Kreisstadt Limburg a. d. Lahn **Der Magistrat**

Teil 2

B E G R Ü N D U N G

Umweltbericht

zur 74. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes
für den Planbereich

„Blumenrod V. und VI. BA“

der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Stadtteil Limburg (Innenstadt)

4. August 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung ... 4
1.1 Allgemeines ... 4
1.2 Methodik des Umweltberichts ... 4
2. Standortbeschreibung und Darstellung der Planungskonzeption ... 5
2.1 Lage und Größe des Plangebietes ... 5
2.2 Standortbeschreibung ... 5
2.3 Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und der geplanten Änderung ... 6
2.4 Flächengrößen und –anteile, Flächenbilanz ... 8
2.5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind ... 8
2.5.1 Allgemeines ... 8
2.5.2 Landschaftsplan ... 9
2.5.3 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes ... 10
2.5.4 Biotope und Lebensräume ... 10
2.5.5 Wasserschutzgebiete ... 10
2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen) ... 10
2.6.1 Rechtliche Grundlagen ... 10
2.6.2 Planungsalternativen ... 10
3. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich ... 11
3.1 Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit ... 11
3.2 Schutzgut Tiere ... 12
3.3 Schutzgut Pflanzen ... 12
3.4 Schutzgut Boden und Fläche ... 13
3.5 Schutzgut Grundwasser ... 13
3.6 Schutzgut Oberflächenwasser ... 14
3.7 Schutzgut Klima ... 14
3.8 Schutzgut Luft / Lufthygiene ... 14
3.9 Schutzgut Landschaft und Erholung ... 15
3.10 Schutzgut Landwirtschaft ... 16
3.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ... 16
3.12 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes ... 17
4. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung) ... 17
5. Überwachung und Monitoring ... 18
5.1 Rechtsgrundlagen ... 18
5.2 Überwachungspflichten ... 18
5.3 Überwachung und Monitoring der Artenschutzmaßnahmen ... 19
5.4 Überwachung und Monitoring der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen ... 19
6. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind ... 19
7. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung ... 20
8. Zusammenfassende Bewertung ... 20
9. Bestandsplan Biotoptypen des Bebauungsplans ... 22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 2.1-1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs 5
Abb. 2.3-1: Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes 6
Abb. 2.3-2: Zukünftige Darstellung 74. Änderung des FNP 7
Abb. 2.5-1: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Limburg a. d. L. 9

Tabellenverzeichnis

Tab. 2.4-1: Flächengrößen und –anteile im Plangebiet 8

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Die Kreisstadt Limburg a. d. Lahn hat einen ausgeprägten Entwicklungsbedarf für Wohnbauflächen. Gemäß dem Masterplan Wohnen (Juli 2022, korrigierte Fassung Mai 2023) werden in der Stadt Limburg bis zum Jahre 2040 ca. 2.000 bis 2.500 Wohneinheiten benötigt. Ein Schwerpunkt der Wohngebietsentwicklung stellt im Bereich der Kernstadt die Erweiterung des Wohngebietes Blumenrod mit den Bauabschnitten V und VI dar. Größere Alternativflächen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Ebenso können die Bedarfe nicht durch die bestehenden Baulücken gedeckt werden. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden und die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Wohnungen im Geschosswohnungsbau, insbesondere im Bereich bezahlbarer Wohnraum, abzudecken, soll die ausgewiesene Fläche zum Wohnbauland entwickelt werden.

Der rechtswirksame Gesamtflächennutzungsplan der Kreisstadt Limburg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand dar, wobei lediglich die Randbereiche und die Verlängerung der bestehenden Parkanlage Blumenrod als Grünfläche - Parkanlage zu entwickeln ist. Im Westen an der Gemarkungsgrenze ist eine Grünfläche mit der Sondernutzung „Friedhof“ vorgesehen. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Blumenrod V. und VI. BA“ geändert (74. FNP-Änderung).

Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll die Fläche gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf zukünftig in einem Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt und genutzt werden, ansonsten als Parkanlage bzw. Fläche für die Landwirtschaft. Darüber hinaus soll der geplante Grünzug auch auf FNP-Ebene gesichert werden. Flächen, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Wohnbaufläche dargestellt werden, aber für die Umsetzung von Blumenrod V und VI nicht mehr notwendig sind, sollen insbesondere zum Schutz des südlich angrenzenden Vogelschutzgebietes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Da Friedhofsflächen in dem Plangebiet nicht mehr benötigt werden, soll die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ vollständig entfallen.

1.2 Methodik des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Eine Plan-Umweltprüfung soll bewirken, dass Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung und Annahme von Bebauungsplänen angemessen Rechnung getragen wird. Der hier vorliegende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Die Umweltprüfung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem bauleitplanerischen Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB erfolgt die Prüfung im Zuge des Bauleitplanverfahrens in der Systematik der Anlage 1 zum BauGB und wird im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

2. Standortbeschreibung und Darstellung der Planungskonzeption

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Blumenrod V. und VI. BA“ liegt im Süden der Stadt Limburg. Es schließt an den bebauten Ortsteil Blumenrod an und grenzt im Westen an die Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz. Im Süden verläuft die Gemarkungsgrenze zum Stadtteil Limburg-Linter. Nicht im Änderungsgebiet liegen dabei Bereiche vom geplanten Blumenrod V und VI, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind und auch zukünftig so genutzt werden sollen. Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von 17,3 ha.

Abb. 2.1-1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Quelle Luftbild HLNUG 2025; schwarze Linie = Geltungsbereichsgrenze der FNP-Änderung

2.2 Standortbeschreibung

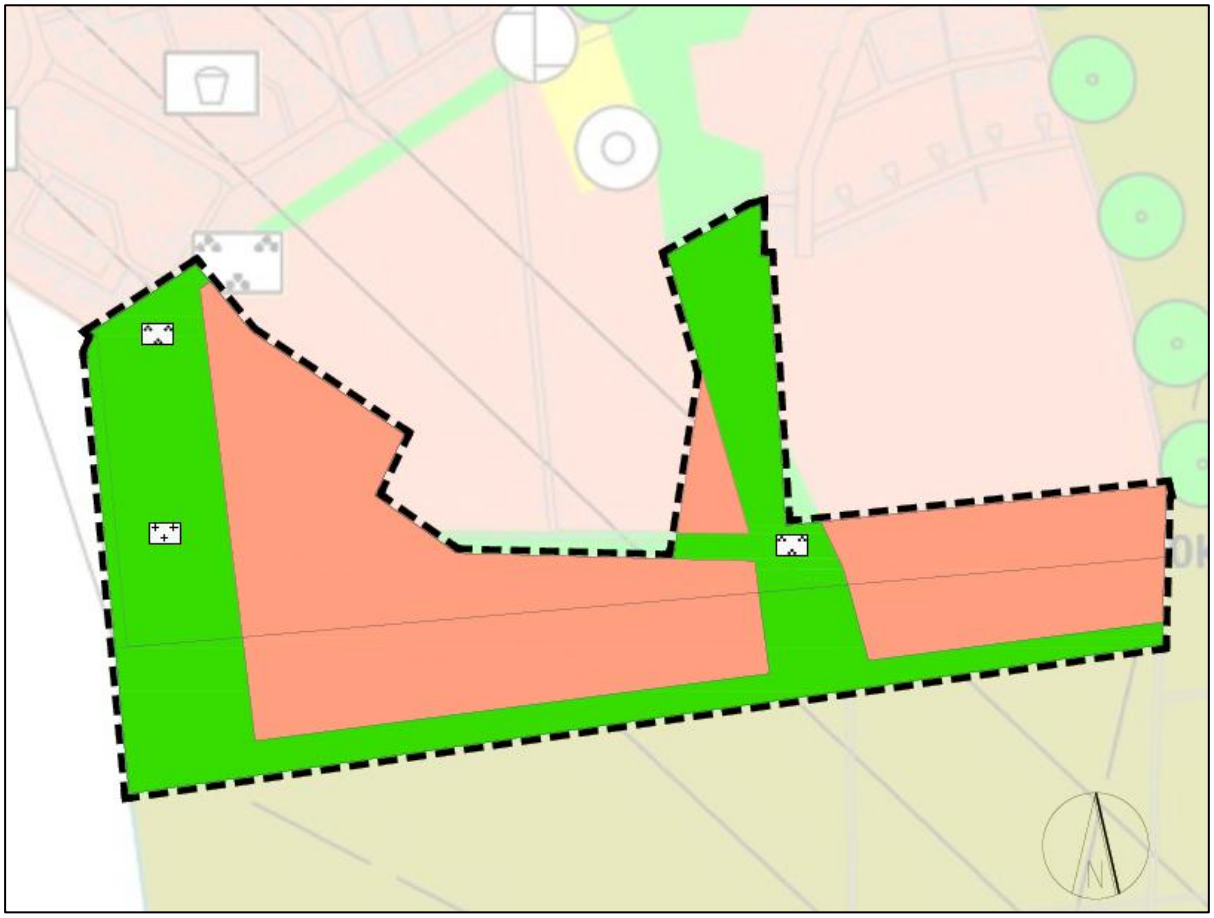
Das ca. 17,3 ha große Plangebiet schließt an den bebauten Ortsteil Blumenrod an und soll dieses Wohngebiet in sinnvoller und städtebaulich angemessener Weise nach Süden erweitern und den Ortsrand zur Landschaft neugestalten. Als dominanter Nutzungstyp innerhalb des Plangebiets ist der intensive Ackerbau zu nennen, der ca. 90 % der Fläche einnimmt. Darüber hinaus sind auf 10 % der Fläche Gehölzbestände zu finden.

Als Erweiterung des Quartiers Blumenrod ist das Plangebiet über Wohn- und Quartiersstraßen (insbesondere Gutenbergring, Breites Driesch) an das städtische und überörtliche Verkehrsnetz (Landesstraße 319 / Holzheimer Straße und Zeppelinstraße) verkehrlich gut angebunden.

2.3 Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und der geplanten Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für die Entwicklung von Blumenrod V und VI im Wesentlichen bereits die Darstellung von Wohnbauflächen vor. Diese Flächen werden demnach nicht Teil des Geltungsbereiches der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes, sind aber für die Entwicklung von Siedlungsgebiet Blumenrod V und VI heranzuziehen.

Abb. 2.3-1: Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes



Quelle: Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, rechtswirksamer Flächennutzungsplan

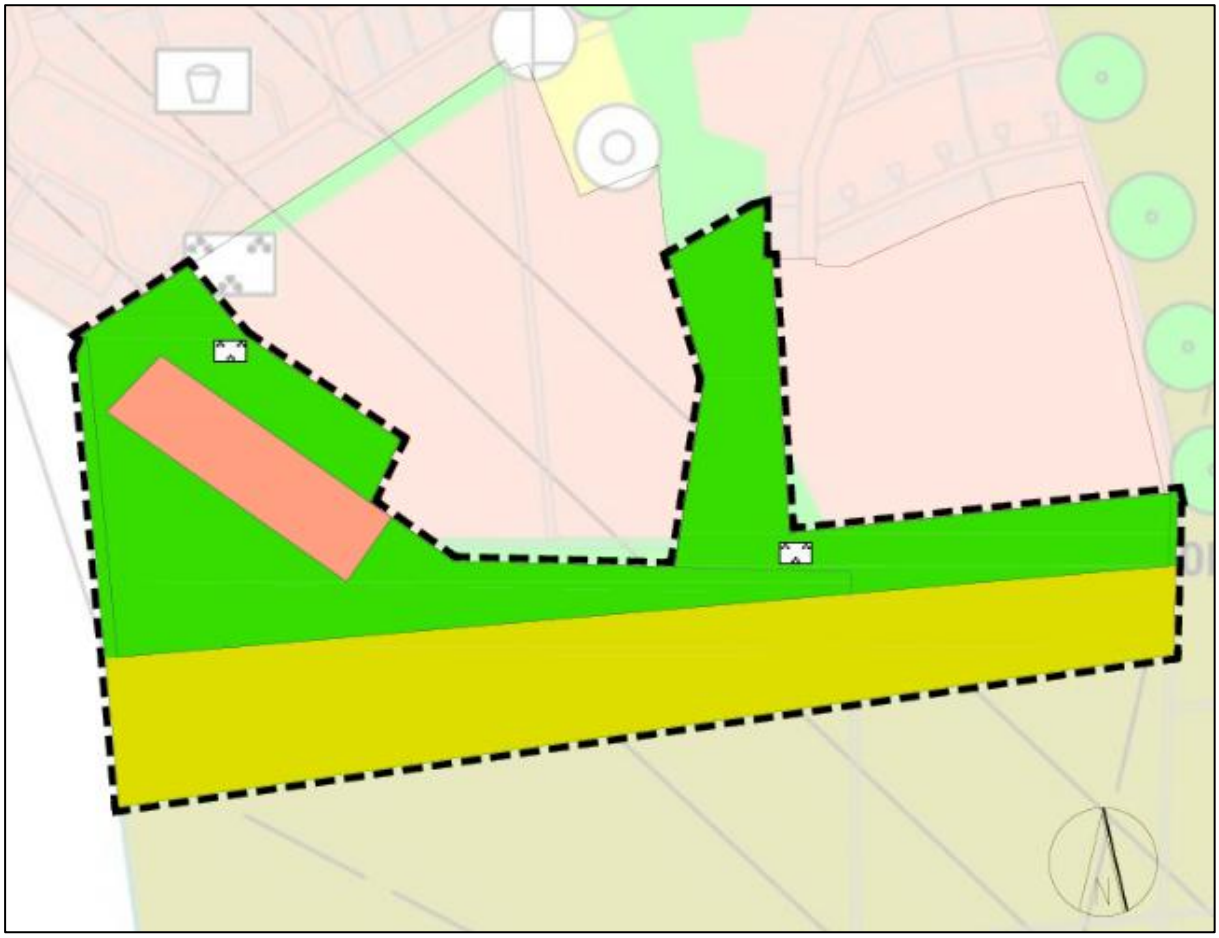
Jedoch werden im Westen des Plangebietes Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Friedhof“ dargestellt, welche zukünftig teilweise als Wohnbaufläche genutzt werden sollen. Gemäß den Angaben des Fachbereiches sind die Friedhofsflächen in diesem Bereich nicht mehr erforderlich, sodass die Nutzung auch auf Flächennutzungsplanebene nicht mehr gesichert werden muss. In diesem Bereich werden demnach zukünftig in einem Teilbereich eine Wohnbaufläche, aber auch Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. So wird auch die bestehende Fläche mit einem großen Baumbesatz zukünftig als Grünfläche dargestellt. Bezüglich der neu geplanten Wohnbaufläche im westlichen Bereich des Geltungsbereiches der 74. Flächennutzungsplanänderung ist anzumerken, dass die Erschließung über die Kneippstraße erfolgt. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt auf der Bebauungsplanebene. Aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion sowie der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes wird diese Erschließung auf der Flächennutzungsplanebene nicht darge-

stellt. Eine weitere Anbindung für den Fuß- und Radverkehr sowie für Versorgungs- und Rettungsverkehre erfolgt in dem Bereich, in dem die dargestellte Wohnbaufläche an die Wohnbaufläche außerhalb des Geltungsbereiches der 74. Flächennutzungsplanänderung anknüpft.

Darüber hinaus stellt der wirksame Flächennutzungsplan im Süden des Plangebietes weitere Wohnbauflächen dar, welche sogar bereits im Vogelschutzgebiet liegen. Diese Flächen sollen zukünftig aufgrund des Vogelschutzgebietes nicht mehr als Wohnbauflächen aktiviert werden, sodass auf diese Darstellung dieser Wohnbauflächen auf Flächennutzungsplanebene verzichtet werden soll. Der Entwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht hier ganz im Süden daher die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft, was dem Bestand entspricht, sowie angrenzenden weitere Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ vor.

Darüber hinaus sieht der städtebauliche Entwurf für das Siedlungsgebiet Blumenrod V und VI die Fortführung des nördlichen Grünzuges vor, welcher ebenfalls auf der Ebene des Flächennutzungsplanes gesichert werden soll. Daher werden auch in diesem Bereich bisherige Wohnbauflächen nicht mehr dargestellt und durch Grünflächen ersetzt.

Abb. 2.3-2: Zukünftige Darstellung 74. Änderung des FNP



Quelle: Kreisstadt Limburg a. d. Lahn

Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, werden im Flächennutzungsplan zukünftig jedoch 61.032 m² nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt, obwohl bei der Entwicklung von Blumenrod V und VI ein Wohngebiet errichtet werden soll. Dies wird insbesondere damit begründet, dass im südlichen Bereich, d.h. im Vogelschutzgebiet bzw. direkt angrenzend an das Vogelschutzgebiet keine Wohnbauflächen mehr dargestellt werden sollen, sondern diese sich

ausschließlich auf den Bereich beschränken sollen, in dem das zukünftige allgemeine Wohngebiet entwickelt werden soll. Weitere Erweiterungsmöglichkeiten über die heutige Planung hinaus werden demnach verhindert.

Die geplante Darstellung der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet übernimmt die heutige reale Nutzung in diesem Bereich.

2.4 Flächengrößen und –anteile, Flächenbilanz

Für die Ermittlung des Bedarfs an Grund und Boden werden die Flächengrößen bzw. -anteile des Bebauungsplanvorentwurfs herangezogen.

Tab. 2.4-1: Flächengrößen und –anteile im Plangebiet

Nutzung	Bisherige Darstellung im wirksamen FNP	Geplante Darstellung im Rahmen der 74. Änderung des FNP	Differenz
Wohnbaufläche	74.096 m²	13.064 m²	- 61.032 m²
Grünfläche	98.653 m²	86.258 m²	- 12.395 m²
Fläche für die Landwirtschaft	0 m²	73.427 m²	+ 73.427 m²
Gesamt	**172.749 m²**	**172.749 m²**	**0 m²**

2.5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

2.5.1 Allgemeines

Die materiellen Anforderungen an die Einhaltung bestimmter Umweltstandards bei der Plan-Umweltprüfung ergeben sich aus den Maßstäben, die für das jeweilige Planungsverfahren nach den einschlägigen Rechtsvorschriften zu beachten sind. Für die Bauleitplanung können von Bedeutung sein:

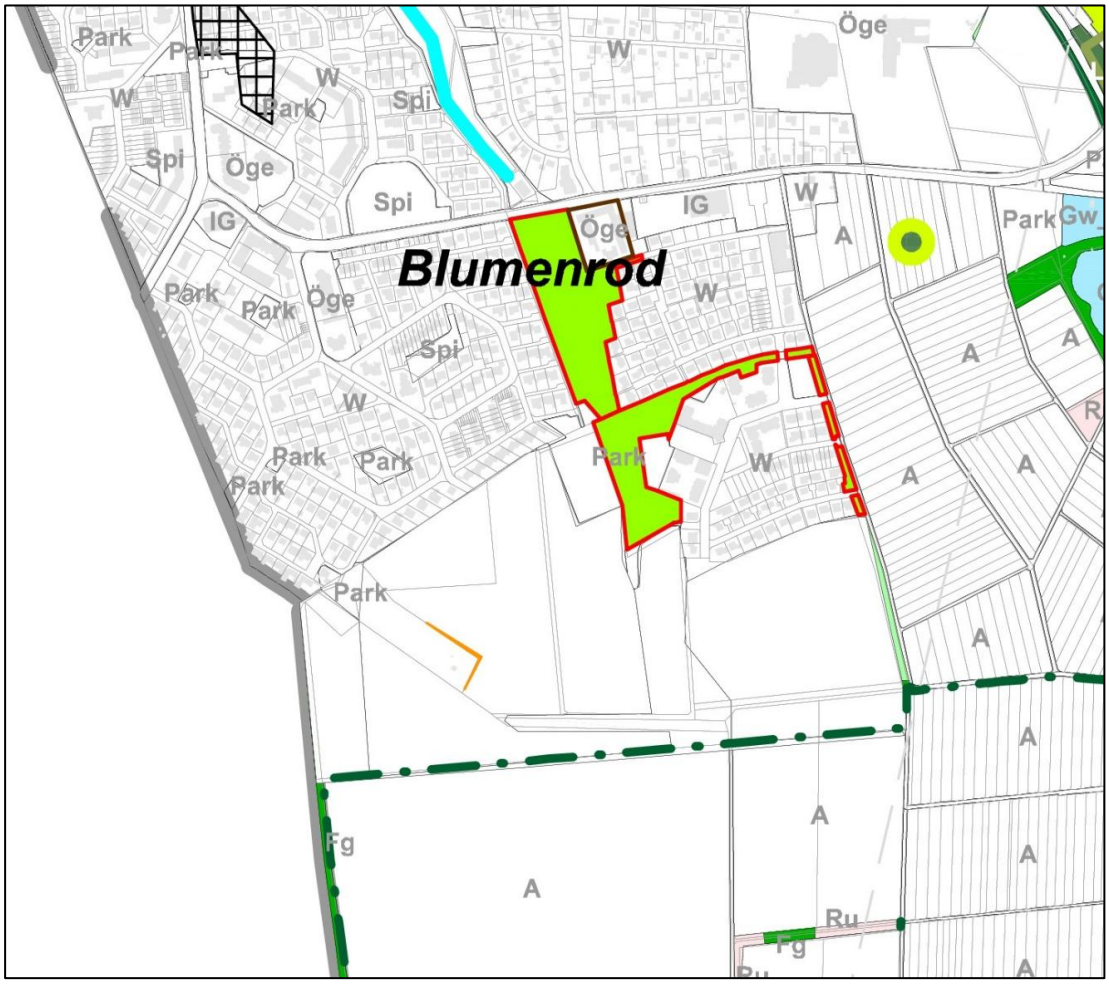
- das allgemeine Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB, nach dem Bauleitpläne "eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten" und dazu beitragen [sollen], "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln",
- die Belange des Umweltschutzes des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB,
- die Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB,
- die Regelungen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB,
- die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB,
- die umweltbezogenen Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 Abs. 2 Nrn. 5, 6, 9 und 10 BauGB,

- die umweltbezogenen Aussagen in Fachplänen des Naturschutz-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von Bedeutung sind,
- die Erhaltungsziele oder der Schutzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes gemäß § 1a Abs. 4 BauGB,
- das Schutzziel des § 1 Abs. 1 BImSchG wonach „Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen sind“.

2.5.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für das Stadtgebiet Limburg (2013) stellt einen Großteil des Plangebietes im Ist-Zustand als Ackerfläche dar. Im Süden wird das Gebiet von linearen Feldgehölzen (Fg) begrenzt, im Osten ist ein straßenparalleler Grünlandstreifen (Gr_f) ausgebildet. Der Südwestabschnitt wird mit einer als „Park“ gekennzeichneten Grünfläche zur Feldflur angegrenzt. Die Ackerflächen erhalten die Biotopbewertung „gering“, die übrigen Strukturen „gering-mittel“.

Abb. 2.5-1: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Limburg a. d. L.



Quelle: Stadt Limburg

2.5.3 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes

Der südliche Teil des Plangebiets ist Teil des Vogelschutzgebiets „Feldflur bei Limburg“ (DE 5614-401). Es ist gekennzeichnet durch offene Feldfluren mit vorherrschendem Ackerbau. Der Standarddatenbogen weist das Gebiet in Hessen als eines der wichtigsten Rastgebiete für durchziehende Vogelarten wie Goldregenpfeifer, Kornweihe, Kranich, Mornellregenpfeifer und Kiebitz aus. Erhaltungsziele sind der Erhalt und die Verbesserung der Lebensbedingungen für relevante durchziehende und überwinternde Vogelarten durch Fortsetzung der bisherigen Landwirtschaft.

2.5.4 Biotope und Lebensräume

Für den Geltungsbereich sind in der Biotopkartierung Hessens keine Eintragungen vorhanden. Auch im Rahmen der im Jahr 2025 durchgeführten flächendeckenden Biotoptypenkartierung wurden keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG erfasst.

2.5.5 Wasserschutzgebiete

Die Schutzzone III des Wasserschutzgebiets WSG TB 1, 3 + 4, Diez liegt in westlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 1,8 km und wird nach derzeitigem Kenntnisstand von den geplanten Nutzungen des Bebauungsplans nicht beeinflusst.

2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

2.6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung von Planungsalternativen ergeben sich aus Nr. 2 d der Anlage 1 des BauGB. Die Anlage 1 erläutert, welche Bestandteile ein Umweltbericht enthalten soll. Hierzu gehören u.a.

> *„in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl*“.

Die Alternativenprüfung beschränkt sich demnach grundsätzlich auf mögliche Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Pflicht zur Prüfung von Alternativen nach den allgemeinen Grundsätzen zu beschränken ist "auf das, was (...) angemessener Weise verlangt werden kann" (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

2.6.2 Planungsalternativen

Das Datenblatt Stadt Limburg a. d. Lahn des Regionalplans Mittelhessen nennt einen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf 2002 bis 2010 von 69 ha, der durch rechtskräftige B-Pläne und bis 12/2017 in Aufstellung befindliche Bebauungspläne ausgeschöpft ist. Im Flächennutzungsplan sind keine weiteren nennenswerten Potentiale für Wohnbebauung vorhanden. Bei dem nach dem Wohnungsbaukonzept von Stadt und Landkreis ermittelten Bedarf von aktuell 2.000-2.500 Wohnungen ist die Planung alternativlos.

3. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

3.1 Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit

Bestand

Schallimmissionen

Als Erweiterung des Quartiers Blumenrod ist das Plangebiet über Wohn- und Quartiersstraßen an das städtische und überörtliche Verkehrsnetz (Landesstraße 319 / Holzheimer Straße und Zeppelinstraße) verkehrlich gut angebunden. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu schutzbedürftigen Nutzungen und aufgrund der Veränderungen des Verkehrsaufkommens auf den öffentlichen Straßen „Gutenbergring“ und „Breites Driesch“ durch die Entwicklung des Gebiets, wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms im Rahmen eines Schallgutachtens untersucht. Im Plangebiet selbst sind noch keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden, da das Gebiet bisher völlig unbebaut ist.

Elektromagnetische Felder

An der Südostecke des Geltungsbereiches verläuft 110-kV-Freileitung Offheim - Eisighofen BI 3003 der Westnetz. Der geringste Abstand zwischen Leitungsachse und geplanter Wohnbebauung beträgt ca. 30 m. Freileitungen erzeugen aufgrund der unter Spannung stehenden und Strom führenden Leiterseile elektrische und magnetische Felder. Es handelt sich um Wechselfelder mit einer Frequenz von 50 Hertz (Hz). In der 26. BImSchV sind zum Schutze vor schädlichen Umweltauswirkungen folgende Immissionsgrenzwerte festgelegt: Elektrische Felder 5 kV/m, Magnetische Flussdichte 100 µT

Auswirkungen

Schallimmissionen

Die Prüfung potenzieller Lärmeinwirkungen erfolgt vertieft im Rahmen der Bebauungsplanung. Nachfolgend wird daher nur eine zusammenfassende Darstellung gegeben.

Auf der Grundlage von Verkehrsprognosen wurden gemäß RLS-19 die Schallleistungspegel LW‘ der relevanten Straßenabschnitte jeweils am Tag und in der Nacht berechnet. Die Berechnungen zeigen, dass durch die Erschließung des Plangebietes keine Geräuschimmissionen durch den Ziel- und Quellverkehr auftreten, die die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - tags 70 dB(A) / nachts 60 dB(A) - erreichen oder überschreiten.

Bei Allgemeinen Wohngebieten (WA) betragen die schalltechnischen Orientierungswerte tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die Berechnungen zeigen, dass im vorgelagerten Siedlungsbereich Veränderungen zur Tages- und Nachtzeit mit ≤ 2 dB(A) aus der Veränderung des Verkehrsaufkommens / der Verkehrszusammensetzung zu prognostizieren sind. Die Veränderung ist nur als „gerade wahrnehmbare, kleine Veränderung“ wahrzunehmen.

Bezüglich der Ebene des Flächennutzungsplanes ist darüber hinaus anzumerken, dass die Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan um ca. 6,1 ha reduziert werden. Bei Inanspruchnahme der gesamten im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wäre theoretisch eine deutlich größere Erhöhung des Verkehrsaufkommens die Folge gewesen, sodass die Reduzierung der Wohnbauflächen auch eine erhebliche Reduzierung der potenziellen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zur Folge hat.

Elektromagnetische Felder

Die Grenzwerte für elektromagnetische Felder werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

3.2 Schutzgut Tiere

Bestand

Auf den intensiv genutzten Ackerflächen des Plangebiets wurden nur wenige standortspezifische Arten (z.B. Feldlerchen, Goldammer) erfasst. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die besonders geschützten europäischen Vogelarten und Anhang IV-Arten der FFH Richtlinie auf die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zusammenhang der Projektwirkungen untersucht.

Auswirkungen

Als einzige Offenlandart wurde die Feldlerche mit mehreren Revieren festgestellt. Diese Reviere gehen durch Überbauung verloren. Das gilt auch für das Revier der Goldammer, das in Saumbereichen zur vorhandenen Wohnbebauung hin festgestellt wurde. In den vorhandenen Gehölzbeständen brüten weit verbreitete Frei- und Bodenbrüter sowie vereinzelt Höhlen- und Nischenbrüter. Ihre Brutplätze sind nicht betroffen, da alle Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches erhalten bleiben. Sie erfahren sogar langfristig eine Verbesserung der Habitatsituation durch die Ergänzungspflanzung von Gehölzen im Südabschnitt des Geltungsbereiches.

Bezüglich der Ebene des Flächennutzungsplanes ist darüber hinaus anzumerken, dass die Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan um ca. 6,1 ha reduziert werden. Bei Inanspruchnahme der gesamten im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wäre theoretisch eine deutlich größere Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen der betroffenen Tierarten die Folge gewesen, sodass die Reduzierung der Wohnbauflächen auch eine erhebliche Reduzierung der potenziellen Beeinträchtigung der betroffenen Tierarten zur Folge hat.

3.3 Schutzgut Pflanzen

Bestand

Als dominanter Nutzungstyp innerhalb des Plangebiets ist der intensive Ackerbau zu nennen, der ca. 90 % des Geltungsbereichs einnimmt. Darüber hinaus existieren auf 10 % der Fläche Gehölzbestände. Im Süden verlaufen lineare Gehölzbestände in West-Ost-Richtung. Im Südwesten befindet sich ein größerer älterer Gehölzbestand. Wasserflächen sind nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotope.

Auswirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden im Wesentlichen durch die Flächenverbrauch und Versiegelungen verursacht. Sämtliche vorhandenen Gehölze werden erhalten. Die Lücken in den Gehölzbeständen werden mit Ergänzungspflanzungen schnell wachsender standortheimischer Gehölze gefüllt, um die Sichtbeziehungen aus dem angrenzenden Vogelschutzgebiet zu reduzieren. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Bezüglich der Ebene des Flächennutzungsplanes ist darüber hinaus anzumerken, dass die Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan um ca. 6,1 ha reduziert werden. Bei Inanspruchnahme der gesamten im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wäre theoretisch eine deutlich größere Flächeninanspruchnahme der bestehenden Biotoptypen die

Folge gewesen, sodass die Reduzierung der Wohnbauflächen auch eine erhebliche Reduzierung der potenziellen Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen zur Folge hat.

3.4 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend als Pseudogley (166; lösslehmhaltige Solifluktionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen) anzusprechen. Die Böden sind gekennzeichnet mit potenziell starkem Stauwassereinfluss. Sie haben eine mittlere bis hohe Ertragsfunktion mit Ackerzahlen zwischen 50 und 85.

Das Plangebiet ist derzeit nur in sehr geringem Umfang (< 0,1 ha) versiegelt. Die Funktionserfüllungsgrade der betroffenen Böden sind als mittel- und sehr hochwertig zu bewerten.

Auswirkungen

Die geplanten baulichen Maßnahmen versiegeln bisher unbebaute Böden und beeinträchtigen diesen erheblich in seiner ökologischen Funktion. Im Bereich der ausgewiesenen Grünflächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen uneingeschränkt erhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Wohnbauflächen werden als Grünflächen gestaltet, so dass auch dort die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden. Für den Bebauungsplan wurden im Rahmen eines Fachbeitrags Bodenschutz die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ermittelt.

Bezüglich der Ebene des Flächennutzungsplanes ist darüber hinaus anzumerken, dass die Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan um ca. 6,1 ha reduziert werden. Bei Inanspruchnahme der gesamten im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wäre theoretisch eine deutlich größere Flächeninanspruchnahme von derzeit unbebauten Böden sowie der offenen Landschaft die Folge gewesen, sodass die Reduzierung der Wohnbauflächen auch eine erhebliche Reduzierung der potenziellen Beeinträchtigungen des Schutzguts zur Folge hat.

3.5 Schutzgut Grundwasser

Bestand

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist gering bis äußerst gering. Das gesamte Plangebiet liegt in einem Grundwasser-Geringleiter mit nur einer sehr geringen Grundwasserneubildungsrate. Im Wirkraum der geplanten Nutzungen befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Auswirkungen

Eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist infolge der geplanten Entwässerungskonzeption nicht zu erwarten. Da das Plangebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt, sind Beeinträchtigungen für die Trinkwassergewinnung in der Region nicht zu erwarten.

Bezüglich der Ebene des Flächennutzungsplanes ist darüber hinaus anzumerken, dass die Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan um ca. 6,1 ha reduziert werden. Bei Inanspruchnahme der gesamten im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wäre theoretisch eine deutlich größere Versiegelung die Folge gewesen, sodass die Reduzierung der Wohnbauflächen auch eine erhebliche Reduzierung der potenziellen Beeinträchtigungen durch Versiegelung zur Folge hat.

3.6 Schutzgut Oberflächenwasser

Bestand

Im Plangebiet sind liegt ein ca. 20 m langer Wassergraben namens Großbach, der vornehmlich durch das bereits gefasste Wasser des vorhandenen großflächigen Drainagesystems gespeist wird, so dass er im oberen Abschnitt auch als Teil des Drainagesystems gelten kann. Es handelt sich somit nicht um ein Gewässer gemäß § 3 WHG. Der Graben wird ausschließlich aus den Abflüssen des großflächigen Gebietsdrainagesystems gespeist. Eine natürliche Quelle ist nicht erkennbar.

Auswirkungen

Mit der Umsetzung der geplanten Nutzungen ist die Verrohrung bzw. Verlegung des Grabens auf einer Länge von ca. 20 m innerhalb des Plangebiets verbunden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets zwischengespeichert und verdunstet. Eine Einleitung von verunreinigtem Wasser in die Vorfluter der Umgebung ist somit nicht vorgesehen. Die abwassertechnische Erschließung des geplanten Baugebietes ist als Verbindung zwischen dem Gutenbergring im Westen und an die Straße „Breites Driesch“ im Osten geplant.

3.7 Schutzgut Klima

Bestand

Das Plangebiet ist als Freiland-Klimatop anzusprechen. Es befindet sich nicht im Einflussbereich bedeutsamer Kalt- oder Frischluftabflussbahnen. Von einer Kalt- und Frischluftproduktion im Plangebiet ist zwar auszugehen; relevante Kaltluftabflüsse in angrenzende klimatisch belastete (Siedlungs)-Bereiche sind aber aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Durch die geplanten Wohngebiete geht Freifläche verloren. Die Entstehung einer Wärmeinsel kann vermieden werden, da ein Teil der Gebäude mit einer Dachbegrünung ausgestattet wird, beschattende Bepflanzungen vorgesehen sind und großzügige öffentliche und private Grünflächen angelegt werden. Die zusätzliche Versiegelung im Geltungsbereich bedeutet im vorliegenden Fall keinen erheblichen Verlust von Flächen mit bedeutsamen lokalklimatischen Funktionen, da das Plangebiet keine wichtigen klimatischen Funktionen erfüllt.

Bezüglich der Ebene des Flächennutzungsplanes ist darüber hinaus anzumerken, dass die Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan um ca. 6,1 ha reduziert werden. Bei Inanspruchnahme der gesamten im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wäre theoretisch eine deutlich größere Versiegelung die Folge gewesen, sodass die Reduzierung der Wohnbauflächen auch eine erhebliche Reduzierung der potenziellen Beeinträchtigungen auf das Lokalklima zur Folge hat.

3.8 Schutzgut Luft / Lufthygiene

Bestand

Auf der Grundlage der Immissionsbelastung an der Messstation Frankfurter Straße kann festgestellt werden, dass im Plangebiet keine Überschreitung von Immissionsrichtwerten der TA Luft zu erwarten sind.

Auswirkungen

Die einschlägigen gesetzlichen Regelwerke stellen sicher, dass von den geplanten Nutzungen keine nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen. Die baubedingten Emissionen sind vergleichsweise gering, von begrenzter Dauer und verursachen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft / Lufthygiene. Betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen sind keine zu erwarten.

3.9 Schutzgut Landschaft und Erholung

Bestand

Das Landschaftsbild zeichnet sich durch geringe Naturnähe, Vielfalt und Eigenart aus. Eine natürliche Gliederung der offenen Feldflur bewirken die an der südlichen Grenze des Plangebietes vorhandenen linearen Gehölzstrukturen sowie die am östlichen Wirtschaftsweg vorhandene Baumreihe. Die am Rande des Gebietes von Nordost nach Südwest verlaufende 110-kV-Freileitung beeinträchtigt durch ihre technischen Elemente den sonst offenen weit einsehbaren Landschaftsraum.

Der an der Ostgrenze des Geltungsbereiches von der Zeppelinstraße nach Süden verlaufende Wirtschaftsweg wird im Landschaftsplan als Teil einer Hauptwegeverbindung für die Erholungsnutzung vom Stadtzentrum in Richtung Süden beschrieben. Er verbindet in diesem Rahmen auch den Stadtteil Blumenrod mit Linter und der davor westlich gelegenen Kleingartenanlage. Andere erholungswirksame Infrastruktur gibt es in der unmittelbaren Umgebung nicht.

Auswirkungen

Die derzeit unbebaute Landschaft wird bei Umsetzung der geplanten Nutzungen von Gebäuden und Verkehrsflächen eingenommen werden. Hier wird sich das derzeit noch eher „ländlich“ geprägte Erscheinungsbild der Landschaft in ein deutlich „städtischeres“ verändern. Im südlichen Bereich, der sich derzeit als strukturarme Agrarlandschaft darstellt, wird das Landschaftsbild infolge der geplanten Gehölzpflanzungen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze deutlich strukturreicher und naturnäher werden. Die gestaffelte Bepflanzung mit Baum- und Gehölzgruppen wird neben einer ökologischen Aufwertung auch eine landschaftliche Eingliederung und Sichtabschirmung bewirken.

Bezüglich der Ebene des Flächennutzungsplanes ist darüber hinaus anzumerken, dass die Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan um ca. 6,1 ha reduziert werden. Bei Inanspruchnahme der gesamten im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wäre theoretisch ein deutlich größerer Umfang von Bebauung die Folge gewesen, sodass die Reduzierung der Wohnbauflächen auch eine erhebliche Reduzierung der potenziellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zur Folge hat.

Ziel der Freianlagenplanung ist es, zusätzliche Beeinträchtigungen des südlich angrenzenden Vogelschutzgebiets durch Erholungsnutzung zu vermeiden und die bereits vorhandenen zu reduzieren. Dazu werden im Bebauungsplan Wege zur Besucherlenkung der Freibereiche gesichert. Darüber hinaus werden großzügige öffentliche Grünflächen geschaffen, die zur Erholung und Freizeitnutzung dienen. Auch außerhalb des Geltungsbereichs sind gezielte Maßnahmen zur Besucherlenkung vorgesehen.

3.10 Schutzgut Landwirtschaft

Bestand

In der Stadt Limburg wurden ca. 46 % (d.h. ca. 1.902 ha) für die Landwirtschaft genutzt. Die Ertragsfähigkeit der Böden bewegen sich zwischen einer mittleren (Ackerzahl 50) bis sehr hohen Wertigkeit (Ackerzahl 85).

Auswirkungen

Die Überbauung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Stadt Limburg ist nur von sehr geringer Größenordnung.

Bezüglich der Ebene des Flächennutzungsplanes ist darüber hinaus anzumerken, dass die Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan um ca. 6,1 ha reduziert werden. Bei Inanspruchnahme der gesamten im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wäre theoretisch eine deutlich größere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen die Folge gewesen, sodass die Reduzierung der Wohnbauflächen auch eine erhebliche Reduzierung der Flächeninanspruchnahme von Ackerflächen zur Folge hat. Mit der Flächennutzungspanänderung ist eine Vergrößerung der landwirtschaftlichen Nutzfläche von 7,3 ha verbunden.

3.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Im Plangebiet befinden sich eine früh- bis hochmittelalterliche Wasserburganlage sowie ein Flughafen aus dem 2. Weltkrieg. Im Plangebiet konnten bedeutende archäologische Befunde festgestellt werden. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen erfolgen sowohl für den westlichen Bauabschnitt als auch den östlichen Bauabschnitt die weiteren notwendigen Untersuchungen im Vorfeld der Erschließungsarbeiten.

Auswirkungen

Die Erdarbeiten zum Bau der geplanten Gebäude und Erschließungsstraßen greifen in Bodenschichten ein, für die ein erhöhtes archäologisches Potenzial besteht. Ohne die gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wäre ein Verlust aller potenziellen Funde innerhalb der Bauflächen zu erwarten. Nach Abschluss der Bau- / Erschließungsarbeiten sind Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung von Baudenkmalen in der Umgebung des Plangebiets können aufgrund der vorhabenbedingten Wirkfaktoren und Wirkräume ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter werden als vertretbar eingestuft, da zwar in Flächen historischer Kulturlandschaften oder kulturhistorischer Gebiete oder Ensembles eingegriffen wird, die Beeinträchtigung wird aber durch entsprechende Maßnahmen und Art der Planung so gemindert, dass höchstens geringfügige Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Bezüglich der Ebene des Flächennutzungsplanes ist darüber hinaus anzumerken, dass die Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan um ca. 6,1 ha reduziert werden. Bei Inanspruchnahme der gesamten im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wäre theoretisch ein deutlich größerer Umfang von Bebauung die Folge gewesen, sodass die Reduzierung der Wohnbauflächen auch eine erhebliche Reduzierung der potenziellen Beeinträchtigungen von Bodendenkmälern zur Folge hat.

3.12 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes

Bestand

Der südliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Vogelschutzgebiets „Feldflur bei Limburg“ (DE 5614-401). Es ist gekennzeichnet durch offene Feldfluren mit vorherrschendem Ackerbau in milderer Klimalage. Das Gebiet ist in Hessen eines der wichtigsten Rastgebiete für durchziehende Vogelarten wie Goldregenpfeifer, Kornweihe, Kranich, Mornellregenpfeifer und Kiebitz. Erhaltungsziele sind der Erhalt und die Verbesserung der Lebensbedingungen für relevante durchziehende und überwinternde Vogelarten durch Fortsetzung der bisherigen Landwirtschaft. Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt 716 ha.

Auswirkungen

Mit dem geplanten Vorhaben „Bebauungsplan Limburg Blumenrod V. und VI. BA“ ist unter der Einhaltung / Umsetzung der in der SPA-VS aufgeführten Maßnahmen zur Schadensbegrenzung keine Verschlechterung der Erhaltungszustände bzw. keine Verfestigung eines schlechten Erhaltungszustandes der in dem Vogelschutzgebiet DE 5614-401 „Feldflur bei Limburg“ zu schützenden Zug-/Rastvogelarten verbunden. Wesentliche Maßnahmen greifen bereits vor Baubeginn. Die Maßnahmen zur Besucherlenkung sind dauerhaft angelegt und werden in ihrer Wirkung durch das regelmäßig durchzuführende Monitoring kontrolliert und gegebenenfalls nachjustiert. Bei voller Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen kann eine Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation durch Reduzierung der Störungen durch die Freizeitnutzung eintreten.

Insgesamt ergibt sich durch die Vielzahl und Kombination der Maßnahmen ein umfassender Schutzansatz, der sowohl direkte Störungen durch Nutzungsdruck als auch indirekte Beeinträchtigungen durch akustische, visuelle oder landschaftliche Veränderungen für die empfindlichen Vogelarten des Vogelschutzgebietes signifikant reduziert. Die durchgeführte Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Schluss, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes und seiner Erhaltungsziele somit auszuschließen sind und das Vorhaben zulässig ist.

4. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung)

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden und zu mindern sind. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen.

Gemäß § 2 (4) der Hessischen Kompensationsverordnung soll „*soweit möglich eine schutzgutbezogene Kompensation im Sinne der in § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten Naturgüter, auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste, erfolgen. Kompensationspflichten aus unterschiedlichen Rechtsbereichen sind soweit möglich auf derselben Fläche umzusetzen. Der Abstand vom Eingriffsort soll deshalb 50 Kilometer nicht überschreiten. Die Neuinanspruchnahme von Flächen ist zu minimieren. Ausgleich für Versiegelungen ist vorrangig durch Entsiegelungen zu erbringen.*

Die detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans.

5. Überwachung und Monitoring

5.1 Rechtsgrundlagen

Die Vorschrift des § 4 c BauGB dient der Umsetzung von Artikel 10 der Plan-UVP-Richtlinie der EU (2001/42/EG). Die Richtlinie besagt:

Überwachung

(1) Die Mitgliedstaaten überwachen die erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Pläne und Programme auf die Umwelt, um unter anderem frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

(2) Zur Erfüllung der Anforderungen nach Absatz 1 können, soweit angebracht, bestehende Überwachungsmechanismen angewandt werden, um Doppelarbeit bei der Überwachung zu vermeiden.

§ 4c BauGB als verbindliche Rechtsvorschrift lautet

§ 4 c Überwachung

Die Gemeinden überwachen 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; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach §1a Abs.3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3.

5.2 Überwachungspflichten

Kommunen sind danach also verpflichtet, die Umweltauswirkungen zu überwachen (sogenanntes Monitoring), um nachteilige Auswirkungen zu erkennen und ihnen abhelfen zu können. Dies gilt auch für planexterne Ausgleichsmaßnahmen, auch solche, die über ein Ökokonto oder andere vertragliche Vereinbarungen geregelt werden. Für die meisten der zu überwachenden Umweltauswirkungen kann auf bestehende fachbehördliche Zuständigkeiten bzw. vorhandene Überwachungsstrukturen zurückgegriffen werden. Die Behörden haben dabei regelmäßig allgemeine Überwachungspflichten hinsichtlich der Einhaltung der jeweils bestehenden rechtlichen Anforderungen wahrzunehmen. Dies gilt für die anlagenbezogenen Überwachungsregelungen des Immissionsschutzrechts, des Wasserrechts und des Bodenschutzrechts. So ist z.B. für den Fall der Entdeckung einer Bodenverunreinigung nach den Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes und der einschlägigen Landesgesetze sowie für den Fall der Entdeckung eines Bodendenkmals nach den denkmalrechtlichen Bestimmungen zu handeln.

Für die meisten Umweltschutzgüter gibt es eine Reihe fachgesetzlich vorgeschriebener Monitoringsysteme, die auf eine kontinuierliche Erfassung des Umweltzustands hinsichtlich bestimmter Parameter gerichtet sind. Relevant sind z.B. die Managementaufgaben für die NATURA 2000-Gebiete sowie die nach der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) eingeführten Überwachungssysteme, die Luftqualitätsüberwachung nach der Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. BImSchV) sowie die Umgebungslärmkartierung nach § 47c des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG).

5.3 Überwachung und Monitoring der Artenschutzmaßnahmen

Der über die genannten bestehenden fachbehördlichen Überwachungspflichten hinaus gehende Monitoringaufwand bezieht sich u.a. auf artenschutzrechtliche Vorgaben, aus denen sich spezifische Vorgaben für ein Risikomanagement ergeben. Dieses umfasst neben einer ökologischen Baubegleitung für alle Artenschutzmaßnahmen auch für einzelne Arten und Maßnahmen ein Monitoring, das im Fachbeitrag Artenschutz detailliert dargelegt ist.

5.4 Überwachung und Monitoring der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen

Die Überwachung der Umsetzung der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt im Verlauf der Vorhabenumsetzung unter Berücksichtigung des nachfolgend grob skizzierten Zeitplans.

Vor Beginn der Erschließungs- / Baumaßnahmen

Von der Vorhabenträgerin ist vor Beginn der Bauarbeiten im Rahmen der Freianlagenplanung nachzuweisen, dass die festgesetzten Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung in der Entwurfs- und Genehmigungsplanung berücksichtigt wurden. Dies umfasst, neben den Begrünungsmaßnahmen, auch die fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens.

Nach vollständiger Erschließung

Von der Vorhabenträgerin ist nachzuweisen, dass die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung vollständig umgesetzt wurden. Dies umfasst u.a. die Vorlage von Abnahmeunterlagen der ausgeführten Anpflanzungen und Ansaaten. Der Umfang der versiegelten Flächen ist mit der in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung getroffenen Prognose zu vergleichen und zu bilanzieren.

6. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Bewertung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens einschließlich der Erheblichkeitsabschätzung basieren auf einer ausführlichen Analyse und Bewertung des Bestandes. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der mehrstufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden die einschlägigen Regelwerke herangezogen sowie Angaben von Fachbehörden verwendet.

Obwohl die Reaktionen des Landschaftshaushalts als ein vernetztes System nicht immer exakt zu prognostizieren sind, lassen sich die entstehenden Risiken zumindest größenordnungsmäßig abschätzen. Die gewählte Untersuchungsdichte stellt somit einen Kompromiss zwischen der Erzielung eines möglichst hohen Informationsgewinns und einem begrenzten wirtschaftlich-technischen Aufwand dar. Die Datenlage war für die Schutzgüter so weit ausreichend, sodass bei der Bearbeitung keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen sind. Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf. Für die Wirkungsprognose wurden die maximal zulässigen Nutzungen und Bauformen zugrunde gelegt, die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans abzuleiten sind. Aufgrund der vorliegenden Kenntnisse ist davon auszugehen, dass die relevanten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ausreichend beschrieben und bewertet werden konnten.

7. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die erste Untersuchungsebene der Plan-Umweltprüfung ist die Analyse und Beschreibung der gegenwärtigen Umweltsituation des Planungsraums, wobei die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets so zu wählen ist, dass die Beurteilung aller räumlich definierbaren Auswirkungen und Risiken möglich wird. Hierzu werden die vorhandenen Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren im Untersuchungsraum erfasst und in einem zweiten Schritt bewertet.

Grundlagen für die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter sind verfügbare umwelt- und planungsrelevante Informationen. Für die Bewertung der Leistungen des Naturhaushalts für den Arten- und Biotopschutz wurde eine flächendeckende Biotoptypen- und Vegetationskartierung vorgenommen. Darüber hinaus wurden die Biotoptypen in ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen gemäß dem gültigen Leitfaden zur Eingriffsbewertung bewertet. Aus der flächendeckenden Biotoptypenkartierung und der Ortsbilderfassung lassen sich die wesentlichen Aussagen zur Vielfalt, Eigenart und Naturnähe des Landschaftsbilds ableiten.

Von entscheidender Bedeutung für die Beurteilung der Auswirkungen eines Planungsfalls ist hierbei die Quantifizierung der Wirkungen in ihrer räumlichen Reichweite, wobei dem jetzigen allgemeinen Kenntnisstand und den allgemeinen Prüfmethoden angepasste Szenarien und Prognosemodelle zur Anwendung kommen. Auswirkungen, die hiernach unerheblich sind, sind nicht Gegenstand der Ermittlung und Beschreibung. In diesem zentralen Arbeitsschritt der Plan-Umweltprüfung werden die vom Planungsfall ausgehenden umwelterheblichen Wirkungen auf den Untersuchungsraum projiziert.

Die größtenteils verbal-argumentativen potenzialspezifischen Risiko-/ Konflikteinschätzungen dienen in erster Linie zur Darstellung empfindlicher Zonen im Plangebiet sowie in der Plangebietsumgebung und zur Erfassung der landschaftsökologischen Gegebenheiten und des übergeordneten Zusammenhangs im Untersuchungsraum.

8. Zusammenfassende Bewertung

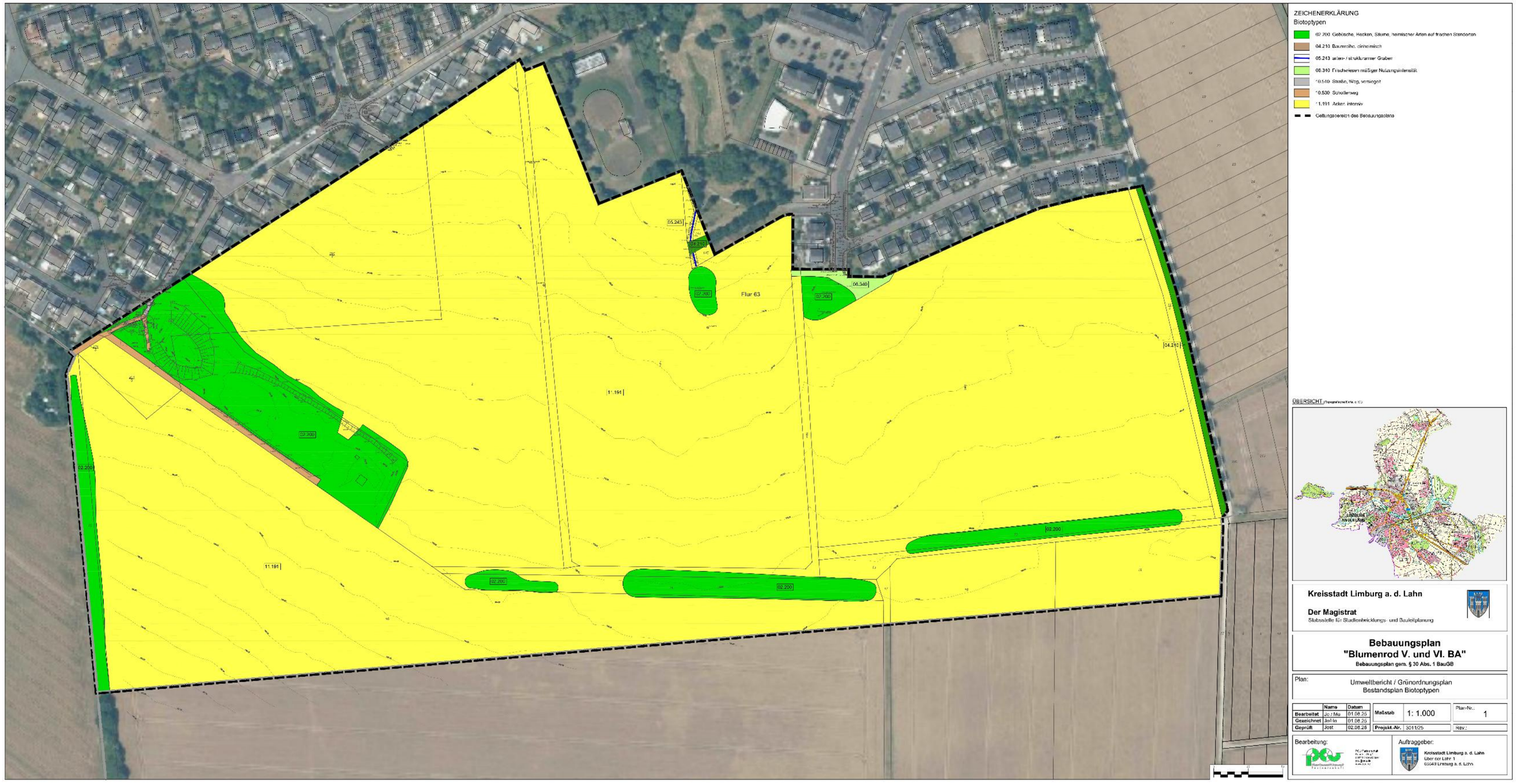
Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Blumenrod V. und VI. BA“ geändert (74. FNP-Änderung). Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll die Fläche, die im rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ bzw. „Parkanlagen“ dargestellt ist, gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf zukünftig in einem Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt und genutzt werden, ansonsten als Parkanlage bzw. Fläche für die Landwirtschaft. Darüber hinaus soll der geplante Grünzug auch auf FNP-Ebene gesichert werden. Flächen, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Wohnbaufläche dargestellt werden, aber für die Umsetzung von Blumenrod V und VI nicht mehr notwendig sind, sollen insbesondere zum Schutz des angrenzenden Vogelschutzgebietes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Da Friedhofsflächen in dem Plangebiet nicht mehr benötigt werden, soll die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ komplett entfallen.

Im Flächennutzungsplan wird zukünftig eine Fläche von 6,1 ha nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt, obwohl bei der Entwicklung von Blumenrod V und VI ein Wohngebiet errichtet werden soll. Dies wird insbesondere damit begründet, dass im südlichen Bereich im Vogelschutzgebiet bzw. direkt angrenzend an das Vogelschutzgebiet keine Wohnbauflächen mehr dargestellt werden sollen, sondern diese sich ausschließlich auf den Bereich beschränken sollen, in dem das zukünftige allgemeine Wohngebiet entwickelt werden soll.

Bei Inanspruchnahme der gesamten im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wäre theoretisch eine deutlich größere Flächeninanspruchnahme möglich gewesen, sodass die Reduzierung der Wohnbauflächen auch eine erhebliche Reduzierung der potenziellen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Folge hat.

9. Bestandsplan Biotoptypen des Bebauungsplans

verkleinert und unmaßstäblich


ZEICHENERKLÄRUNG
Biotoptypen
02.200 Gebüsche, Hecken, Säume, heimischer Arten auf frischen Standorten
04.210 Baumreihe, einheimisch
05.243 artenarm/strukturarmer Graben
06.340 Fettwiesen mäßiger Nutzungsintensität
10.510 Straße, Weg, versiegelt
10.530 Schotterweg
11.191 Acker, intensiv
Geltungsbereich des Bebauungsplans
Flur 63
05.243
02.200
06.340
04.210
11.191
10.530
ÜBERSICHT
Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Der Magistrat
Stabsstelle für Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung
Bebauungsplan
"Blumenrod V. und VI. BA"
Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB
Plan:
Umweltbericht / Grünordnungsplan
Bestandsplan Biotoptypen
Name
Datum
Bearbeitet
Jo / Mu
01.08.25
Gezeichnet
Jo / Ia
01.08.25
Geprüft
Jost
02.08.25
Maßstab
1: 1.000
Plan-Nr.:
1
Projekt.-Nr.
3011/25
Rev.:
Bearbeitung:
Auftraggeber:
Kreisstadt Limburg a. d. Lahn
Über der Lahr 1
65549 Limburg a. d. Lahn