

TEIL 2 –

Umweltbericht

11. Rechtsgrundlagen

Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches (BauGB) an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) zielt auf die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme ab.

Das EAG Bau beinhaltet die EU-rechtliche Umweltprüfung (Ermittlung und Bewertung sowie Beschreibung der Umweltauswirkungen), der Darlegung der Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht, der den Bauleitplanentwürfen sowie den in Kraft getretenen Plänen beizufügen ist, der Festlegung des Prüfungsrahmens der Umweltprüfung durch die Kommune, die frühzeitige Information der Kommune durch die Behörden zum Prüfungsumfang, die Berücksichtigung der Ergebnisse in der Abwägung und schließlich die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

In dem noch rechtsgültigen Regionalplan Mittelhessen 2001 – der Regionalplan-Entwurf 2009 ist noch nicht in Kraft getreten – wird in dem Plangebiet entlang der südlichen bis westlichen Ortslage Linters ein regionaler Grünzuges dargestellt. Diese Darstellung wurde in den Landschaftsplan der Stadt Limburg übernommen. Das Regierungspräsidium Gießen hat einer Abweichung von diesem Entwicklungsziel zugestimmt.

12. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Errichtung eines Wohnhauses sowie eines Gebäudes mit ca. 2 Wohneinheiten, einer Büroeinheit sowie einer kleinen Werkstatt für Feinmechanik am südwestlichen Ortsrand von Linter ermöglicht werden (Planbereich 1A).

Das Plangebiet umfasst weiterhin im Südwesten (Planbereich 1B) ein Außenbereichs-Anwesen mit Anlagen (Wirtschaftsgebäude), die baurechtlich als Vorhaben nach § 35 BauGB genehmigt ist.

Nur die südöstliche Schmalseite öffnet sich noch in die freie Feldgemarkung. Durch den bestehenden Bauzusammenhang mit dem nördlich unmittelbar angrenzenden Siedlungsrand Linters handelt es sich lediglich um die Arrondierung einer bereits vorhandenen Ortsrandbebauung.

13. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für den Naturhaushalt haben die Hausgärten des Flurstückes 30/2 und die Mähwiesen der Flurstücke 22/1 und 23/1 eine Bedeutung als versickerungsfähige Fläche. Wegen der bereits vorhandenen Bebauung mit versiegelten Pflasterflächen im südwestlichen Teilbereich und wegen der an drei Seiten angrenzenden Siedlungsflächen mit der Bundesstraße 417 hat das Plangebiet nur noch eine untergeordnete Funktion für den Naturhaushalt.

Hinsichtlich der Biotopwertigkeit stellt der Landschaftsplan im Plangebiet stark verarmte Flächen mit mäßig hoher lokaler Schutzwürdigkeit dar.

Zum räumlichen Umfang des Plangebietes folgende Angaben:

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von	8.550 m ²
davon entfallen auf Planbereich 1 (Baugebiet)	6.825 m ²
auf Planbereich 2 (Ersatzfläche)	1.725 m ²

Im Plangebiet 1 werden mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - über den genehmigten Bestand in Planbereich 1B hinaus - folgende Versiegelungs- Teilversiegelungsmaßnahmen ermöglicht:

Dachflächen, Wege-, Platzflächen und Terrassen	1.338 m ²
--	----------------------

13.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Landschaftsbild) und die Erholungswirkung grundsätzlich von Bedeutung.

Von den durch die geplante Nutzung ausgehenden Wirkungen sind die nördlich angrenzenden Wohnhäuser am Ortsrand potentiell betroffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich jedoch weder für die bereits dort anliegenden noch für die künftig dort ansässigen Menschen eine Benachteiligung, die über bereits bestehende hinausgeht. Lärm- und Staubimmissionen ergeben sich bereits im Bestand durch die unmittelbar östlich passierende B 417 sowie die 1.200 m weiter nordöstlich verlaufende Bundesautobahn A3.

Bewertung:

Verkehrslärmimmissionen:

Das Plangebiet wird von Immissionen der Bundesstraße B417 stark belastet, da diese eine wichtige überregionale Verkehrsverbindung zwischen Limburg und Wiesbaden darstellt und häufig zur Umgehung der Autobahn genutzt wird. Der Verkehrslärm der Autobahn selbst wird in der Regel überlagert, kann jedoch bei Ostwindlagen als störend empfunden werden.

Luftschadstoffe:

Luftschadstoffe durch Heizanlagen sind vom Planungsgebiet nicht zu erwarten. Der Anlieferungsverkehr durch LKW und PKW wird - bedingt durch die untergeordnete Bedeutung der Büro – und Gewerbenutzung – nur temporär ansteigen und führt zu einer kurzzeitigen lokalen Erhöhung des Abgaseintrages.

13.2 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen

und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet ist dem bestehenden architektonisch unhomogenen Ortsrand unmittelbar vorgelagert.

Bewertung:

Die vorgesehene Planung hat keinerlei Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter. Aufgrund der unhomogenen architektonischen Bestandsstrukturen sind keine negativen Veränderungen des Ortsrandbildes zu erwarten.

13.3 Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen Artenvielfalt zu schützen.

Mit dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen vom September 2009 wird sowohl von den Behörden als auch von Vorhabens- und Planungsträgern eine Anpassung ihrer Vorgehensweisen in der Planungs- und Zulassungspraxis gefordert. Immer dann, wenn es bei Vorhaben und Plänen begründete Hinweise gibt, dass nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden können, ist ein artenschutzrechtlicher Beitrag erforderlich. Dieser beinhaltet auf jeden Fall die Prüfung der Verbotstatbestände und ggf. die Ausnahmeprüfung nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes. Die Verbote und Ausnahmen des besonderen Artenschutzes (§§ 42, 43 BNatSchG 2005 bzw. §§ 44, 45 BNatSchG 2010) stehen neben den sonstigen Handlungsfeldern des Naturschutzes.

Die artenschutzrechtliche Prüfung richtet sich grundsätzlich nach der Frage, ob Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) oder europäische Vogelarten von einem Vorhaben betroffen sind.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der nun vorliegt. Für die Fledermäuse liegen keine direkten Hinweise auf das Vorkommen vor, jedoch befinden sich innerhalb des Plangebietes einzelne Strukturen, die Quartierfunktionen für diese Artengruppe übernehmen könnten:

3. ein alter Halbstammobstbaum mit ausgehöhltem Stamm
4. ein Obstbaum mit einer Spechthöhle

Zur Minimierung der Eingriffswirksamkeit soll im Vorfeld zu Rodungen Fledermauskästen aufgehängt werden. Weiterhin soll die Rodung der Höhlenbäume nur zwischen dem 01. Dezember und 28. Februar stattfinden.

Zur Minimierung der Eingriffswirksamkeit auf die potentiell betroffenen Arten der Avifauna sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

6. Gehölzrodungen nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar.
7. Als Ersatz sind Neupflanzungen von Obstbäumen auf der Freifläche innerhalb des Plangebietes vorzunehmen.

8. Erhalt eines wertvollen Obstbaumes.
9. Streuobstneuanlage als Habitatersatz (bereits als Ersatzmaßnahme festgesetzt) sowie
10. Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter als vorlaufende CEF-Maßnahme (5 artenspezifische Nistkästen).

Ausnahmen von den Verboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sowie sog. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der unbebaute Planbereich zur Ortslage / B 417 hin ist im Bestand gemäß Landschaftsplan als Grünland mäßig trockener Standorte kartiert. Er wird als intensive Mähwiese bewirtschaftet bei 3-4 Schnitten pro Jahr. Auf einer Teilfläche (Flurstück 22/1) finden sich Reste eines ehemaligen Streuobstbestandes. Nach altersbedingten Abgängen (Totholz-bildung infolge Kronenbruchs und zunehmende Instabilität bis hin zum Zusammenbruch) sind lediglich zwei Apfel-Hochstämme sowie ein Viertelstamm, dessen morphologisches Ende sich allerdings auch abzeichnet, auf dem Flurstück verblieben. Ein weiterer solitärer Obstbaum-Hochstamm befindet sich ca. 60 m südlich auf dem Flurstück 25/1.

Die bestehenden alten Obstbäume können erhalten werden, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen – bei Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen – voraussichtlich unerheblich sind.

13.4 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. §1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Mit der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen sind Eingriffswirkungen in den Boden verbunden.

Eingriffserheblich ist vor allem die Versiegelung bzw. Teilversiegelung bislang offenen Bodens auf einer Gesamtfläche von 1.338 m². Es ist ein Verlust an vegetationsfähigem Boden zu verzeichnen, der einhergeht mit einer Beeinträchtigung von Standort und Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Bewertung:

Der Eingriff wirkt sich aus auf die Bodenflora und -fauna, den Bodenluft- und Wasserhaushalt und führt zu Veränderungen der Bodenstruktur. Der Verlust an belebtem Boden kann nicht ausgeglichen werden. Hier ist lediglich eine Minderung der Eingriffswirkungen durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen möglich. Nicht vermeidbare Oberflächenbefestigungen sollen teilversiegelt mit Ökopflaster befestigt werden. Der größtmögliche Teil des anfallenden Erdaushubes soll durch Geländemodellierungen auf dem Grundstück verbleiben, eine Deponiebelastung an anderer Stelle soll weitestgehend minimiert werden .

13.5 Schutzgut Klima und Luft

Im Falle der Bebauung von bislang unbebauten Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus erhöhter verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Versiegelung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Nähe zum Ortsrand Linters und bildet einen Übergang zwischen dem Freilandklima und dem Klima der bebauten Ortslage.

Bewertung:

Die Planung hat auf die Schutzgüter Klima und Luft geringe Auswirkungen, da der Planungsraum durch den Siedlungsbestand, die tangierende Bundesstraße B 417 und den nahen Einzelhandelsmarkt sowie einen Pension - und Restaurationsbetrieb eine erhebliche Vorbelastung aufweist. Für das Schutzgut Klima und Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

13.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die - durch den Bebauungsplan vorbereiteten - Baumaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Die dem Ortsrand südlich vorgelagerten Grünstrukturen mit Streuobstbeständen binden das Plangebiet wirkungsvoll ein. Die Einsehbarkeit der späteren Bebauung wird nur aus wenigen Blickstandpunkten aus der angrenzenden Feldflur ermöglicht. Die im Planungsgebiet noch vorhandenen Obstbäume werden zur Durchgrünung des Baugebietes beitragen.

Die geplanten Wohngebäude werden städtebaulich mit der vorhandenen Ortsrandbebauung und dem genehmigten Gebäudebestand in Planbereich 1B korrespondieren und sich gut in das Ortsbild einfügen. Es ist nicht zu erwarten, dass der Eindruck von isoliert in der Landschaft stehenden Baukörpern oder gar einer Splittersiedlung entstehen wird.

Bewertung:

Die Planung hat auf das Schutzgut Landschaftsbild weniger erhebliche Auswirkungen, da der Planungsraum durch die bestehenden Siedlungsstrukturen bereits nachhaltig geprägt wird.

14. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

14.1 Erheblichkeit der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Umweltauswirkungen werden nachfolgend tabellarisch zusammengefasst und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Eingriff	Maßnahme	Erheblichkeit
Mensch	Geringfügige Zunahme der Verkehrsmenge	keine	-
Kultur und Sachgüter	kein Eingriff	keine	--
Biotope, Pflanzen und Tiere	Eingriff durch zusätzliche Versiegelung	Minimierung der baulichen Nutzung, Erhalt des Obstbaumbestandes, Ersatzpflanzungen	-
Boden	Dauerhafter Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung auf Teilflächen	Minimierung der baulichen Nutzung, teilversiegelte Flächenbefestigungen	+
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	Minimierung der baulichen Nutzung, teilversiegelte Flächenbefestigungen	-
Luft und Klima	Geringfügige Zunahme der Verkehrsmenge	keine	--
Landschaftsbild	Blickachsen aus angrenzender Feldflur auf Bebauung	Erhalt des Obstbaumbestandes, Ersatzpflanzungen	-

Beurteilungsparameter:

++ sehr erheblich / + erheblich / - weniger erheblich / -- unerheblich

14.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die bauliche Nutzung des Planungsgeländes wird das bestehende Grünland weiterhin einer intensiven Mähnutzung unterzogen.

Es ist außerdem davon auszugehen, dass sich der alte Obstbaum-Restbestand aufgrund Altersschwäche und ausbleibender Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen weiter zurückentwickeln wird.

15. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Bauvorhaben zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu entwickeln.

15.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Verbesserung der Biotopwertigkeit
- Erhalt bestehender Biotopstrukturen
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes

15.2 Monitoring

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und die fachlichen Ausführungen im landschaftsplanerischen Fachbeitrag bestimmt.

Die Funktionssicherung der Anpflanzungen soll im städtebaulichen Vertrag zwischen Planungs- und Vorhabensträger geregelt werden. Es ist sicherzustellen, dass die Anpflanzungen dauerhaft in ihrer Funktion erhalten und gepflegt werden.

So sind die neugepflanzten Obstbäume in der Wachstumsphase mit regelmäßigen Düngergaben (organischer Stickstoffdünger) zu versorgen und in Trockenperioden ausreichend zu wässern. Alle neu gepflanzten Bäume sind - besonders in der Anwachszeit bis zum Durchtrieb - zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Nach einem Erziehungsschnitt etwa fünf bis acht Jahre nach ihrer Pflanzung beschränkt sich die Pflege der neu gepflanzten Obstbaum-Hochstämme später auf ein sporadisches Auslichten ihrer Kronen. Da ein guter Ertrag abhängig ist von günstigen Lichtbedingungen, sollten zu dichte Kronenbereiche zurückgeschnitten werden. Dabei werden Verlängerungen der Gerüst- oder Hauptäste und das Fruchtholz in der oberen Krone ausgeglichen.

Bei den bestehenden alten Obstbaum-Hochstämmen sind regelmäßig alle 3-5 Jahre Erhaltungsschnittmaßnahmen durchzuführen, die zur Vitalisierung der Bäume beitragen und die Baumstatik durch kronenentlastende Maßnahmen unterstützen sollen.

16. Allgemeine Zusammenfassung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Bau von einem Wohnhaus und einem Gebäude mit 2 Wohneinheiten, einer Büroeinheit und einer kleinen Werkstatt für Feinmechanik in einem bereits größtenteils vorhandenen Siedlungsbereich ermöglicht.

Vorbehaltlich der noch ausstehenden artenschutzrechtlichen Prüfung im Hinblick auf eventuelle Beeinträchtigungen von nach europäischem Recht geschützten Vogel- und

Fledermausarten lässt die geplante Bebauung – nicht zuletzt aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen - keine bis geringe Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter erwarten. Lediglich der Verlust an vegetationsfähigem Boden ist nicht ausgleichbar.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan und im landschaftsplanerischen Fachbeitrag können die Eingriffe minimiert oder ausgeglichen werden.

Limburg a. d. Lahn, den 08.04.2011

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



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