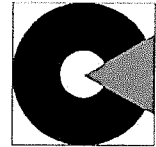


TEIL 2 –

Umweltbericht



7. Einleitung

7.1 Kurzdarstellung des Vorhabens und Ziele

Ziel dieser Bauleitplanung ist in der Ansiedlung eines Truck + Bus Servicebetriebes in dem Industriegebiet Dietkircher Höhe in Limburg, Stadtteil Dietkirchen.

Der Betreiber der Anlage, die MAN Truck & Bus Deutschland GmbH, beabsichtigt auf den Flächen einen Servicebetrieb für Lastkraftwagen und Busse für Service, Instandsetzung und Reparatur der Fahrzeuge zu errichten. Weiterhin müssen für die in Wartung befindlichen Fahrzeuge Stellflächen vorgehalten werden.

Hierzu soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Dietkircher Höhe“ überplant und eine bislang unbeplante Fläche mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen werden.

7.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Gesetzliche Grundlage für den Umweltbericht ist § 2a BauGB. Eventuelle Eingriffe in Natur und Umwelt werden in der Eingriffsregelung der Begründung behandelt.

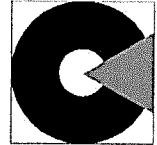
Weitere übergeordnete Planungen sind in der Begründung genannt.

- Schaffung von privaten Grünflächen mit Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Übergang zur B 49. Diese schließt mit der im Norden an der K 473 gelegenen Gehölzstruktur das Baugebiet Richtung der überörtlichen Verkehrsstraßen hin ab.
- Umwandlung von Ackerfläche in Extensivgrünland (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) im Westen des Geltungsbereiches sowie im Abschluss gegen Süden.
- Pflanzung einer 3-reihigen Hecke mit Bäumen 1. Ordnung.

8. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung

8.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Bestand und Bewertung siehe Teil I der Begründung, Punkte 3.ff und 6.ff



- Zu erwartende negative Auswirkungen auf die Schutzgüter können durch die Bodenversiegelung entstehen. Tiere und Pflanzen können beim Bau der Anlage getötet werden. Weiterhin werden eventuelle Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt beseitigt, so dass sich bestimmte Tiere und Pflanzen nicht mehr ansiedeln können.

8.2 Schutzgüter Boden und Wasser

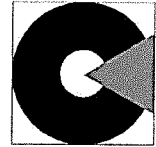
- Bestand und Bewertung siehe Begründung Teil I, Punkte 3.ff und 6.ff
- Zu erwartende negative Auswirkungen auf die Schutzgüter entstehen durch die Bodenversiegelung. Durch die Versiegelung kann das Regenwasser nicht im Boden versickern und nicht mehr zur Grundwasserneubildung beitragen.
- Die Bewirtschaftungsziele nach §§ 27 bis 31 WHG in Verbindung mit § 24 Abs.2 Hessisches Wassergesetz für den im Geltungsbereich verrohrten Käsbach (Gewässer III. Ordnung) werden in soweit berücksichtigt, dass keine Änderung des jetzigen Zustandes zulässig sind, die Einleitung des Oberflächenwassers des K 473, geplante Maßnahmen, ist aber im Zuge der Planung zu berücksichtigen. Eine Öffnung bzw. Renaturierung des Käsbaches ist durch die Lage zentral im Planungsgebiet nicht möglich.

8.3 Schutzgüter Klima und Luft

- Bestand und Bewertung siehe Begründung Teil I, Punkte 3.ff und 6.ff
- Zu erwartende negative Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgen durch den Baukörper, die Versiegelung und den Baubetrieb. Die versiegelten Flächen tragen zu einer Lufterwärmung bei. Eine Verschlechterung der Luftqualität ist nur geringfügig zu erwarten durch das erhöhte Verkehrsaufkommen mit Lastkraftwägen. Diese negativen Auswirkungen werden durch die Pflanzmaßnahmen im Nord-Westen des Grundstücks gemindert.

8.4 Schutzgüter Landschaft, Mensch und Kultur- und Sachgüter

- Bestand und Bewertung siehe Begründung Teil I, Punkte 3.ff und 6.ff
- Derzeit liegt eine Vorbelastung durch die angrenzenden Straßen vor sowie durch den bereits bestehenden Industrieteil im Süden. Die B 49 im Nordwesten und die K 473 im Nordosten des Geltungsbereiches. Durch den Verkehrsbetrieb ist eine



Belastung mit Staubentwicklung (Feinstaub), Verunreinigung des Bodens und Wassers durch Streusalz und Verkehrslärm festzustellen.

- Die Abstandsflächen zu den nächstgelegenen Wohnhäusern sorgen dafür, dass diese von eventuellen zusätzlichen Lärmbelastungen nicht erwähnenswert betroffen werden.
- Die zu erwartende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch den bereits vorhandenen Baumbestand im Norden anliegend an der K 473 und der neu gepflanzten 3-reihigen Hecke gemindert. Zudem trägt die Extensivgrünlandfläche zur Eingrünung bei. Der bestehende Abschluss gegen Norden, durch Straßenbegleitgrün und der neue bepflanzte Rand im Westen bilden einen Abschluss des bestehenden Industriegebietes und sind somit als Ortsrandeingrünung anzusehen, welche bis jetzt nicht besteht.

8.5 Artenschutz

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit die Planung mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG vereinbar ist.

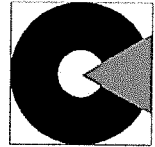
Das zu prüfende Artenspektrum:

- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“

In einem ersten Schritt ist dazu die Relevanzprüfung durchzuführen und das prüfungsrelevante Artenspektrum zu ermitteln.

Limburg – Dietkirchen liegt im Naturraum D40 Lahntal, Limburger Becken. Datengrundlage für die bestehende Artenzusammenstellung ist der Bebauungsplan „Dietkircher Höhe“ und eine eigene Begehung vom 15.04.2011.

Die Relevanzprüfung ergab, dass im Planungsgebiet als Lebensraum nur Ackerflächen bzw. intensiv genutztes Grünland durch die Maßnahme beeinträchtigt werden. Höherwertige Lebensräume liegen entweder außerhalb oder nicht innerhalb der Maßnahme oder werden erhalten bzw. nicht berührt. Die beeinträchtigten Lebensräume (Acker) sind in der Umgebung der Maßnahme in ausreichender Anzahl und Form vorhanden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese Lebensräume für Tiere und Pflanzen ausreichend vorhanden sind. Zudem ist das Gebiet durch die Bundesstraße und die Kreisstraße sowie durch die bereits gebauten Gewerbebetriebe bereits vorbelastet.



Es ist daher auszuschließen, dass Pflanzen oder Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sind. Verbotstatbestände werden deshalb bezüglich dieser Arten nicht ausgelöst.

Darüber hinaus ist zu überprüfen, wie sich die Ausweisungen auf die europäischen Vogelarten auswirken. Da durch die Maßnahme keine gehölzbetonten Strukturen betroffen sind und die bestehenden anliegenden Strukturen nicht berührt werden, kann davon ausgegangen werden, dass lokale Populationen gemeiner Arten von Gehölzlebensräumen betroffen sein könnten. Folgende Arten könnten betroffen sein:

Laut Bebauungsplan „Dietkircher Höhe“ (Rechtskraft 2009) sind innerhalb des Geltungsbereiches Allerweltsarten wie Amsel, Star, Buchfink, Sperling und Grünling zu finden. Weiter sind zu nennen Feldlerche und Wiesenschafstelze, welche aber hinsichtlich der Lärmentwicklung durch die Bundesstraße wohl eher selten die Fläche frequentieren. Die biologische Vielfalt innerhalb der Flächen ist anhand des Nutzungsgrades und Beanspruchung durch die Bewirtschaftung eher als gering einzustufen. Die Begehung der Fläche ergab keine weiteren Vogelbestände sowie Säugetierpopulationen.

Folgende Verbotstatbestände können bezüglich dieser Arten erfüllt sein (nach § 44 und Art. 5 Vogelschutz-Richtlinie):

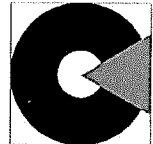
- Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten
- Störung an Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten

Ein Zerstören von Nestern oder Eiern ist auszuschließen, da keine nennenswerten Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden sind, die gerodet werden müssten.

Es ist weiterhin anzumerken, dass entlang der Bundesstraße ein Flurweg parzelliert ist, welcher aber Vorort nicht vorhanden bzw. ausgebaut ist. Im nördlichen Bereich Richtung K 437 ist Straßenbegleitgrün vorhanden. Diese Fläche wird aber von der Planung nicht berührt.

9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde der Teilbereich der Ackernutzung weiterhin intensiv bewirtschaftet und somit der Eintrag von Düngemitteln sowie die Verdichtung und Bearbeitung des Oberbodens erhalten bleiben. Eine Ansiedelung von wertvollen Arten für die Naturlandschaft ist durch den Schadstoffeintrag der beiden Straßen nicht zu erwarten. Eine Sukzessionsfläche würde in diesem Gebiet durch die Bewirtschaftung



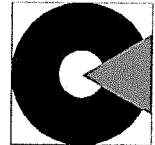
gleichermaßen nicht entstehen bzw. könnte aufgrund der Insellage keine nennenswerte ökologische Bedeutung entfalten.

10. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut	Eingriff	Festsetzung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Staub- und Abgasbelastung, Lärmbelästigung 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingrünung des Plangebietes mit Gehölzen • Pflanzung der Hecke führt, wenn auch nur psychologisch, zur Ausblendung der Lärmquelle
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des Ortsbildes • Weiterführung Industriegebiet • Eventuelle Funde von Bodendenkmälern 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingrünung • Meldepflicht nach § 20 HDSchG
Biotope, Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Zerstörung von Lebensräumen 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung einer 3-reihigen gemischten Hecke mit autochthonem Pflanzmaterial • Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung • Anlegen einer extensiv bewirtschafteten Wiese
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen eines Ackers 	<ul style="list-style-type: none"> • Unbelasteter Oberboden wird gesichert und bei entsprechender Eignung im Plangebiet wiederverwendet.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserneubildung • Verringerung des Wasserrückhaltes durch Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> • Verwendung von versickerungsfähigen Belägen • Begrenzung der Versiegelung
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Verschlechterung der Luftqualität 	<ul style="list-style-type: none"> • Durchgrünung • Verminderung des Feinstaubeintrages durch Pflanzung einer Hecke
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des Landschaftsbildes 	<ul style="list-style-type: none"> • Einbindung in umgebende Landschaft durch die Schaffung linearer Landschaftselemente (Hecke) • Schließung des Industriegebietes gegen Norden. Somit räumlicher und nutzungsspezifischer Abschluss

11. Planungsvarianten

Anderweitig geeignete Standorte für die benötigte gewerbliche Nutzung wurden durch die Stadt Limburg nicht gefunden. Die geplante Nutzung eines Teilbereiches des



Plangebietes als Industriegebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Dietkircher Höhe“ bereits festgelegt. Alternativ könnten nur Flächen im Außenbereich verwendet werden. Die Weiterentwicklung des Industriegebietes ist zu bevorzugen, ebenso wird die Hinzunahme der Ackerfläche als räumlicher Abschluss zu den überörtlichen Verkehrsstraßen genutzt.

12. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung in 3 Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator für die Einstufung. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

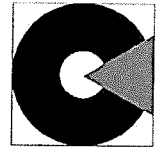
Die unter Kapitel 3 und 6 der Begründung, Teil I aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandaufnahme ergänzt.

13. Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Gemäß § 4 c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei können sie auf die im Umweltbericht beschriebenen geplanten Maßnahmen zur Überwachung zurückgreifen.

Die Gemeinde legt die Modalitäten des Monitorings in eigener Verantwortung fest, von Seiten des Gesetzgebers gibt es keine Vorgaben für Zeitpunkt und Umfang der Überwachungsmaßnahmen sowie Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen.

Schutzgut	Gegenstand der Überwachung	Maßnahmen zur Überwachung	Zeitintervall / Zeitrahmen	ausführende Stelle
Boden und Wasser	wasserdurchlässige Befestigung	Bauabnahme	Einmalige Bauabnahme	Bauaufsicht
Biotope, Pflanzen und Tiere	Bepflanzungsmaßnahmen	Bauabnahme	Einmalige Bauabnahme	Abteilung 611
Land-schaftsbild	Begrünung	Bauabnahme	Einmalige Bauabnahme	Abteilung 611



14. Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Mittel	Hoch	Mittel	Mittel
Wasser	Gering	Mittel	Mittel	Mittel
Klima/Luft	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Tiere und Pflanzen	Hoch	Mittel	Mittel	Mittel
Mensch (Erholung)	Mittel	Gering	Gering	Gering
Mensch (Lärm-Immissionen, Luft)	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Landschaft	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

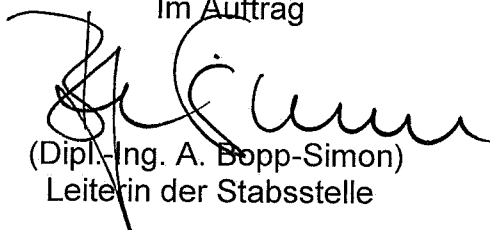
Zusammenfassung nach Flächenanteilen:

Fläche vor Eingriff =	Ackerfläche	6.570,00 m²
Fläche nach Eingriff =	Feldgehölze	741,00 m ²
	Naturnahe Grünlandeinsaaten	2.007,00 m ²
	Einzelbaum einheimisch	17,00 m ²
	Befestigte / Begrünte Flächen	302,00 m ²
	Versiegelte Flächen	3.503,00 m ²

Der Anteil an Grünflächen nach Erstellung des Bauvorhabens entspricht ungefähr 42 %, mit weit höherem Wert für Natur und Landschaft im Vergleich zum Voreingriffszustand. Die Vermeidungsmaßnahmen sowie die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden somit den Eingriff hinreichend kompensieren.

Limburg a. d. Lahn, den 07.03.2013

Der Magistrat
der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung
Im Auftrag


(Dipl.-Ing. A. Bopp-Simon)
Leiterin der Stabsstelle