzgut Landschaft .....   | 11 |
| 2.2.6 | Schutzgut Mensch und Gesundheit .....  | 11 |
| 2.3   | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung<br>(Nullvariante) .....                                | 12 |
| 2.4   | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....   | 12 |
| 2.4.1 | Voraussichtliche Umweltauswirkungen .....  | 13 |
| 2.4.2 | Auswirkungen auf die Fläche .....  | 14 |
| 2.4.3 | Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen .....   | 15 |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 2.4.4    | Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG .....  | 15        |
| 2.4.5    | Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....  | 16        |
| 2.5      | Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen ..... | 18        |
| 2.6      | Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil) .....   | 18        |
| 2.7      | Gegenüberstellung von Konflikten und Landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes .....                                       | 19        |
| 2.8      | Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....   | 20        |
| 2.9      | Zusätzliche Angaben .....  | 20        |
| 2.9.1    | Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden .....   | 20        |
| 2.9.2    | Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen .....  | 20        |
| 2.9.3    | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....  | 21        |
| 2.9.4    | Referenzliste der Quellen .....  | 22        |
| <b>3</b> | <b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>  | <b>23</b> |

### Abbildungsverzeichnis

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| Abbildung 1: | Lage des Plangebietes .....   | 1 |
| Abbildung 2: | Luftbild.....   | 1 |
| Abbildung 3: | Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ferbachtal – Am Grübchen“ aus 1989 .....      | 2 |
| Abbildung 4: | Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „L 308 n „Nordumgehung“ Nr. 32“ aus 1992 ..... | 3 |
| Abbildung 5: | Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen TB IV - Teil A“ aus 1999 .....         | 4 |
| Abbildung 6: | Auszug aus dem LEP IV .....   | 6 |
| Abbildung 7: | Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....                                 | 7 |
| Abbildung 8: | Auszug aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen .....        | 8 |

### Tabellenverzeichnis

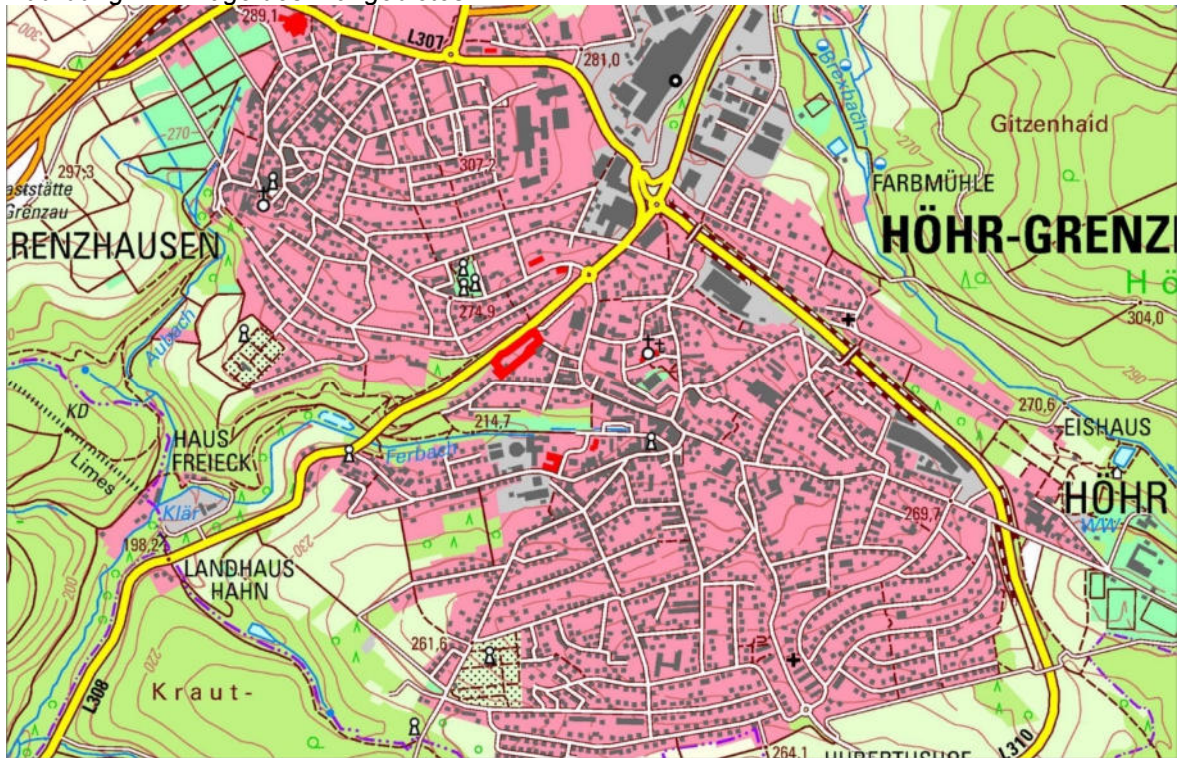
|            |   |    |
|------------|---|----|
| Tabelle 1: | Verfahrensübersicht.....  | 5  |
| Tabelle 2: | Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....   | 5  |
| Tabelle 3: | Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....                                | 6  |
| Tabelle 4: | Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern..... | 17 |
| Tabelle 5: | Gegenüberstellung Konflikte und Maßnahmen.....  | 19 |

# 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

## 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt: Im Norden durch die L 308, und im Übrigen durch Bestandsbebauung. Die Fläche des Plangebietes umfasst 0,49 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS Maßstab ca. 1:20.000)

Abbildung 2: Luftbild



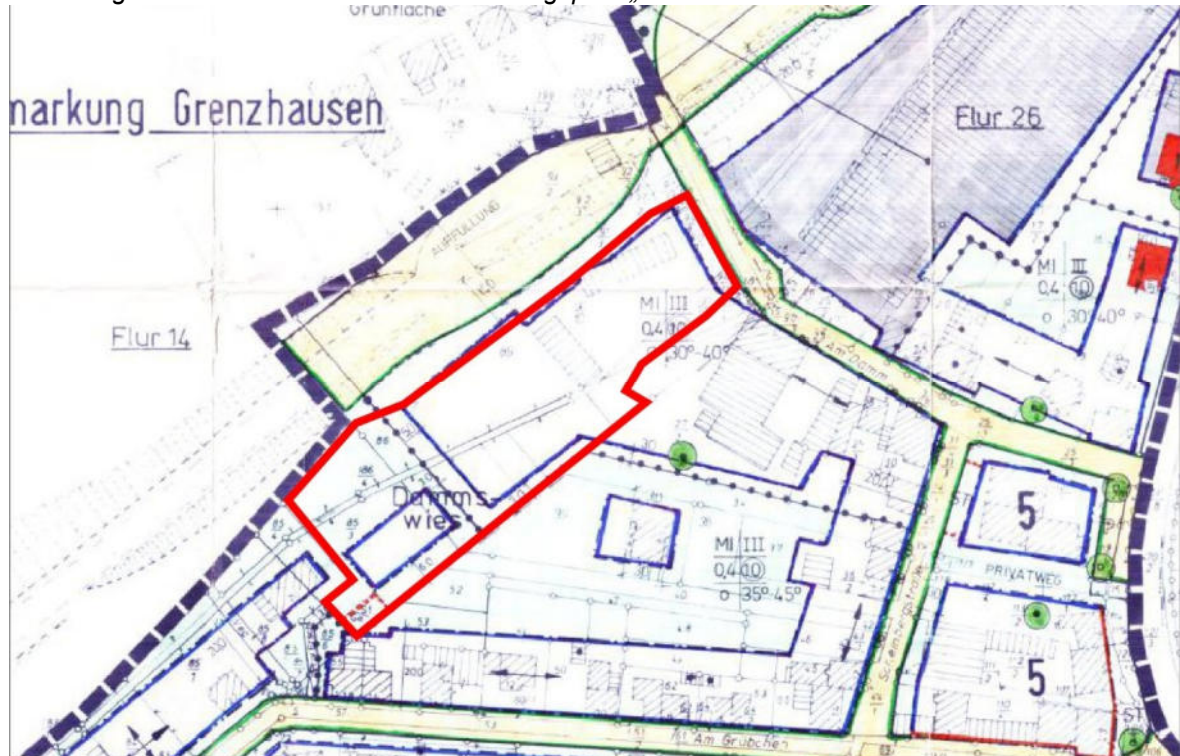
((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 04.06.2023, Maßstab: 1:2.000)

## 1.2 Historie und Bestand, Planerfordernis und Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Ferbachtal - Am Grübchen TB IV - Teil A -“ wurde 1999 aufgestellt. Er überdeckt den Bebauungsplan „L 308 n „Nordumgehung“ Nr. 32“ aus dem Jahr 1992. Der Bebauungsplan „L 308 n „Nordumgehung“ Nr. 32“ überplante wiederum einen Teil des Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen“, der von 1984 bis 1989 erstmalig aufgestellt wurde.

Historisch stellen sich die wechselnden Festsetzungen der Bebauungspläne wie folgt dar:

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ferbachtal – Am Grübchen“ aus 1989



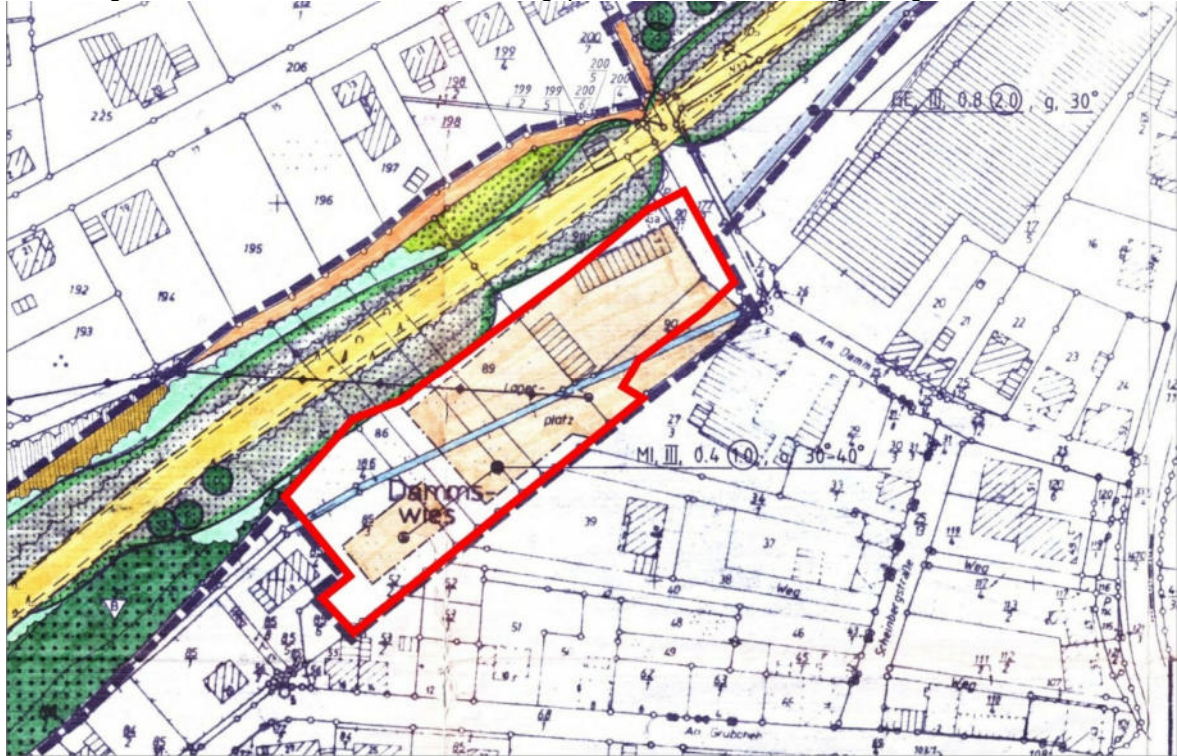
(Maßstab 1:2.000)

In dem ersten Bebauungsplan, der für das Plangebiet aufgestellt wurde, aus dem Jahr 1989 war für den nördlichen Teilbereich ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Bauweise sollte offen sein und die Dachneigung zwischen  $30^\circ$  und  $40^\circ$ .

Für den südlichen Teilbereich mit der separaten überbaubaren Fläche war ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Bauweise sollte offen sein und die Dachneigung zwischen  $28^\circ$  und  $45^\circ$ .

Dieser Bebauungsplan wurde im Jahr 1992 mit dem Bebauungsplan „L 308 n „Nordumgebung“ Nr. 32“ überplant.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „L 308 n „Nordumgebung“ Nr. 32“ aus 1992



(Maßstab 1:2.000)

In dieser Überplanung wurde ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Bauweise sollte offen sein und die Dachneigung zwischen 28° und 45°. Die Nutzungsabgrenzung zwischen dem südlichen und nördlichen Teilbereich entfiel.

Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ferbachtal - Am Grübchen“ blieb von dieser Überplanung im Wesentlichen unverändert.

Der Bebauungsplan „Ferbachtal - Am Grübchen“ wurde 1994/1995 das erste Mal geändert, es wurde nördlich der Straße ‚Am Damm‘ eine „Gemeinbedarfsfläche Kulturelle + soziale Zwecke“ festgesetzt. Im Jahr 1999 wurde dann der Bebauungsplan „Ferbachtal – Am Grübchen TB I“ aufgestellt, der nördlich der Straße ‚Am Damm‘ ebenfalls zum Großteil eine Gemeinbedarfsfläche vorsah.

Der Bebauungsplan „Ferbachtal – Am Grübchen TB I“ (Satzungsbeschluss am 17.05.1999) war wiederum Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen TB IV - Teil A“ (Satzungsbeschluss 22.09.1999), der nun aufgehoben werden soll. Laut der Begründung zu diesem aufzuhebenden Bebauungsplan war der seinerzeitige Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans, dort öffentliche Stellplätze des ruhenden Verkehrs für die Mehrzweckhalle „Ferbachtal - Am Grübchen TB I“ unterzubringen.

Damit stehen die beiden Bebauungspläne in direktem Zusammenhang.

Abbildung 5: Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen TB IV - Teil A“ aus 1999



(Maßstab 1:2.000)

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen TB IV - Teil A“ aus dem Jahr 1999 wurde der Bebauungsplan „Ferbachtal – Am Grübchen TB I“ noch mehrfach geändert. Dabei wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen TB I“ im Jahr 2005 anstatt Gemeinbedarfsfläche ein Mischgebiet festgesetzt. Im Jahr 2020 erfolgte die 3. Änderung, die wegen der vorhandenen Bodenbelastungen eine Änderung von Mischgebiet zu Gewerbegebiet vornahm.

Mit der 2. Änderung, aber spätestens mit der 3. Änderung ist somit der damalige Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen TB IV - Teil A“ entfallen. Es ist keine Gemeinbedarfsfläche bzw. Mehrzweckhalle nördlich der Straße ‚Am Damm‘ mehr geplant und somit entfällt auch das Erfordernis der öffentlichen Stellplätze südlich der Straße ‚Am Damm‘

Demnach kann der Bebauungsplan „Ferbachtal – Am Grübchen TB IV - Teil A“ aufgehoben werden bzw. sollte wegen nicht mehr vorliegendem Planerfordernis sogar aufgehoben werden.

### 1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Für die Aufhebung des Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen TB IV - Teil A“ wurde geprüft, inwiefern das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden kann. Grundsätzlich sollen Bebauungspläne in dem gleichen Verfahren aufgehoben werden, wie sie aufgestellt wurden.

Zudem lebt mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen TB IV - Teil A“ der nächstjüngere Bebauungsplan für dasselbe Gebiet, hier der Bebauungsplan „L 308 n „Nordumgehung“ Nr. 32“ aus dem Jahr 1992 wieder auf. Die seinerzeitige Aufstellung des Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen TB IV - Teil A“ umfasste im Verfahren, den Bekanntmachungen und der Beschlussfassungen keine explizite Aufhebung des überplanten Bebauungsplans „L 308 n „Nordumgehung“ Nr. 32“, so dass er wieder wirksam wird,

Darin ist ein Mischgebiet festgesetzt, so dass durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen TB IV - Teil A“ in jedem Fall die Grundzüge der Planung berührt sind.

Folglich wird die Aufhebung des Bebauungsplans im Regelverfahren durchgeführt.

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Höhr-Grenzhausen vom 13.02.2023 konnte das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

*Tabelle 1: Verfahrensübersicht*

| <b>Verfahrensschritt</b>   | <b>Datum*</b>                |
|--|------------------------------|
| Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens  | 13.02.2023                   |
| Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufhebung   | 30.03.2023                   |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom |                              |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit   | 07.03.2024                   |
| Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mittels einer Auslegung  | 11.03.2024<br>bis 10.04.2024 |
| Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Offenlagebeschluss      |                              |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom             |                              |
| Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans  |                              |
| Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB   |                              |
| Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Satzungsbeschluss       |                              |

\* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.



## 1.4 überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

### 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

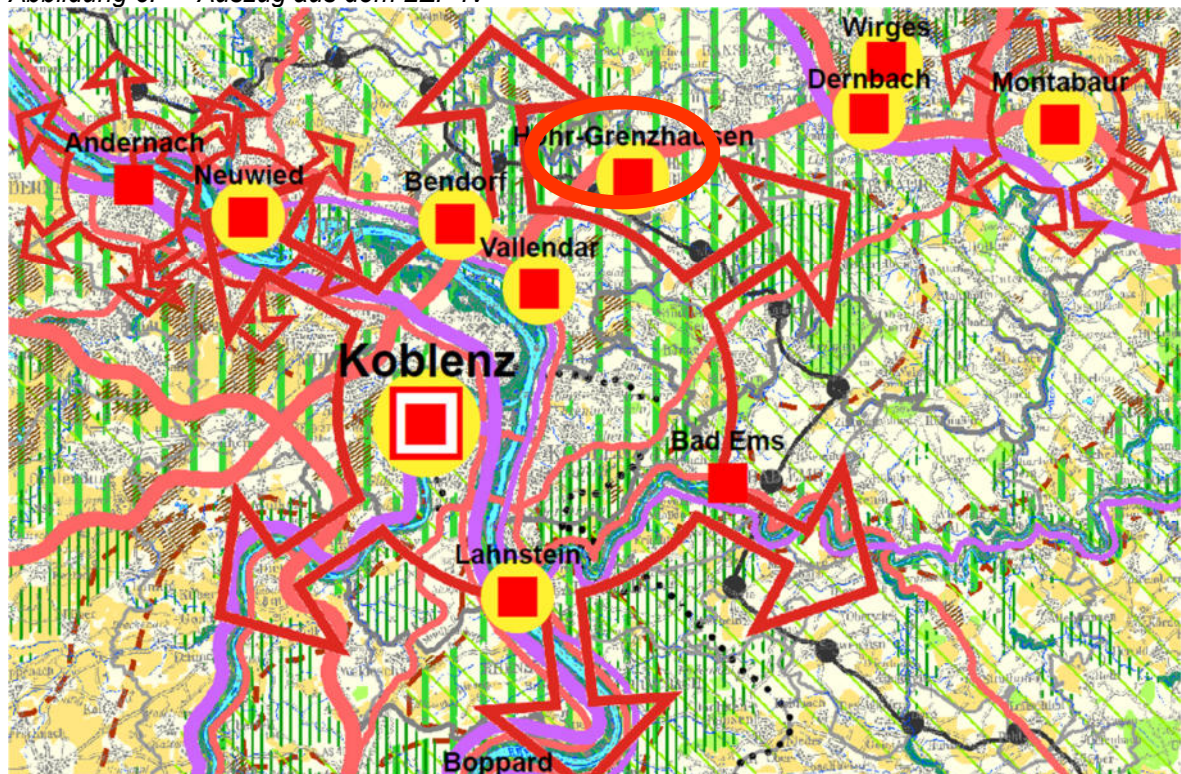
Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet:

Die Stadt liegt im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und hoher Zentren-erreichbarkeit und -auswahl. Die Stadt bildet mit Bendorf, Koblenz, Lahnstein und Vallendar einen freiwilligen mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren im Mittelbereich Koblenz/Lahnstein.

Das Plangebiet liegt außerhalb der historischen Kulturlandschaft 1.2 „Kanebäckerland, Niederwesterwald“, die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist.

Höhr-Grenzhausen liegt innerhalb eines klimatischen Wirkungsraums, aber nicht unmittelbar an einer Luftaustauschbahn, und innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für großräumig bedeutsamen Freiraumschutz.

Abbildung 6: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Weitere Aussagen konkret zu der Stadt sind im LEP IV nicht enthalten.

### 1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Höhr-Grenzhausen folgende Darstellung:

Abbildung 7: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Plangebiet nicht mit Kennzeichnungen überlagert. Die Darstellung des Plangebietes ist zum Großteil als „Siedlungsfläche Wohnen“. Weiterhin enthält der RROP folgende Aussagen zur Stadt:

- Lage der Stadt im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und Schwerpunkttraum der Raumentwicklung
- Höhr-Grenzhausen ist umgeben vom regionalen Grünzug und ca. zur Hälfte von Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund, das gesamte Stadtgebiet wird mit der Kennzeichnungen Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert
- Höhr-Grenzhausen ist mit Lahnstein, Bendorf und Vallendar freiwillig kooperierendes Mittelzentrum im Mittelbereich Koblenz.

Der Nahbereich ist unverändert deckungsgleich mit dem Verbandsgemeindegebiet und laut Karte 03 des RROP dem Mittelbereich Montabaur zugeordnet.

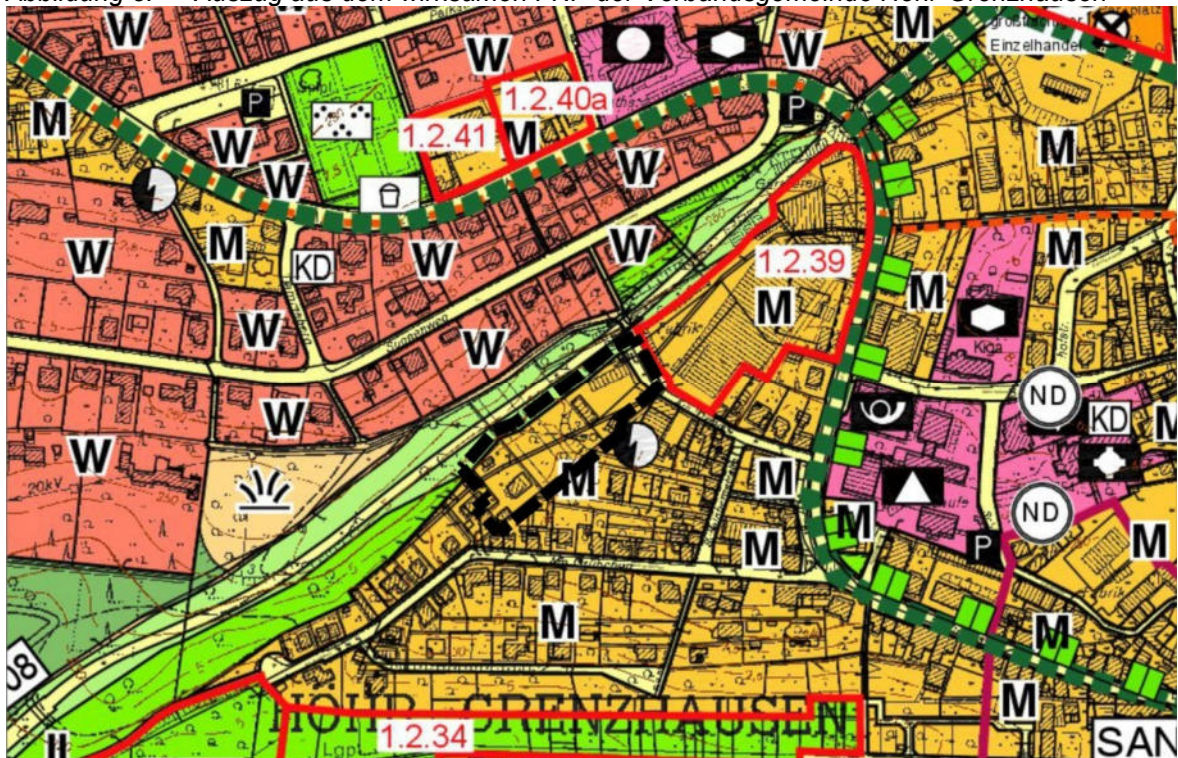
Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in unmittelbarer Nähe. Höhr-Grenzhausen liegt unmittelbar an dem UNESCO-Welterbe Limes.

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen stellt den in Rede stehenden Bereich als „gemischte Baufläche“ dar. Demnach ist die Festsetzung des nach der Aufhebung des Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen TB IV - Teil A“ wieder auflebenden Bebauungsplans L 308 n „Nordumgehung“ Nr. 32“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 8: Auszug aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen



(Maßstab 1:5.000)

### 1.4.4 Schutzgebiete

#### Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Im Plangebiet liegen weder Oberflächengewässer, noch sind Heilquellenschutzgebiete oder Mineralwassereinzugsgebiete betroffen.

#### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt in der Nähe aber nicht innerhalb des Naturparks Nassau. Im Übrigen sind nationale Schutzgebiete nach BNatSchG nicht betroffen. Pauschal geschützte Biotope oder kartierte Biotope befinden sich ebenso wenig innerhalb des Plangebietes. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Brexbach- und Saynbachtal (FFH-5511-302) in einer Entfernung von knapp 1 km. Aufgrund der Entfernung und dazwischenliegender Bebauung ist werden keine Auswirkungen durch die Bebauungsplanaufhebung auf die Schutzgebiete eintreten.

### 1.4.5 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße ‚Am Damm‘ vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände sichergestellt.

### 1.4.6 Geologische Vorbelastungen

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, die Rutschungsdatenbank enthält keine Einträge.<sup>1</sup> Im nördlichen Teil des Plangebietes liegt die Radonkonzentration des Plangebiet bei 61,4 kBq/m<sup>3</sup> und das Radonpotenzial bei 51,9, im südlichen Teil des Plangebietes liegt die Radonkonzentration des Plangebiet bei 42,8 kBq/m<sup>3</sup> und das Radonpotenzial bei 23,5<sup>2</sup>. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: „Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m<sup>3</sup> oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“ Die abgefragten Werte liegen oberhalb dieser Werte. Für den Geltungsbereich der Aufhebung ist ein Bauvorhaben in Planung. Die Bauherren werden auf die potenzielle Radonbelastung außerhalb des Aufhebungsverfahrens hingewiesen.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen im Rahmen der bisherigen Nutzungen vor.

Bodenbelastungen durch die gewerbliche Vornutzung sind nicht bekannt.

### 1.4.7 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nicht bekannt.

## 1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

Unmittelbar angrenzend liegt die L 308 und gemischte Bebauung.

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten leicht ab, ist aber gut bebaubar. Das Plangebiet im Südwesten bebaut und wird im nördlichen Teil als Abstellplatzfläche und Stellplatzfläche genutzt.

## 1.6 Darlegung der Planinhalte

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Ferbachtal – Am Grübchen TB IV - Teil A“ lebt der nächstjüngere Bebauungsplan für dasselbe Gebiet, hier der Bebauungsplan „L 308 n „Nordumgehung“ Nr. 32“ aus dem Jahr 1992 wieder auf. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 fest. Die Bauweise ist offen und die Dachneigung zwischen 28° und 45°. Die überbaubaren Flächen sind großzügig angelegt.

**Die seinerzeitigen Festsetzungen entsprechen den aktuellen Planungswillen der Stadt.**

---

<sup>1</sup> Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <https://mapclient.lgb-rlp.de/> letzter Aufruf: 05.03.2024

<sup>2</sup> Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 05.03.2024

## 2 Umweltbericht

*gemäß § 2 Abs. 4 BauGB*

### 2.1 Einleitung

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 1a Abs. 3 BauGB). Das Land Rheinland-Pfalz hat mit den §§ 6 bis 10 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) weitergehende Regelungen erlassen.

#### **Die Eingriffsregelung ist ein Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes.**

Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

#### **Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).**

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere

unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Inhalt, Ziele, sowie die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

### **2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan**

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebener Inhalte, in zwei Teilbereiche (1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

#### **1. Phase UB:**

- Städtebauliche Planung:  
Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Planung wird beschrieben. Insbesondere Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden werden dargestellt.
- Planungsgrundlagen, Umweltschutzziele:  
Eine allgemeine Bestandsaufnahme enthält die Ermittlung der Planungsgrundlagen in Form von übergeordneten und bindenden Planungen aus Fachplanungen und Fachgesetzen
- Planungsalternativen:  
Es wird untersucht, inwieweit andere Planungen umweltverträglicher möglich sind. Falls vorhanden wird auf das Ergebnis übergeordneter Planungen zurückgegriffen.
- Bestandsaufnahme und Bewertung:  
In einer detaillierten Bestandsaufnahme wird der Zustand von Natur und Landschaft (biotischen und abiotischen Faktoren) im Bereich der Planung aufgenommen und in einem Bestandsplan dargestellt.  
Die Bewertung des zuvor beschriebenen Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt schutzgutbezogen. In die Bewertung fließen die Vorbelastungen mit ein, woraufhin die einzelnen Schutzgüter bezüglich ihrer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit gegenüber möglichen Einwirkungen bzw. ihre Eignung für bestimmte Nutzungen oder Funktionen beurteilt werden können.
- Prognose:  
Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung wird prognostiziert.

## 2. Phase UB:

- **Prognose:**  
Die Entwicklung bei Durchführung der Planung wird prognostiziert.
- **Bewertung der städtebaulichen Planung:**  
Die städtebauliche Planung wird bezüglich ihrer Auswirkungen bzw. Eingriffe auf Natur und Landschaft bewertet. Der Eingriff wird qualitativ und quantitativ dargestellt.
- **Landschaftsplanerische Vorgaben für das städtebauliche Vorhaben**  
Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung werden Zielvorstellungen entwickelt. Dabei wird eine möglichst umweltverträgliche Realisierung der städtebaulichen Planung angestrebt.
- **Maßnahmen:**  
Aufbauend auf der Bewertung der städtebaulichen Planung und der Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft werden Maßnahmen entwickelt, welche zu einer Vermeidung, Verringerung oder einem Ausgleich des Eingriffes beitragen.
- **Beschreibung der verwandten Verfahren:**  
Die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Analysemethoden und -modelle, Fachgutachten und Schwierigkeiten bei der Erhebung werden beschrieben.
- **Monitoring:**  
Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden dargestellt.
- **Zusammenfassung:**  
Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Umweltberichtes werden in einer Zusammenfassung allgemeinverständlich wiedergegeben.
- **Referenzliste der Quellen**

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht bilden einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

In der Begründung zu dem Bebauungsplan (städtebaulicher Teil) wird dargelegt, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen bzw. Maßnahmen aus dem Umweltbericht abgewichen wird. Mit der Erarbeitung und der Beschreibung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes übernimmt der vorliegende Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan die Aufgabe des § 11 BNatSchG.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB) gesichert. Des Weiteren kann eine Sicherung der Umsetzung über städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB erfolgen.

## 2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan „Ferbachtal - Am Grübchen TB IV - Teil A“ sieht für die Fläche einen Parkplatz sowie ein Mischgebiet vor. Die öffentlichen Stellplätze sollten den ruhenden Verkehr für die Merzweckhalle „Ferbachtal - Am Grübchen TB I“ unterbringen. Diese Stellplätze werden nicht mehr benötigt.

Der Umfang des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 4.900 m<sup>2</sup>.

## 2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Stadt für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur so weit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de))
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB können von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:



*Tabelle 2: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung*

| <b>BauGB</b>          | <b>Umweltbelang</b>   | <b>Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung</b> | <b>Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung</b>  |
|-----------------------|---|---|--|
| § 1 (6) Nr. 7a        | Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt  | ja  | Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen |
| § 1 (6) Nr. 7b        | Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes   | nein  | -  |
| § 1 (6) Nr. 7c        | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt   | ja  | Es wird auf Nr. 7a verwiesen.  |
| § 1 (6) Nr. 7d        | Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter  | nein  | -  |
| § 1 (6) Nr. 7e        | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umfang mit Abfällen und Abwässern  | nein  | -  |
| § 1 (6) Nr. 7f        | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie   | nein  | -  |
| § 1 (6) Nr. 7g        | Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes   | ja  | Es wird auf Nr. 7a verwiesen.  |
| § 1 (6) Nr. 7h        | Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.   | nein  | -  |
| <b>§ 1 (6) Nr. 7i</b> | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d   | ja  | Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix  |
| § 1 (6) Nr. 7j        | unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i | ja  | Es wird auf Nr. 7a verwiesen.  |
| § 1a (2)              | Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen   | nein  | Es wird auf Nr. 7a verwiesen.  |
| § 1a (3)              | zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft   | nein  | Es wird auf Nr. 7a verwiesen.  |

### 2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich bestehender Siedlungsflächen und der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf das Plangebiet und das angrenzende Umfeld.

### 2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

*Tabelle 3: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung*

| Schutzgut                    | Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien  | Inhalte, Ziele  | Anwendung, Beachtung  |
|------------------------------|--|---|---|
| Pflanzen, Tiere, Lebensräume | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<br><br>Biotoppauschal-schutz nach § 30 BNatSchG<br><br>FFH-/ Vogelschutzrichtlinie<br><br>Fachplanerische Grundlagen:<br>• Flächennutzungsplanung<br><br>Landesverordnung über den Naturpark „Nassau“ | Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften</li> <li>• naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</li> <li>• artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung</li> <li>• Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen,</li> <li>• Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse.</li> <li>• Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet</li> <li>• Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen stellt den in Rede stehenden Bereich als gemischte Baufläche dar.</li> <li>• Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des Lahntales und seiner Seitentäler sowie der rechtsseitigen Rheinhänge und Seitentäler des Rheins zwischen Lahnstein und Kamp-Bornhofen, mit den landschaftlich abwechslungsreichen, begleitenden Höhenzügen und der "Montabaurer Höhe".</li> </ul> | Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Darlegung einer etwaigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit von europäischen Vogelarten bzw. streng geschützten Arten im Rahmen des Umweltberichts</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotope nach § 30 BNatSchG werden nicht tangiert. (Die Entfernung beträgt über ca. 900 m.)</li> <li>• Natura 2000-Gebiete werden nicht tangiert und befinden sich auch nicht im räumlichen Umfeld des Plangebiets. (Die Entfernung beträgt mindestens gut 900 m.)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der wieder wirksamwerdende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist keine Beeinträchtigung des Naturparks infolge der Planaufhebung zu erwarten.</li> </ul> |

| Schutzgut             | Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien  | Inhalte, Ziele   | Anwendung, Beachtung   |
|-----------------------|--|--|--|
| Boden                 | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG)<br><br>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können</li> <li>Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens</li> <li>Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Es ist keine wesentliche Beeinträchtigung der Böden infolge der Planaufhebung zu erwarten.</li> </ul>   |
| Wasser                | Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG)<br><br>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.</li> <li>Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser</li> <li>Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.</li> </ul>  | <p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushaltes, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anwendung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes unabhängig von der Bebauungsplanaufhebung</li> </ul>                            |
| Klima, Luft           | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<br><br>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas</li> <li>Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten.</li> <li>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV))</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Es ist keine wesentliche Beeinträchtigung des Klimas infolge der Planaufhebung zu erwarten.</li> <li>Es ist keine wesentliche Beeinträchtigung von sensiblen Nutzungen infolge der Planaufhebung zu erwarten.</li> </ul>                                      |
| Landschaft            | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Menschen</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Es ist keine wesentliche Beeinträchtigung bezüglich der Landschaft infolge der Planaufhebung zu erwarten.</li> </ul>  |
| Mensch und Gesundheit | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<br><br>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen</li> <li>Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Es ist keine wesentliche Beeinträchtigung bezüglich der landschaftlichen Vielfalt infolge der Planaufhebung zu erwarten.</li> <li>Es ist keine wesentliche Beeinträchtigung von sensiblen Nutzungen infolge der geplanten Erweiterung zu erwarten.</li> </ul> |

## 2.1.6 Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen scheidern aufgrund des Planungsanlasses aus (siehe Kapitel 1.2).

## 2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

In den folgenden Kapiteln wird der Zustand von Natur und Landschaft nach seiner Eignung und Funktion im Naturhaushalt, seiner Bedeutung für die an Natur und Landschaft gebundene Erholung sowie deren Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen bewertet.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Mitten der Stadt Höhr-Grenzhausen.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 4900 m<sup>2</sup> liegt südlich der L 308.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben verschiedenen Wohngebäuden sowie ein Lagerplatz der zum Teil geschottert ist. Die randlichen Bereiche des Plangebiets sind durch Bewüchse und kleinere Baumgruppen geprägt.

Im Nordosten grenzt an das Plangebiet an die Straße ‚Am Damm‘ und darüber hinaus an Gewerbegebiet an. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die L 308 an.

Die Geländehöhe liegt bei ca. 240 m ü. NHN.

Naturräumlich gesehen liegt das Gebiet innerhalb der „Kanne(n)bäcker Hochfläche“.

### Flächengröße

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Flächengröße von etwa ca. 4900 m<sup>2</sup> auf. Diese Fläche stellt sich derzeitig überwiegend als Lagerfläche dar.

### 2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

#### Biotop-/Nutzungstypen

Der überwiegende Teil des vorgesehenen Geltungsbereichs stellt sich als teilgeschotterte Lagerfläche dar. Zudem befinden sich Gehölze in den Randbereichen der ehemals vorgesehenen Stellplätze. Im südwestlichen Bereich ist das Plangebiet bebaut.

Die **heutige potenzielle natürliche Vegetation** (hpnV) im Gebiet sind der Perlgras-Buchenwald sowie im nördlichen Randbereich der Hainsimsen Buchenwald.

In Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld differenziert werden (Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz. Stand der Kartierung ist Februar 2024.):

|     |                                 |
|-----|---------------------------------|
| BB9 | Gebüsche mittlerer Standorte    |
| HJ1 | Ziergarten                      |
| HN1 | Gebäude                         |
| HT3 | Lagerplatz, unversiegelt        |
| HW  | Siedlungsbrache nicht verbuscht |

#### Tierwelt

Intensive faunistische Untersuchungen wurden im Zusammenhang mit der Planung nicht durchgeführt. Das Plangebiet wurde jedoch vor Ort begutachtet und auf potenzielle Habitate untersucht.

Das Plangebiet ist teilweise überbaut bzw. versiegelt. Planungsrechtlich sieht der Bebauungsplan „Ferbachtal -am Grübchen TB IV - Teil A -“ im überwiegenden Bereich eine Vollversiegelung

durch einen Parkplatz vor. Im Hinblick auf die Habitataignung ist es durch Geräusche, Bewegungsunruhe und Lichteinwirkung vorbelastet.

Die Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebiets bieten potenziell Habitatangebote für siedlungstolerante, verbreitete Arten, die menschliche Siedlungen nicht meiden und gegenüber Störungen wenig empfindlich sind (Tierarten mit geringen Fluchtdistanzen). Hierzu zählen z.B. Vogelarten wie Amsel, Buchfink, Elster, Gimpel, Grünfink, Rabenkrähe und Stieglitz.

Diese Arten finden insbesondere in dem geschlossenen Heckenstreifen potenziell Nahrungsangebote sowie Möglichkeiten für die Anlage von Brutplätzen (Baum-/Hecken-/ Freibrüter); auch können die Bäume als Singwarten genutzt werden.

Tierökologisch besonders relevante Strukturelemente wie Baumhöhlen, Totholzstrukturen o. ä. wurden bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht festgestellt.

Nicht auszuschließen ist eine Frequentierung des Gebiets - insbesondere im Bereich der Gehölzränder- durch insektenjagende Fledermausindividuen, z.B. durch die in Siedlungsgebieten relativ weit verbreiteten Zwergfledermäuse.

### **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzwürdige Biotop**

Der Bebauungsplan liegt in unmittelbarer Nähe zum „Naturpark Nassau“, aber nicht innerhalb des Naturparks.

Im Übrigen sind keine Schutzgebiete/-objekte im Sinne der Naturschutzgesetzgebung betroffen.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Brexbach- und Saynbachtal“ (FFH-5511-302), welches etwa 925 m entfernt ist. Es sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

Das nächstgelegene schutzwürdige Biotop ist der „Quellbach südwestlich Grenzhausen“ (BT-5511-1463-2006) in ca. 920 m Entfernung. Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den umgebenden schutzwürdigen Biotopen ist nicht auszugehen. Es sind keine Auswirkungen auf das Biotop durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

## **2.2.2 Schutzgut Boden**

Gemäß der Darstellung der BFD 200 Bodenkarte<sup>3</sup> handelt es sich bei den natürlich anstehenden Böden um Lockerbraunerden und Braunerden aus bimstephraführendem Lösslehm über Lehm aus Tonschiefer, welche im Devon entstanden. Der Bodentyp ist regional verbreitet.

Innerhalb des Geländes ist der Boden zum Teil bebaut bzw. versiegelt. Durch die Lage innerhalb der Siedlungsfläche ist mit einer anthropogenen Überprägung des Bodens in allen Bereichen zu rechnen. Die Bodenfunktionen wurden entsprechend teilweise beseitigt. Im Bereich der Grünflächen finden sich noch offene Bodenflächen. Diese wurden anthropogen verändert und sind als Kultusole anzusprechen.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen sind in keinen Bereichen des Plangebiets Altablagerungen dargestellt.

---

<sup>3</sup> <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-bodenkarten/bfd50200.html> zuletzt abgerufen am 26.02.2024

### **Bewertung**

Der Boden zeigt eine hohe anthropogene Überprägung. Der laut Bodenkarte anstehende Bodentyp der lockerbraunerden und Braunerden kann somit nicht als Bezug herangezogen werden. Die Ausprägung des Bodens als Lebensraumfunktion kann somit als gering eingestuft werden.

### **2.2.3 Schutzgut Wasser**

Gemäß dem digitalen Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ist aus hydrogeologischer Sicht im Plangebiet die Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken charakteristisch. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Die Grundwasserneubildungsrate wird mit gering (30-38 mm/a) eingestuft. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird mit mittel kategorisiert.

Trinkwasserschutz-, Mineralquellen- und Heilquellenschutzgebiete werden von der Planung nicht tangiert.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Plangebiets verläuft der Ferbach, ein Gewässer 3. Ordnung.

### **Bewertung**

Durch die nach Aufhebung des Bebauungsplans geringere zulässige Versiegelung im Plangebiet verbessert sich die Neubildung von Grundwasser in diesem Gebiet.

### **2.2.4 Schutzgut Klima/Luft**

Charakteristisch für Höhr-Grenzhausen ist ein ozeanisches, wintermildes, feuchtes Hügelklima mit Übergängen zu kontinentalem Berglandklima.

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei 750-850 mm, die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 9° C.

Hinsichtlich der lufthygienischen Bedingungen ist das Gebiet bereits belastet.

Die Gehölzbestände innerhalb des Geländes zeichnen sich durch gewisse klimameliorative Gunstwirkungen (Frischlufthaltung, Luftreinhaltung u.a.) aus, nehmen jedoch nur unmittelbar lokalen Einfluss auf die standörtlichen Klimaverhältnisse.

Sich bildende Frisch-/Kaltluft fließt entsprechend der topografischen Bedingungen in Richtung Süden ab.

Von einem relevanten Wirkungszusammenhang zwischen der klimameliorativen Leistung der Flächen im Plangebiet und siedlungsklimatischen Verhältnisse ist nicht auszugehen.

Gemäß LEP IV liegt Höhr-Grenzhausen innerhalb eines klimatischen Wirkungsraums, aber nicht unmittelbar an einer Luftaustauschbahn.

Auf umliegende Siedlungsbereiche hat das Plangelände in klimatischer Sicht keinen maßgeblichen Einfluss.

### 2.2.5 Schutzgut Landschaft

Das planungsrelevante Gelände liegt im Landschaftsraum `Kannenbäcker Hochfläche`, welche als „waldreiche Mosaiklandschaft“ charakterisiert wird.

Die Kannenbäcker Hochfläche besteht aus einem Gefüge teils ebener, teils flachhügeliger Riedelflächen und scharfkantig von ihnen abgesetzten, gewundenen steilen Talkerben mit naturnahen Bächen. Die Landschaft ist gekennzeichnet durch ein großflächiges Netz von Wäldern, das die Täler einschließt, und offenen Riedelflächen auf den Höhen. Nach Osten werden die Riedelflächen breiter und die Waldbedeckung ist stärker aufgelöst. Im Offenland überwiegt großflächige Grünlandnutzung in Gestalt breiter, mit Streuobst bestandener Gürtel um die Siedlungen sowie entlang der Waldränder. Streuobstbestände sind zumindest in Teilbereichen noch sehr verbreitet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Höhr-Grenzhausen. Der umgebende Siedlungsbereich ist durch ein offen bebautes Mischgebiet und Gewerbegebiet geprägt.

Von dem vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich bestehen keine weitreichenden Sichtbeziehungen.

### 2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgüter verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

#### Immissionen

Das Vorhabengebiet ist umgeben von Emissionsquellen. Hierzu zählt beispielsweise der überörtliche Verkehrsweg der Landesstraße 308, welche die Verbindung zwischen Höhr-Grenzhausen und Vallendar darstellt.

Es befinden sich keine gewerblichen Emittenten innerhalb des Plangebiets.

#### Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Der Teil-Landschaftsraum weist aufgrund der deutlichen Vorbelastungen (siehe Punkt „Landschaftsbild“) keine Eignung für landschaftsgebundene Erholungsformen auf.

Das Plangebiet selbst weist keine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

Sonstige ausgewiesenen Einrichtungen für die Erholungs-/Freizeitnutzung befinden sich nicht im Plangebiet und dessen näheren Umfeld. Die abschnittsweise durch das Gebiet verlaufenden Wege können aufgrund der siedlungsnahen Lage insbesondere zur Feierabenderholung (Spazierengehen) genutzt werden.

#### Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit weder als Ackerland noch forstwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Flächen des Plangebiets stellen sich als Lagerfläche dar.

### 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Im Bereich des Geländes ist durch den Bebauungsplan „Ferbachtal - Am Grübchen TB IV - Teil A -“ auf dem überwiegenden Teil der Fläche ein Parkplatz festgesetzt. Dies bedeutet eine Vollversiegelung der Fläche. Die bioökologische Funktion der Gehölzstrukturen wird mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen.

### 2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltbericht soll eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung beinhalten. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis j BauGB zu beschreiben, unter anderem infolge

- des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- der eingesetzten Techniken und Stoffe.

#### Geplante Nutzung

Der Bebauungsplan „Ferbachtal - Am Grübchen TB IV - Teil A -“ soll aufgehoben werden. Somit tritt der Bebauungsplan „L 308 n Nordumgehung“ wieder in Kraft. Dies hat zur Folge, dass auf der überwiegenden Fläche kein Parkplatz entstehen kann, sondern ein Mischgebiet, mit einer GRZ von 0,4. Entsprechend kann statt einer kompletten Versiegelung nur 40% der Fläche durch Hauptgebäude und max. 60 % der Fläche durch alle baulichen Anlagen versiegelt werden.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) sind im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erkennen. Erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe sind nicht zu erwarten.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von etwaigen Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten; Vorhaben im näheren Umfeld sind nicht bekannt.



### 2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplans ist, dass der geplante Parkplatz nicht mehr benötigt wird und somit die ursprüngliche Aufstellung obsolet ist. Zudem besteht Interesse daran die Fläche für den Neubau von Wohnraum zu nutzen.

#### **Pflanzen, Tiere, Lebensräume**

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung werden im Vergleich zum Bebauungsplan „Ferbachtal - Am Grübchen TB IV - Teil A -“ keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Während Bauphasen sind Störungen der Tierwelt im Umfeld des Plangebiets durch akustische und optische Störreize nicht auszuschließen.

Es ist mit keiner signifikanten Zunahme von nutzungsbedingten Störreizen gegenüber dem derzeitigen Zustand zu rechnen (vgl. Schutzgut „Mensch“).

Die im Bebauungsplan „Ferbachtal - Am Grübchen TB IV -Teil A -“ festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes werden durch die Verminderung der Versiegelung mehr als kompensiert.

Insgesamt wird sich die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ verringern.

#### **Boden**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Ferbachtal - Am Grübchen TB IV - Teil A -“ wird die insgesamt zulässigerweise zu versiegelnde Fläche verringert.

Die ökologischen Bodenfunktionen wurden bereits - schon vor der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans - beseitigt. Insgesamt wird sich die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ verringern.

#### **Wasser**

Im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplanes verbessert sich die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser im Vergleich zum planerischen Vorbestand. Der oberflächliche Abfluss erhöht sich dementsprechend nicht.

Insgesamt wird sich die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“ verringern.

#### **Klima/ Luft**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Ferbachtal - Am Grübchen TB IV - Teil A -“ wird die insgesamt zulässigerweise zu versiegelnde Fläche verringert. Dadurch erhöht sich potenziell die Fläche der Vegetationsstrukturen. Es ist von keinen relevanten Beeinträchtigungen des Schutzguts „Klima“ auszugehen. Die von der Versiegelung ausgehenden kleinklimatischen Auswirkungen sind nur unmittelbar vor Ort wirksam und werden sich nicht auf umliegende Siedlungsbereiche auswirken.

Die Aufhebung des Bebauungsplans wird insgesamt die Beeinträchtigung des Schutzguts „Klima und Luft“ verringern.

### Landschaftsbild

Die Aufhebung des Bebauungsplans verursacht grundsätzlich keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

Im betroffenen Teil-Landschaftsraum ist das Landschaftsbild bereits durch gewerbliche Bauten und Verkehrsflächen deutlich vorbelastet und urban vorgeprägt (siehe Kapitel 2.2.5).

Die Durchfahrtsituation wird nicht maßgeblich zusätzlich beeinflusst.

Eine Fernwirkung entfaltet das Gelände nicht.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Landschaftsbild“ wird als gering eingestuft.

### Mensch und Gesundheit

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgüter verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

#### Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung

Die Erläuterungen hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild verdeutlichen, dass bereits Vorbelastungen hinsichtlich der Wahrnehmung der Landschaft im Teillandschaftsraum bestehen.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch die Nutzungsänderung ist nicht gegeben. Die das Plangebiet tangierenden Wege, welche auch zum Spaziergehen genutzt werden können, sind auch nach Durchführung der Planung weiterhin passierbar.

#### Emissionen

Eine Veränderung der Emissionen ist aufgrund der Nutzungsänderung nicht zu erkennen.

Aufgrund der Lage des Standortes, und dessen Nutzung, und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den Straßenverkehr sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen sensibler Nutzungen (Wohnnutzung) zu befürchten.

Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Mensch und Gesundheit“ bzw. Gefährdungen zu erwarten.

## **2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche**

Durch die Verwirklichung der Bauleitplanung kommt es zu keiner weiteren Flächeninanspruchnahme.

Die Fläche stellen sich derzeitig als zum Teil bebaute Fläche dar. Der überwiegende Teil der Fläche wird als geschotterte Lagerfläche genutzt.

### **2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen**

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ im etwa 10 km entfernten Siershahn, so dass die Abstände nach den Empfehlungen der Kommission für Anlagensicherheit deutlich eingehalten sind.

Gemäß dem digitalen Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb der Erdbebenzone 0.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassergefährdeten Gebieten.

Die vorhandene bzw. geplante Nutzung selbst weist kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. durch die Nutzung ausgehende Unfälle auf.

Es bestehen somit keine Anhaltspunkte, dass sich durch die Planung erhebliche Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ergeben.

### **2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG**

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten:

Tötungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG:

Bau-/anlagenbedingte Tötungen durch eine Zerstörung besetzter Vogelnester sind nicht zu erwarten.

Eine signifikante Erhöhung des betriebs-/nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist im Rahmen der geplanten Nutzung nicht zu befürchten.

Tötungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind ebenfalls nicht zu erwarten:

Im Rahmen der Verwirklichung der Planung werden keine weiteren Flächen beansprucht.

Bau-/anlagenbedingte Tötungen durch eine Zerstörung besetzter Nester im Bereich des Gehölzstreifens können ausgeschlossen, sofern die erforderliche Beseitigung von Gehölzbestand ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutsaison erfolgt.

Eine signifikante Erhöhung des betriebs-/nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist nicht zu befürchten.

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG (erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) sind ebenfalls nicht zu erwarten:

Das betroffene Gelände ist durch Geräusche, Bewegungsunruhe (insbesondere auf dem Lagerplatz) und Lichteinwirkung, welche von den umliegenden Verkehrs-/ Gewerbeflächen ausgehen, bereits vorbelastet.

Die baubedingten Störungen sind zeitlich begrenzt, treten i.d.R. während der Tagesstunden auf und werden nicht eine solche Intensität erreichen, dass etwaige lokale Populationen von

europarechtlich geschützten Arten im räumlichen Umfeld erheblich gestört werden bzw. sich deren Erhaltungszustände verschlechtern.

Die Intensität nutzungsbedingter Störreize wird gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht signifikant zunehmen.

**Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.**

#### **2.4.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu „Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP“).

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

**Tabelle 4:** Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

| Schutzgut                           | Wirkung auf  |  | Wirkintensität | Wirkintensität   | Wirkintensität | Wirkintensität  | Wirkintensität | Wirkintensität                                     | Wirkintensität |  |  |   |   |
|-------------------------------------|--|--|----------------|--|----------------|---|----------------|--|----------------|--|--|---|---|
|                                     | Mensch<br>-Gesundheit/Wohlbefinden<br>-Erholung/Freizeit<br>-Wohnen/Wohnumfeld | Lebensräume<br>-Pflanzen<br>-Tiere<br>-biologische Vielfalt  |                |  |                |   |                |  |                | Boden<br>-ökolog. Bodenfunktion<br>-Lebensraum<br>-natürl. Ertragspotenzial<br>-Speicher-/ Regulationsfunkt. | Wasser<br>-Lebensraumfunkt.<br>-Grundwasserdarg. | Klima<br>-Klimat. Ausgleichsfunkt.<br>-lufthygien. Ausgleichsfunkt. | Landschaftsästhet. Funktion,<br>Siedlungsbild,<br>Erholungsfunkt. |
| <b>Wirkung von</b>                  |  |  |                |  |                |   |                |  |                |  |  |   |   |
| <b>Mensch</b>                       | Konkurrierende Raumansprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ...            | Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Lebensräumen | ±              | Inanspruchnahme von Boden, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge            | ±              | Nutzung Trinkwasser, Abflussverhalten von Oberflächenwasser | <<             | Anthropogene Klimabelastungen, Stadtklima          | <<             | Freizeit/ Erholungsnutzung, Gestaltung von Landschaft  | <  | Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter                       | -   |
| <b>Pflanzen, Tiere, Lebensräume</b> | Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung                               | Konkurrenz um Standort, Arterhaltung/Synergien               | ±              | Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze       | <              | Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer              | <              | Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent       | <              | Elemente der Landschaft  | ±  | Teil von Kultur- u. Sachgütern                                      | -   |
| <b>Boden</b>                        | Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcenträger           | Lebensraum, Standortgrundlage                                | ±              | Anreicherung, Deposition von Stoffen   | ±              | Filterwirkung, Stoffeintrag                                 | <              | Mikro-/ Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur      | ±              | Strukturelemente   | <  | Archivfunktion  | -   |
| <b>Wasser</b>                       | Trink- u. Brauchwassernutzung, Heilwasser                                      | Limnische Lebensräume, Nahrungsgrundlage                     | <<             | Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition                 | <              | Stoffeintrag, Wasserkreislauf                               | <              | Lokalklima, Luftfeuchte, Nebel, Wolken             | <              | Struktur-/ Gestaltungselement  | -  | Teil von Kultur- u. Sachgütern                                      | -   |
| <b>Klima, Luft</b>                  | Lebensgrundlage, Atemluft, stadtklimatische Bedingungen                        | (Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen     | <              | Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen) | <              | Temperaturverhältnisse, Transportmedium                     | ±              | Beeinflussung regionaler/lokaler Klimaverhältnisse | -              | Bioklima, bioklimatische Belastung   | <  | Beständigkeit/Zerfall von Kulturgütern                              | -   |
| <b>Landschaft</b>                   | Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden   | Lebensraumstruktur   | ±              | Bodennutzung   | ±              | Gewässerstruktur, Wasserhaushalt                            | <              | Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung             | -              | Natur-/ Kulturlandschaft   | <  | Kultur-/ Stadt/ Industrielandschaft als Kulturgut                   | -   |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>        | Kulturerbe, Kulturschicht  | Ensemblewirkung  | -              | Standörtl. Archivfunktion, natur- u. kulturgeschichtliche Urkunde              | -              | Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen    | -              | Verwitterung/ Zerfall und Schädigung               | -              | Kulturhistorische Elemente der Landschaft  | -  |   | -   |

Wirkungszusammenhang besteht:

- < = Wirkungsintensität gering
- > = Wirkungsintensität hoch
- ± = Wirkungsintensität mittel
- << = Wirkungsintensität sehr gering
- >> = Wirkungsintensität sehr hoch
- = kein Wirkungszusammenhang

## **2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen**

### Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen

Der naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz ist anzuwenden.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden planungsbedingten Auswirkungen werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen abgeleitet:

- Prüfung von Alternativen, welche ggf. eine geringere Eingriffsintensität aufweisen:  
Eine Alternativenprüfung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Teils dieser Begründung. Dabei wurde geprüft, inwiefern sich Alternativen verwirklichen lassen. Die Aufhebung des Bebauungsplans führt insgesamt zu einer Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft vermeiden.
- Rodung der Gehölzbestände ausschließlich zwischen 01.10. eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres:  
Um eine Zerstörung von besetzten Brut-/Niststätten zu vermeiden bzw. um Individuenverluste auszuschließen, ist die erforderliche Entnahme von Gehölzbestand ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutsaison durchzuführen. Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes gelten unabhängig von der Aufhebung des Bebauungsplans.

### Ausgleichsmaßnahme

Da durch die Planung keine zusätzlichen Eingriffe zugelassen werden, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

## **2.6 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)**

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Maßnahmen aufgeführt, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen.

Dargestellt werden Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets wird bei Beibehaltung der Planungsabsicht nicht notwendig sein wird.

### Hinweise zum Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

## 2.7 Gegenüberstellung von Konflikten und Landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

In der nachfolgenden Tabelle werden den jeweiligen Konflikten/Eingriffen funktionsgerechte Maßnahmen gegenübergestellt, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, zur Minderung der Eingriffserheblichkeit sowie zum Ausgleich bzw. Ersatz von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen beitragen sollen.

Tabelle 5: Gegenüberstellung Konflikte und Maßnahmen

| Eingriffe/Konflikte   | Landschaftsplanerische Maßnahmen   |  |
|---|--|--|
|   | Beschreibung der Maßnahme  | Begründung /Hinweis  |
| <b>Schutzgut Boden:</b>   |  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust der ökologischen Bodenfunktionen durch Versiegelung bzw. Befestigung</li> </ul> <p><i>Vorbelastung:</i> durch Nutzung</p>  | Keine Maßnahme notwendig aufgrund der beschriebenen Vorbelastung des Bodens  | Keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung<br>Verringerung des Eingriffs   |
| <b>Schutzgut Wasser:</b>  |  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Verringerung des Infiltrationsvermögens für Niederschlagswasser, Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Überbauung/ Versiegelung</li> </ul> <p><i>Vorbelastung:</i> durch Nutzung</p> | Keine Maßnahme notwendig aufgrund der beschriebenen Vorbelastung des Grundwassers  | Keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung<br>Verringerung des Eingriffs   |
| <b>Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume:</b>  |  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von (Teil-) Lebensräumen der vorkommenden Tierarten: derzeitig potenziell Habitats v.a. für gehölzgebundene Vogelarten</li> </ul> <p><i>Vorbelastung:</i> durch Nutzung</p>    | Keine Maßnahme notwendig aufgrund der beschriebenen Vorbelastung der Lebensräume<br><br>Hinweis zum Artenschutz (zeitliche Befristung bei Beseitigung von Gehölzbeständen) | Keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung<br>Verringerung des Eingriffs<br><br>Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände                 |
| <b>Schutzgut Klima und Luft:</b>  |  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>geringfügige Verringerung der Evapotranspiration</li> </ul> <p><i>Vorbelastung:</i> durch Nutzung</p>  | Keine Maßnahme notwendig aufgrund der beschriebenen Vorbelastung   | Verringerung der zulässigen Versiegelung<br>Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen der lokalen Klimaverhältnisse und bioklimatischer Bedingungen |
| <b>Schutzgut Landschaftsbild:</b>   |  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Bauliche Inanspruchnahme von bereits gewerblich genutzten Flächen</li> </ul> <p><i>Vorbelastung:</i> vorhandene gewerbliche Nutzung mit entsprechender Bebauung</p>                    | Keine Maßnahme notwendig aufgrund der beschriebenen Vorbelastung   | Verringerung der zulässigen Versiegelung<br><br>Verringerung des Eingriffs   |
| <b>Schutzgut Mensch und Gesundheit:</b>   |  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Zunahme von Emissionen durch Zunahme von an- und abfahrenden Fahrzeugen</li> </ul> <p><i>Vorbelastung:</i> vorhandene gewerbliche Nutzung mit entsprechendem Lieferverkehr</p>         | Es ist keine relevante Zunahme von Emissionen im Verhältnis zu einem Parkplatz zu erwarten.  | Verringerung des Eingriffs   |

## 2.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan „Ferbachtal - Am Grübchen TB IV - Teil A -“ soll aufgehoben werden. In diesem Bebauungsplan sind auf 3.583 m<sup>2</sup> Parkplätze festgesetzt. Diese Fläche wird bei Aufhebung des Bebauungsplans zu gemischter Baufläche mit einer GRZ von 0,4 umgewandelt. In dem Bebauungsplan sind ebenfalls Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Diese wurden jedoch nicht gepflanzt. In den textlichen Festsetzungen gibt es keine Angaben zu der Größe der offenen oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag zu versehenen Flächen pro Baum. Diese sollte jedoch im Regelfall mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Bei einer Anzahl von 14 festgesetzten Bäumen entspräche es einer unversiegelten Fläche von 84 m<sup>2</sup> (14 Bäume x 6 m<sup>2</sup> unversiegelter Bereich) in dem Bereich der Parkplätze. Bei einer GRZ von 0,4 und unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen maximal 2.150 m<sup>2</sup> (= 3.583 m<sup>2</sup> \* GRZ (0,4 + zulässige Überschreitung für Zufahrten= 0,6)) versiegelt werden. Entsprechend verringert sich die zulässigerweise zu versiegelnder Fläche, da 1.433 m<sup>2</sup> im Bereich der bisherigen Parkplatzflächen unversiegelt bleiben müssen. In den übrigen Bereichen ändert sich die Versiegelung nicht, da diese Bereiche bereits ein Mischgebiet waren und bebaut sind.

Ein Ausgleich für die Aufhebung muss entsprechend nicht geleistet werden.

## 2.9 Zusätzliche Angaben

### 2.9.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

Umweltbericht zum Bebauungsplan:

- Bestandsaufnahme der Biotop-/Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung und Luftbildauswertung
- Auswertung von digitalen Informationsdiensten, einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen
- Aussagen zur Tierwelt geben potenzielle Vorkommen aufgrund der Vegetationsausstattung wieder
- Bewertung der Schutzgüter nach fachlich gebräuchlichen Kriterien
- Die Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgte vor dem Hintergrund des ermittelten derzeitigen Umweltzustands unter Verwendung verbal-argumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien.
- Verbalargumentative Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als ausreichend zu betrachten.

### 2.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Die Überwachung nach § 4c BauGB ist jedoch kein Instrument der Vollzugskontrolle.



Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgesetzt.

Die günstigen Umweltwirkungen der Maßnahmen, welche Landschaftsbauarbeiten erfordern, stützen sich wesentlich auf ihre fachgerechte Umsetzung.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

Zusätzliche Überwachungskontrollen sind beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchzuführen.

### **2.9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Rat der Stadt Höhr-Grenzhausen hat beschlossen, einen Bebauungsplan „Ferbachtal - Am Grübchen TB IV - Teil A -“ aufzuheben.

Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplanes ist die wieder Nutzbarmachung einer Fläche die bisher als Parkplatz festgesetzt war. Diese soll, durch die Aufhebung wieder als gemischte Baufläche bebaut werden können.

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, werden bei der Aufhebung des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Umwelt beitragen.

Der Flächenumfang des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans umfasst 4.900 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Plangebietes befinden sich, neben verschiedenen Wohngebäuden, ein Lagerplatz, der zum Teil geschottert ist. Die randlichen Bereiche des Plangebiets sind durch Bewüchse und kleinere Baumgruppen geprägt.

Im Nordosten grenzt an das Plangebiet an die Straße ‚Am Damm‘ und darüber hinaus an Gewerbegebiet an. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die L 308.

Hinsichtlich der Tierwelt sind die Flächen potenziell als Nahrungsflächen und Jagdrevier für siedlungstolerante Vogelarten sowie Fledermäuse geeignet.

Die bestehenden Gehölze könnten als Lebensraum für verschiedene Insektenarten dienen.

Der natürliche Bodenaufbau wurde im Plangebiet bereits durch den Menschen verändert. Die ökologischen Bodenfunktionen sind dort entsprechend beseitigt. Gewässer befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Das Vorhabengebiet ist umgeben von Lärmquellen. Hierzu zählt insbesondere die Landesstraße 308.

Was das Landschaftsbild betrifft, ist das Gebiet durch zum Teil gewerbliche Bauten deutlich vorbelastet.

Das Gebiet weist aufgrund der deutlichen Vorbelastungen nur keine Eignung für landschaftsgebundene Erholungsformen auf.

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufhebung werden sich keine Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

Es keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Ein Ausgleich muss entsprechend nicht geleistet werden.

Als Untersuchungsmethoden wurden insbesondere örtliche Begehung und die Auswertung von digitalen Informationsdiensten angewandt.

#### 2.9.4 Referenzliste der Quellen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

- Verzeichnis der Betriebsbereiche (Störfallbetriebe) in Rheinland-Pfalz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz.
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))

### 3 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach dem Beschluss der Aufhebungssatzung erstellt.

Höhr-Grenzhausen, den

(Michael Thiesen)  
Stadtbürgermeister