

# **Bebauungsplan der Stadt Lahnstein Nr. 17Ä3/39, „Koblenzer Straße“**

**und**

## **6. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Stand:**  
08.09.2017

**Stadtplanung Architektur Immissionsschutz**

Dipl.-Ing. Christian Deichmüller  
Schubertstr. 11a 56179 Vallendar  
Tel. 0261-6679335 Fax: 0322-21563911  
eMail: christian.deichmueller@t-online.de

# **Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39: „Koblenzer Straße“**

## **6. Änderung des Flächennutzungsplans**

---

Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>Umweltbericht</b>	<b>4</b>
1.1 Einleitung	4
1.2 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	4
1.3 Ziele des Bauleitplanes und Beschreibung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Plans	6
1.4 Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen gemäß Anlage 1, Nummer 3a BauGB	6
1.5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	7
1.5.1 Naturräumliche Gliederung, Geologie und Böden	7
1.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Artenschutz	8
1.5.3 Schutzgut Boden und Altlasten	12
1.5.3 Schutzgut Wasser	12
1.5.4 Schutzgut Mensch/ Gesundheit / Landschaftsbild/ Erholung	13
1.5.5 Schutzgut Klima/ Lufthygiene	13
1.5.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
1.5.7 Wechselwirkungen	14
1.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)	15
1.7 Ziele des Umweltschutzes	15
1.7.1 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen	15
1.7.1.1 Landschaftsplan der Stadt Lahnstein	15
1.7.2 Schutzgebiete nach BNatSchG und sonstige Schutz- und Entwicklungsziele im Plangebiet sowie im nahen Umfeld	16
1.7.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	16
1.8 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	19
1.8.1.1 Festsetzungsvorschläge des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages	19
1.8.1.2 Landschaftsplanerische textliche Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs	19
1.8.1.3 Maßnahmen des Artenschutzes	20
1.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen und deren Kompensation	21

---

## **Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39: „Koblenzer Straße“**

### **6. Änderung des Flächennutzungsplans**

---

Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1.10	Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen/ potenziell erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	22
1.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
1.12	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

### **Grundlagen**

1. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39, Stadtplanung Architektur Immissionsschutz, Vallendar, August 2017
2. Historische Recherche, Kocks Consult GmbH, Juli 2016
3. Bodenuntersuchung, Geonorm GmbH, Gießen, Oktober 2016
4. Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39, Kocks Consult GmbH, August 2016
5. Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39, Gutachten "Artenschutzfachliche Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf Fledermäuse und einheimische Vogelarten, Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung" (BLU, Darmstadt), 2016".

## **Umweltbericht**

### **1.1 Einleitung**

Für die nach dem BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege, ist auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Eine wesentliche Basis der Umweltprüfung und des Umweltberichtes bilden hierbei der „Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan, Kocks Consult GmbH, 2016“, das Gutachten „Artenschutzfachliche Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf Fledermäuse und einheimische Vogelarten, Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung“ (BLU, Darmstadt), 2016“. Die wesentlichen Inhalte dieser Gutachten werden im Folgenden z.T. in Auszügen und z.T. zusammenfassend wiedergegeben. Die vollständigen Gutachten sind auch als Anlage der Begründung beigefügt.

### **1.2 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Die FMZ Drahthof Lahnstein GmbH&Co.KG beabsichtigt östlich der Koblenzer Straße auf dem Gelände der Drahtwerke C.S. Schmidt GmbH, Koblenzer Str. 38 einen **neuen Lidl Markt** zu errichten. Der bestehende Markt westlich der Koblenzer Straße soll aufgegeben werden.

Dazu ist die **dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17** notwendig - wie bereits bei seiner zweiten Änderung geschehen - mit dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 39 gekoppelt. Unter der Bezeichnung 17Ä3/39 wird dieser Bebauungsplan ein einheitlich handhabbares Baurecht für alle Einzelhandelbetriebe entlang der Koblenzer Straße beinhalten. Parallel hierzu ist für die Projektfläche der Flächennutzungsplan im Rahmen der 6. Änderung von Gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche Einzelhandel zu ändern.

Auf den neuen Grundstücksflächen befinden sich derzeit nicht mehr betriebsnotwendige Gebäude der Drahtwerke, die hier überwiegend vorhandenen alten Fabrikhallen sollen abgerissen werden. Auch wird im Zuge der geplanten Neuordnung das an der Koblenzer Straße vorhandene alte Verwaltungsgebäude der Drahtwerke abgebrochen.

Der neue Lidl Markt soll, südlich angrenzend an die Flächen des Globus-Baumarkts, auf einer Grundstücksfläche von 12.012 m<sup>2</sup> errichtet werden. Vorgesehen ist das Angebot des Lidl-Sortimentes auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.690 qm.

Das Projektgebiet für die Neuerrichtung des Lidl Marktes **liegt innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes** und ist durch Produktionshallen, das Verwaltungsgebäude sowie die Erschließungsflächen der Drahtwerke Schmidt geprägt. Das Gelände ist durch diese Anlagen fast vollständig versiegelt.

Von den Drahtwerken genutzt wird derzeit lediglich noch das Verwaltungsgebäude an der Koblenzer Straße sowie die südlich an die Flächen des geplanten Lidl-Standortes angrenzenden Grundstücksbereiche (Hallen und Erschließungsflächen).

## Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39: „Koblenzer Straße“ 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auch das alte Verwaltungsgebäude soll abgebrochen werden. Der gesamte überplante Bereich der Drahtwerke liegt derzeit vollständig brach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von **ca. 2,29 ha** und liegt in der Gemarkung Niederlahnstein.

**Abb. 1 Ausschnitt der Planzeichnung B-Plan Nr. 17Ä3/39 Koblenzer Str.**



Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 Koblenzer Straße wird nur der Bereich **SO-5** (sonstige Sondergebiete) überplant, hier entsteht der neue LIDL-Markt incl. Parkplätze. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die in diesen Bereich durch die Überplanung entstehen sind jedoch zulässig, da der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.17 rechtskräftig ist. Die Bereiche **SO-2** u. **SO-4** sowie die **öffentliche Verkehrsfläche** erfahren keine Änderung, Eingriffe in Natur und Landschaft werden ausgeschlossen.

Bereich SO-5	Bestand	Planung <sup>1</sup>
Gesamt, davon	12.012 m <sup>2</sup> (100%)	12.012 m <sup>2</sup> (100%)
- Versiegelte Fläche	10.996 m <sup>2</sup> (91%)	10.810 m <sup>2</sup> (90%)
- Unversiegelte Fläche (Grünfläche)	1.016 m <sup>2</sup> (9%)	1.202 m <sup>2</sup> (10%)

<sup>1</sup> Max. zulässige Versiegelung gemäß textlicher Festsetzungen

**1.3 Ziele des Bauleitplanes und Beschreibung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Plans**

**Ziele des Bauleitplanes:**

Um an dieser Stelle Wiederholungen zu vermeiden, wird auf ~~Pkt. 1.3~~ der Begründung verwiesen.

Art der baulichen Nutzung

Um an dieser Stelle Wiederholungen zu vermeiden, wird auf ~~Pkt. 2.2.1~~ der Begründung verwiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Um an dieser Stelle Wiederholungen zu vermeiden, wird auf ~~Pkt. 2.2.2~~ der Begründung verwiesen.

Naturschutz

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens trotz Vermeidung und Minimierung verbleibenden Eingriffe sollen durch geeignete Flächen und Maßnahmen möglichst innerhalb des Gebietes kompensiert werden.

(Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 Koblenzer Straße wird nur der Bereich SO-5 (sonstige Sondergebiete) überplant, hier entsteht der neue LIDL-Markt incl. Parkplätze. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die in diesen Bereich durch die Überplanung entstehen sind jedoch zulässig, da der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.17 rechtskräftig ist.)

**Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Plans:** Um Wiederholungen zu vermeiden wird an dieser Stelle hinsichtlich der getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auf die Darstellungen in der Begründung verwiesen.

**1.4 Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen gemäß Anlage 1, Nummer 3a BauGB**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden hierbei ermittelt und bewertet. Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u. a. ausgewertet:

- Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP), 1999
- Landschaftsplan der Stadt Lahnstein, 1993
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39, Stadtplanung Architektur Immissionsschutz, Vallendar, August 2017
- Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39, Kocks Consult GmbH, August 2016

## Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39: „Koblenzer Straße“ 6. Änderung des Flächennutzungsplans

---

Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

- Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39, Gutachten "Artenschutzfachliche Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf Fledermäuse und einheimische Vogelarten, Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung" (BLU, Darmstadt), 2016".

Die durch den B-Plan für zulässig erklärten Nutzungen, deren Wirkfaktoren und potenzielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar. Folgende örtliche Erhebungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurden durchgeführt (Text gemäß: "Artenschutzfachliche Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf Fledermäuse und einheimische Vogelarten, Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung" (BLU, Darmstadt), 2016")

- *Visuelle Überprüfung der Fassaden und – soweit erforderlich - der Innenräume der drei Gebäudeobjekte auf einen Fledermausbesatz statt. Gleichzeitig wurden die Objekte auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten für einheimische Vogelarten kontrolliert.*
- *Da in erster Linie mit solchen Gebäudefledermausarten zu rechnen war, die sich tagsüber in wenig oder nicht einsehbaren Spalten, Nischen und Hohlräumen oder hinter Verkleidungen aufhalten, also nur schwer festzustellen sind, wurde verstärkt auf indirekte Hinweise oder Belege für eine aktuelle oder frühere Quartiernutzung geachtet.*
- *Bei der Begehung wurden zunächst die Außenfassaden mit einem Fernglas (KOWA 10x42 DCF) auf Vogelnistplätze in Nischen, auf Simsen oder sonstigen Mauervorsprüngen und auf potenzielle Spaltenquartiere für Fledermäuse inspiziert. Darüber hinaus auf Einflug- oder Durchschlupföffnungen ins Gebäudeinnere.*
- *Sofern entsprechende Öffnungen mit Verbindung ins Innere vorhanden waren, wurden anschließend die betreffenden Räume auf anwesende Tiere oder Spuren einer Nutzung kontrolliert. Belege für eine temporäre Anwesenheit von Fledermäusen sind der Nachweis von Fledermauskot, typische Ansammlungen von Insektenresten an den Fraßplätzen oder farbliche Veränderungen an den Einschlupföffnungen der Spaltenverstecke.*

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Die Datenbasis für die vorgenommene Umweltprüfung wird somit insgesamt als aktuell und ausreichend beurteilt.

### 1.5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

#### 1.5.1 Naturräumliche Gliederung, Geologie und Böden

Niederlahnstein liegt naturräumlich innerhalb der Großlandschaft Mittelrheingebiet, und hierin in der **Lahnsteiner Pforte (290.4)**.

*„An der Lahnsteiner Pforte durchbricht der Rhein den Quarzitriegel von Kühkopf und Horchheimer Höhe zum Mittelrheinischen Becken. Hier mündet auch die Lahn in den Rhein und drängt denselben gegen den steilen und felsigen Hunsrückabhang. Der Höhenunterschied zwischen der Talsohle und den beiden nur 4 km auseinander liegenden Gipfeln beträgt rund 300 m. Heute ist nahezu der gesamte Talboden von Siedlungs- und Verkehrsflächen eingenommen. Nur einige steile Terrassenbänder und Steilhänge an der Lahn sind mit Wald bedeckt. Sonst überwiegt Offenland in den verbliebenen unbebauten Bereichen.*

---

**Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39: „Koblenzer Straße“  
6. Änderung des Flächennutzungsplans**

Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

*Der Siedlungsraum Koblenz-Neuwied-Andernach umfasst wesentliche Teile der Neuwieder Rheintalniederung und der **Lahnsteiner Pforte** sowie der östlich angrenzenden Landschaftsräume. Die Städte und Siedlungen Koblenz, Lahnstein, Bendorf, Neuwied und Andernach nehmen große Flächenanteile ein. Die Urbanisierung hat auch die kleineren Orte im Landschaftsraum erfasst, so dass sich beiderseits des Rheins Siedlungsbänder entlang der Hauptverkehrsachsen entwickelt haben.“*  
(Text gemäß LANIS RLP)

Im Bereich der Siedlungsflächen und auch im gesamten Planungsraum haben im Zuge der Bebauung sowie der Anlage von Verkehrswegen großflächige und z.T. umfängliche Reliefveränderungen stattgefunden, infolge derer die ursprünglichen - gewachsenen - Bodenverhältnisse nicht mehr vorhanden sind. Insofern ist der Boden im Bereich des Planungsraumes als anthropogener Boden ('Kultisol') anzusprechen.“

**1.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Artenschutz**

**Reale Vegetation / Bestand**

Der Planbereich ist zu ca. 80-90% versiegelt durch Straßen, Parkplätze, Gebäude und sonstige Flächen. Am östlichen Rand des Bereiches befindet sich ein Gehölzstreifen, außerdem sind verschiedene, kleinere Pflanzenbeete vorhanden, die teilweise mit Einzelbäumen bestanden sind.

Die nachfolgend aufgelisteten Biotoptypen wurden im Zuge der Bestandskartierung im Juni 2016 erfasst. Die verwendeten Biotoptypenkürzel und Benennung erfolgen gemäß der Erfassungseinheiten des „OSIRIS“ Projektes.

Biotoptyp	Beschreibung / Foto	Bewertung der Biotoptypen (Bedeutung im Naturhaushalt) <sup>1</sup>
<p><b>BD3</b> Gehölzstreifen</p> <p>Am östlichen Rand des B-Planbereiches befindet sich ein Gehölzstreifen, der das B-Plangebiet zum Parkplatz des Globus-Marktes hin begrenzt.</p>	 <p>Das Gehölz setzt sich aus folgenden Baum- und Straucharten zusammen: Berg-Ahorn, Espe, Gemeiner Flieder, Salweide, Baumweiden, Walnussbaum/jungwuchs</p>	<p>mittel</p>

<sup>1</sup> Die Bewertung erfolgte anhand einer vierstufigen Bewertungsskala: sehr gering, gering, mittel, hoch

**Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39: „Koblenzer Straße“  
6. Änderung des Flächennutzungsplans**

Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Biotoyp	Beschreibung / Foto	Bewertung der Biotoypen (Bedeutung im Naturhaushalt) <sup>1</sup>
<p><b>BF3 Einzelbäume</b></p>	 <p>In verschiedenen Bereichen des Plangebietes stocken in den vorhandenen Pflanzenbeeten Einzelbäume unterschiedlicher Größen u. Arten: Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Walnuss, Kirschbäume, mit Stammdurchmessern zw. 15 u. 30 cm.</p>	<p>mittel</p>
<p><b>HM5 Pflanzenbeet</b></p>	 <p>In den Pflanzenbeeten stocken neben den oben beschriebenen Einzelbäumen verschiedene Ziersträucher und Stauden, teilweise schreitet auch die natürliche Sukzession voran.</p>	<p>mittel-gering</p>

**Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39: „Koblenzer Straße“  
6. Änderung des Flächennutzungsplans**

Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Biotoyp	Beschreibung / Foto	Bewertung der Biotoypen (Bedeutung im Naturhaushalt) <sup>1</sup>
HM8 Staudenreiche Fläche	 <p>In zwei kleineren Bereichen westlich des oben beschriebenen Gehölzstreifens haben sich Hochstauden entwickelt.</p>	mittel
HN1 Gebäude		sehr gering
VA0 versiegelte Flächen	<p>Straßen, Parkplätze, sonstige versiegelte Flächen</p> <p>Ohne Foto</p>	sehr gering

**Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39: „Koblenzer Straße“  
6. Änderung des Flächennutzungsplans**

Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Biotoptyp	Beschreibung / Foto	Bewertung der Biotoptypen (Bedeutung im Naturhaushalt) <sup>1</sup>
<b>VB0 teilversiegelte Flächen</b> hier: Pflaster mit Krautflur		gering

**Artenschutz**

Durch das „Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung“ (BLU, Darmstadt) wurde eine **Artenschutzfachliche Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf Fledermäuse und einheimische Vogelarten** durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

*„Mit Ausnahme eines wohl eher zufälligen Einflugs einer Zwergfledermaus in die große Fabrikhalle haben sich **keine Hinweise auf einen Fledermausbesatz** oder auf eine frühere Quartiernutzung an/in den Gebäuden ergeben. Gleichwohl potenzielle Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse vorhanden sind. Dabei handelt es sich aber wahrscheinlich ausschließlich um Tagesverstecke von Einzeltieren, also keine von größeren Männchengesellschaften oder gar von Wochenstubenverbänden genutzten Quartiere. Zumindest im Bereich der Fassaden sind diese Verstecke dem Sommerquartiertyp zuzuordnen. Wegen der fehlenden Wärmeisolierung eignen sie sich kaum zur Überwinterung.*

*Bezogen auf einheimische Vogelarten ist festzustellen, dass die beiden Fabrikhallen von **Gebäudebrütern** genutzt werden. **Nestanlagen** finden sich sowohl an den Fassaden als auch in den Innenräumen. Eine Nutzung des Verwaltungsgebäudes konnte dagegen nicht festgestellt werden.*

*Insgesamt haben die Untersuchungen keine Hinweise darauf ergeben, dass mit dem **geplanten Gebäudeabbruch (außerhalb der Brutzeit!)** ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst wird.*

*Auch wenn die Gebäude von einheimischen Vogelarten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden, resultiert aus dem Abbruch der Objekte keine Verbotverletzung, weil im Umfeld Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind. Und der Verlust der Fortpflanzungsstätten zudem **durch künstliche Nisthilfen kompensiert** werden kann.*

*Im Hinblick auf Fledermäuse kann durch die rein visuelle Überprüfung der Gebäudeobjekte zwar nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die Fabrikhallen eine relevante Bedeutung als Quartiere haben, dem Eindruck und dem Ergebnis der Begehungen zufolge ist dies aber eher nicht zu erwarten. Zumindest haben sich hierfür keine triftigen Verdachtsmomente ergeben. Insofern erscheinen weitergehende Untersuchungen wie beispielsweise nächtliche Kontrollen mit Ultraschalldetektoren und/oder das Aufstellen von automatischen Rufaufzeichnungsgeräten (Batrecordern) nicht zwingend erforderlich. Können aber andererseits zur Absicherung der bisherigen Ergebnisse beitragen.“*

### **1.5.3 Schutzgut Boden und Altlasten**

Mittlerweile wurde die Notwendigkeit zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden erkannt und durch entsprechende Gesetze umgesetzt. Dennoch hält der jährliche Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsflächen und damit der Verlust an Böden und ihren Funktionen bzw. die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, den Wasserhaushalt und das Stadtklima an. Die vorliegende Planung sieht eine Umnutzung fast vollständig versiegelter gewerblich genutzter Flächen vor. Ein Zuwachs von Versiegelung und damit ein Verlust an Böden geht mit der Planung nicht einher.

Der Begriff „Altlasten“ ist im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) definiert und beschreibt ehemalige Mülldeponien (Altablagerungen) sowie ehemals industriell oder gewerblich genutzte Grundstücke (Altstandorte), auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde bzw. mit Schadstoffen im Boden gerechnet werden muss. Von diesen Böden können Gefahren für den Menschen oder die Umwelt ausgehen.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3(1) BauGB wurde seitens der SGD darauf hingewiesen, dass der Bereich des geplanten Vorhabens als altlastenverdächtig eingestuft ist und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die generelle Bebaubarkeit des Altstandortes sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen sind. Daraufhin wurde für den relevanten Teilbereich des Firmengeländes der Drahtwerke Schmidt 2016 eine historische Recherche durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden keine konkreten Hinweise auf Anlagen mit besonders hohem Kontaminationspotential gefunden. Sofern vorhanden, lagen entsprechende Anlagen nach vorliegenden Informationen am Standort außerhalb des Untersuchungsgebietes oder an anderen Produktionsstandorten der Fa. C.S.Schmidt. Auch zwischenzeitlich durchgeführte Bodenuntersuchungen haben bestätigt, dass von diesen Böden keine Gefahren für Menschen oder die Umwelt ausgehen.

### **1.5.4 Schutzgut Wasser**

Natürliche oder anthropogen angelegte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch Grundwasservorkommen mit planungsrelevanter Bedeutung sind im (potenziellen) Einflussbereich des Plangebietes nicht bekannt.

Die devonischen Quarzite im Untergrund des betrachteten Bereiches würden bei intakten Böden eine geringe bis mittlere Grundwasserneubildungsrate von 86 mm/s aufweisen. Die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig.<sup>1</sup>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

### **1.5.5 Schutzgut Mensch/ Gesundheit / Landschaftsbild/ Erholung**

Für das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktion als auch die Schadstoff- und Lärmbelastung relevant.

Im eigentlichen Plangebiet befindet sich aktuell keine Wohnbebauung. Eine Erholungsfunktion des Plangebiets selbst ist nicht gegeben.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten LIDL-SB-Marktes auf die nächstgelegene Wohnnutzung im Bereich der Christian-Sebastian-Schmitt-Straße hin überprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowohl an der Wohnbebauung im Mischgebiet östlich der Christian-Sebastian-Schmitt-Straße als auch an dem Wohngebäude im Gewerbegebiet westlich der Christian-Sebastian-Schmitt-Straße deutlich unterschritten bleiben. Auch unterschreitet die vom dem LIDL-SB-Markt selbst ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mehr als 6 dB(A), so dass nach Maßgabe der der als Beurteilungsgrundlage zu verwendenden TA-Lärm der vom Vorhaben verursachte Immissionsbeitrag als nicht relevant anzusehen. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes – BimSchG sind nicht zu erwarten.

### **1.5.6 Schutzgut Klima/ Lufthygiene**

Das Plangebiet mit naturräumlicher Lage am Rand des Mittelrheinischen Beckens ist durch die folgenden großklimatisch wirksamen Faktoren gekennzeichnet:

- jährliche Durchschnittstemperatur von 10,8 °C
- jährliche Niederschlagsmenge von 550 bis 650 mm
- vorherrschende Westwinde
- Kältester Monat ist mit einer Temperatur von 2,7 °C der Januar
- wärmster Monat der Juli mit einem Schnitt von 19,5 °C

Kaltluftentstehung und Kaltlufttransport sind für die klimatische Ausgleichsfunktion eines Raumes von großer Bedeutung. Kaltluftentstehungsgebiete sind im B-Plangebiet jedoch nicht vorhanden, da der Bereich zum größten Teil versiegelt ist. Als Vorbelastungen sind im Wesentlichen die Kfz - Ströme entlang der Hauptverkehrswege (Koblenzer Straße und B 42) und die städtische Grundbelastung aus den Wohn- und Gewerbegebieten anzusehen, welche zu Schadstoffemissionen führen. Dem Plangebiet wird daher stadtklimatisch insgesamt eine **geringe Bedeutung** zugemessen.

---

<sup>1</sup> Internetseite: [www.geoexplorer-wasser.rlp.de](http://www.geoexplorer-wasser.rlp.de)

### **1.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden. Ebenso sind bislang keine kulturgeschichtlichen Bodendenkmäler und archäologische Funde bekannt geworden. Es sind weiterhin keine historischen Kulturlandschaften bzw. -elemente durch die Planung betroffen.

### **1.5.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Wasser, Boden, Luft, Klima und Landschaft. Die im Plangebiet vorkommenden Schutzgüter stehen in unterschiedlichen Wechselbeziehungen zueinander. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung können aus Gründen der Untersuchungsintensität aber nicht alle erdenklichen ökosystemaren Wechselwirkungen des Plangebietes untersucht werden. Betrachtet wurden unter den o.a. einzelnen Schutzgütern die folgenden klassischen Wechselbeziehungen:

#### **Schutzgut Boden**

- Wirkungsgefüge Boden / Mensch
  - Standortvoraussetzung von Boden im Sinne der Ertragsfähigkeit
- Wirkungsgefüge Boden / Tiere und Pflanzen
  - biotische Standorteigenschaften von Boden (Lebensraumpotenzial)
- Wirkungsgefüge Boden / Landschaft
  - geomorphologische Ausprägungen, die optisch wahrgenommen werden können

#### **Schutzgut Wasser**

- Wirkungsgefüge Wasser / Mensch / Biotope-Arten / Boden
  - Lebensgrundlage im Sinne von Trinkwasser, Biotope / Bewässerung etc.
  - Entwässerungsfunktion (Vorfluter)

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

- Wirkungsgefüge Klima-Luft/ Mensch
  - allgemeine klimatische Gegebenheiten im Hinblick auf den Menschen in grundlegender Weise durch Klimadaten (Temperatur, Niederschlag)
  - lokalklimatische Zusammenhänge durch Berücksichtigung von auf Siedlungen gerichtete Kaltluftentstehungs- und -abflussgebieten
  - Abhängigkeiten zwischen Luft und Mensch im Hinblick auf mögliche Schäden durch Luftverunreinigungen

#### **Schutzgut Landschaft**

- Wirkungsgefüge Landschaft/ Mensch
  - Freizeit- und Erholungseignung von Landschaft für den Menschen

## **1.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)**

Anliegen der Status-Quo-Prognose ist es, die weitgehend unbeeinflusste Entwicklung des betrachteten Raumes aufzuzeigen, die sich vollzöge, wenn auf die Umsetzung der Planungsabsicht verzichtet würde.

Die mit Gebäuden bzw. mit Hallen bestandenen Bereiche können bei entsprechender Wartung und Pflege im Bestand erhalten werden. Sollten Wartung und Pflege aus den unterschiedlichsten Gründen jedoch nicht mehr gegeben sein, werden die Gebäude im Laufe der Zeit zerfallen und die natürliche Sukzession wird in diese Bereiche eingreifen, im Laufe der Jahre auch mit der Entwicklung von Gehölzbeständen. Bei nicht Abräumen der zerfallenen Baumaterialien würde in den Bereichen eine hohe Vorbelastung mit Bauschutt verbleiben.

Die jetzt schon bestehenden kleineren randlichen Gehölzbestände würden sich vergrößern und weiterentwickeln. Auf den vorhandenen grasig/krautigen Beständen würden sich ebenfalls Gehölzbestände entwickeln.

## **1.7 Ziele des Umweltschutzes**

### **1.7.1 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen**

Die Ziele des Umweltschutzes als Umschreibung der jeweils zu beachtenden Belange sind, dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessen, insbesondere den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken zu entnehmen. Im Rahmen der Abwägung „hat der Plangeber die einschlägigen Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils maßgeblichen Fachrechts in seiner aktuellen Fassung zu berücksichtigen“.<sup>1</sup> Die planungsrelevanten Umweltziele und die zu beachtenden Vorgaben werden in der nachfolgenden Betrachtung der Fachpläne und für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Die nach dem BauGB gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (NATURA-2000-Gebiete) und Nr. g (Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen) zu beachtende Belange werden im Folgenden dargestellt.

#### **1.7.1.1 Landschaftsplan der Stadt Lahnstein**

Im Landschaftsplan liegen keine Aussagen für das Plangebiet vor.

---

<sup>1</sup> Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 3. Auflage, S. 273

### **1.7.2 Schutzgebiete nach BNatSchG und sonstige Schutz- und Entwicklungsziele im Plangebiet sowie im nahen Umfeld**

Im betrachteten Bereich und der direkten Umgebung befinden sich **keine**:

Naturschutzgebiete (NSG)	Naturdenkmäler
Landschaftsschutzgebiete (LSG)	Vogelschutzgebiete
geschützte Landschaftsbestandteile	FFH-Gebiete
Flächen des Biotopkatasters Rheinland Pfalz	Flächen mit Pauschalschutz gemäß § 30 BNatSchG bzw. §15 LNatSchG-RLP

Der B-Planbereich liegt innerhalb des Naturparks Nassau, jedoch außerhalb der Kernzonen des Naturparks.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme sieht für das Plangebiet keine besonderen Zielvorgaben vor.“

### **1.7.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

#### Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz:

Als Zielvorgabe nach § 1 Abs.1 BNatSchG sind Natur und Landschaft. *so zu schützen, dass*

- 1. die biologische Vielfalt, ... auf Dauer gesichert ist; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*

#### Zielvorgabe nach § 1 Abs. 2 BNatSchG:

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen werden.

Zielvorgaben nach § 1 Abs. 3 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere:

- ...
- 5. wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.*

Zielvorgabe nach § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist der Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen:

## **Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39: „Koblenzer Straße“**

### **6. Änderung des Flächennutzungsplans**

---

Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

*Es ist verboten (...) Lebensstätten wildlebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu stören.*

Zielvorgabe nach § 44 Abs. 1 u. 5 BNatSchG ist:

Es ist nach diesen Maßgaben zu prüfen, ob für besonders geschützte Arten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen.

Zielvorgabe nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist:

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen für eine Projektzulassung die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

#### Schutzgut Boden und Wasser:

Durch die Bodenschutzklausel im BauGB wird als wesentliches gesetzliches Ziel festgelegt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Als wesentliche Bodenfunktionen sind gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu berücksichtigen:

- Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteile des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
- Nutzungsfunktionen als Fläche für Siedlung und Erholung und Standort für sonstige wirtschaftliche
- und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Als Zielvorgabe nach § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft ... so zu schützen, dass

...

2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter*

...

*auf Dauer gesichert ist; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*

Zielvorgaben nach § 1 Abs. 3 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere:

...

2. *Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,*
3. *Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; (...) für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.*

#### Schutzgut Mensch / Gesundheit:

Für Planungsvorhaben relevante Zielvorgaben und gesetzliche Grundlagen bzgl. der Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche sind:

- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

## **Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39: „Koblenzer Straße“**

### **6. Änderung des Flächennutzungsplans**

---

Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB: Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
- § 50 BImSchG: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung
- DIN 18005: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- 16. BImSchV: Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm
- TA Lärm: Immissionsrichtwerte für gewerbliche Anlagen

Für die Planung relevante gesetzliche Grundlagen bzgl. Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe sind:

- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB: Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
- § 50 BImSchG: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung

#### Schutzgut Klima / Luft:

Zielvorgaben nach § 1 Abs. 3 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere:

...

4. *Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; ...*

#### Schutzgut Landschaftsbild / Erholung / Kultur- und sonstige Sachgüter:

Zielvorgabe nach § 1 Abs. 4 BNatSchG sind:

*Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere*

1. *Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,*
2. *zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.*

#### Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Die Beachtung bzw. Einhaltung der o.a. gesetzlichen Zielvorgaben wurde gutachterlich behandelt und nachgewiesen (vgl. Anlagen zur Planbegründung:

- Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39, Kocks Consult GmbH, August 2016.
- Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39, Gutachten "Artenschutzfachliche Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf Fledermäuse und einheimische Vogelarten, Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung" (BLU, Darmstadt), 2016".
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39, Stadtplanung Architektur Immissionsschutz, Vallendar, August 2017

**1.8 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan**

**1.8.1.1 Festsetzungsvorschläge des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages**

**Bepflanzungsvorschläge:**

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust von ca. **1.016 m<sup>2</sup>** an vorhandenen Strukturen und sonstigen Flächen (Gehölzstreifen, 1 Einzelbaum, Pflanzenbeete, Staudenreiche Flächen, teilversiegelte Fläche/Pflaster mit Krautflur, s.o.).

Im Planungszustand stehen **min. 1.202 m<sup>2</sup> an Grünfläche** zur Verfügung.

Als **Bepflanzungsvorschlag** ist angedacht diese Grünflächen mindestens zur Hälfte mit Gehölzen zu bepflanzen. Durch diese Gehölzpflanzungen werden auch gleichzeitig neue Brutplätze für Vögel geschaffen (Pflanzungen sind artenschutzrechtlich nicht zwingend erforderlich).

**Bepflanzungsvorschlag** (auf mindestens 1.200 m<sup>2</sup> Fläche)

**Anlage eines geschlossenen Gehölzbestandes**, Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Schwarzer Holunder, Weißdorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Feldahorn, Spitzahorn, Vogelkirsche, Hainbuche)

**Anpflanzung von Einzelbäumen** (Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche)

**Anlage von Strauchbeständen** (lockere Strauchpflanzung, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Schneeball, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Hundsrose)

**1.8.1.2 Landschaftsplanerische textliche Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs**

- In den Sondergebieten S0-2, S0-4 und S0-5 dürfen mindestens 10 % der Grundstücksflächen nicht überbaut oder befestigt werden. Auf drei Viertel dieser Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen aus standortgerechten Pflanzen aus den Artenlisten anzulegen. Je angefangene 10 qm ist ein Strauch und je angefangene 100 qm zusätzlich ein einheimischer Laubbaum aus den Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- In den Sondergebieten S0-2, S0-4 und S0-5 sind zur Gestaltung und zur Bepflanzung von Freiflächen jegliche Art von standortgerechten Gehölzen und Stauden aus den Artenlisten zulässig - mit der Einschränkung, dass Nadelgehölze eine Höhe von fünf Meter nicht überschreiten dürfen und hinsichtlich ihrer Anzahl unter 25 % der Gesamtzahl liegen müssen.
- In den Sondergebieten S0-2, S0-4 und S0-5 ist bei Stellplatzanlagen für jeweils sechs ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Baum aus den Artenlisten als Hochstamm der Mindestpflanzgröße 16-18 cm Stammumfang,

dreimal verpflanzt mit Ballen, mit einer Baumscheibe von zehn Quadratmeter Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baum ist durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Baumscheibe ist gegen Bodenverdichtungen zu schützen und mit Stauden zu bepflanzen oder als kräuterreiche Wiese einzusäen.

- In den Sondergebieten S0-2, S0-4 und SO-5 sind flache Dächer ab einer Grundfläche von 100 qm zu mindestens drei Viertel ihrer Fläche extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Als Alternative für eine Dachbegrünung können ausnahmsweise auch zusätzliche Pflanzungen an anderer Stelle auf dem Grundstück vorgenommen werden. Hierzu ist pro 100 qm nicht begrünter Dachfläche mindestens ein einheimischer, grosskroniger Laubbaum zu pflanzen.
- In den Sondergebieten S0-2, S0-4 und SO-5 sind Fassaden, sofern nicht durch Fenster oder Versetze in der Gebäudefront vertikal gegliedert, je zehn Meter Gebäudelänge mit zwei Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen aus den Artenlisten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### 1.8.1.3 Maßnahmen des Artenschutzes

Im Rahmen der "Artenschutzfachlichen Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf Fledermäuse und einheimische Vogelarten, Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung" (BLU, Darmstadt), 2016" wurden mögliche Beeinträchtigungen geschützter Arten auf Basis der aktuellen Planung untersucht.

Als Ergebnis kann festgehalten werden:

*Insgesamt haben die Untersuchungen keine Hinweise darauf ergeben, dass mit dem **geplanten Gebäudeabbruch (außerhalb der Brutzeit!)** ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand für Vögel nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst wird.*

*Auch wenn die Gebäude von einheimischen Vogelarten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden, resultiert aus dem Abbruch der Objekte keine Verbotverletzung, weil im Umfeld Ausweichmöglichkeiten vorhanden sind. Und der Verlust der Fortpflanzungsstätten zudem **durch künstliche Nisthilfen kompensiert** werden kann.*

*Im Hinblick auf **Fledermäuse** kann durch die rein visuelle Überprüfung der Gebäudeobjekte zwar nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die Fabrikhallen eine relevante Bedeutung als Quartiere haben, dem Eindruck und dem Ergebnis der Begehungen zufolge ist dies aber eher nicht zu erwarten. Zumindest haben sich hierfür keine triftigen Verdachtsmomente ergeben.*

*Insofern erscheinen weitergehende Untersuchungen wie beispielsweise nächtliche Kontrollen mit Ultraschalldetektoren und/oder das Aufstellen von automatischen Rufaufzeichnungsgeräten (BatreCORDern) nicht zwingend erforderlich. Können aber andererseits zur Absicherung der bisherigen Ergebnisse beitragen.“*

Durch die Umsetzung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen (gemäß Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39, Kocks Consult GmbH, August

---

2016) treten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ein.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:**

V 1	Vermeidungsmaßnahme für Vögel: Gehölzfällungen sind im Winter außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (d.h. keine Fällung zwischen dem 1. März und dem 30. September gemäß § 39 BNatSchG).
V 2	Vermeidungsmaßnahme für Vögel: der Abbruch der vorhandenen Gebäude ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (d.h. kein Abbruch zwischen dem 1. März und dem 30. September)
V 3	Vermeidungsmaßnahme für Vögel: Anbringen/Aufhängen von 10 künstlichen Nisthilfen/Nistkästen (Halbhöhle z.B. für Hausrotschwanz)

**1.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen und deren Kompensation**

**Eingriffe in die Boden- und Wasserhaushaltsfunktion:**

Gemäß „Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan“ entstehen **keine** Eingriffe/Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Wasser, da im Planungszustand die unversiegelte Fläche größer ist als im vorhandenen Zustand, jeweils bezogen auf die im Bestands- u. Konfliktplan abgegrenzte Wirkfläche (= **SO-5** sonstige Sondergebiete).

Bereich SO-5	Bestand	Planung <sup>1</sup>
Gesamt, davon	12.012 m <sup>2</sup> (100%)	12.012 m <sup>2</sup> (100%)
- Versiegelte Fläche	10.996 m <sup>2</sup> (91%)	10.810 m <sup>2</sup> (90%)
- Unversiegelte Fläche (Grünfläche)	1.016 m <sup>2</sup> (9%)	1.202 m <sup>2</sup> (10%)

**Eingriff in die lokalklimatischen Verhältnisse oder die Lufthygiene:** Die Planung wird keine eingriffsrelevante Verschlechterung der lokalklimatischen Verhältnisse mit sich bringen. Der Grünvolumenverlust ist nur gering und wird gemäß „Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan“ durch entsprechende Neupflanzungen wiederhergestellt.

Deshalb wird auch im Hinblick auf die lufthygienische Bedeutung des aktuellen Gehölzbestandes durch die Umsetzung der Planung keine eingriffsrelevante, erhebliche Veränderung entstehen.

Die Emissionen von Baumaschinen (Stäube, Schadstoffe) im Baustellennahbereich beschränken sich auf die Bauzeit, die Wirkungen werden als **nicht erheblich** eingestuft.

**Vegetations- und Biotopflächenverlust bzw. -beeinträchtigung:**

Die vorliegende Planungskonzeption sieht eine umfassende Neugestaltung der Flächen des Geltungsbereiches vor. Dies bedingt auch einen Verlust der aktuell vorhandenen Vegetationsstrukturen bzw. der Biotoptypen im Plangebiet. Gemäß

<sup>1</sup> Max. zulässige Versiegelung gemäß textlicher Festsetzungen

Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

der im „Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan“ prognostizierten planungsbedingten Vegetationsflächenverluste bzw. Biotopverluste ergibt sich ein Bedarf an Neupflanzungen von ca. **1.200 m<sup>2</sup>**.

Durch die Planungskonzeption entstehen folgende Biotopverluste.

- |   |                        |
|---|------------------------|
| • Gehölzstreifen (BD3)                            | ca. 645 m <sup>2</sup> |
| • Einzelbäume (BF3)                               | 1 Stück                |
| • Pflanzenbeet (HM5)                              | ca. 60 m <sup>2</sup>  |
| • Staudenreiche Fläche (HM8)                      | ca. 46 m <sup>2</sup>  |
| • Teilversiegelte Fläche (Pflaster mit Krautflur) | ca. 265 m <sup>2</sup> |

Summe: **ca. 1.016 m<sup>2</sup>**

Unter dem vorherigen Kapitel sind die Bepflanzungsvorschläge bereits dargestellt worden. Daher wird an dieser Stelle, um Wiederholungen zu vermeiden, auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Werden die im Bebauungsplan festgelegten **Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** ordnungsgemäß durchgeführt, dann sind für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### **1.10 Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen/ potenziell erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Der Stadt Lahnstein liegen keine Unterrichtungen von Behörden nach § 4 (3) BauGB vor, dass nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hätte.

Auch auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen und Ergebnisse der Umweltprüfung werden keine erheblichen und/ oder unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen erwartet.

Daher sind aktuell keine "Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen/ potenziell erheblichen Umweltauswirkungen" in Form eines Monitorings vorgesehen.

#### **1.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Städtebauliche Zielsetzung für den Bereich der brachliegenden gewerblichen Grundstücksfläche der Drahtwerke C.S.Schmid GmbH ist die Entwicklung zu einer Einzelhandelsfläche, die vorhandene Einzelhandelsstruktur an der Koblenzer Straße soll hier fortentwickelt und gestärkt werden.

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit wäre die Entwicklung anderer gewerblicher Nutzungen auf diesen Flächen. Dies hätte jedoch keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

### **1.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die FMZ Drahthof Lahnstein GmbH&Co.KG beabsichtigt östlich der Koblenzer Straße auf dem Gelände der Drahtwerke C.S. Schmidt GmbH, Koblenzer Str. 38 einen **neuen Lidl Markt** zu errichten. Der bestehende Markt westlich der Koblenzer Straße soll aufgegeben werden. Dazu ist die **dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17** notwendig - wie bereits bei seiner zweiten Änderung geschehen - mit dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 39 gekoppelt. Unter der Bezeichnung 17Ä3/39 wird dieser Bebauungsplan ein einheitlich handhabbares Baurecht für alle Einzelhandelbetriebe entlang der Koblenzer Straße beinhalten. Parallel hierzu ist für die Projektfläche der Flächennutzungsplan im Rahmen der 6. Änderung von Gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche Einzelhandel zu ändern.

Auf den neuen Grundstücksflächen befinden sich derzeit nicht mehr betriebsnotwendige Gebäude der Drahtwerke, die hier überwiegend vorhandenen alten Fabrikhallen sollen abgerissen werden. Auch wird im Zuge der geplanten Neuordnung das an der Koblenzer Straße vorhandene alte Verwaltungsgebäude der Drahtwerke abgebrochen.

Eine wesentliche Basis der Umweltprüfung und des Umweltberichtes bilden die Fachgutachten:

- Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39, Kocks Consult GmbH, August 2016
- Gutachten "Artenschutzfachliche Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf Fledermäuse und einheimische Vogelarten, Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung" (BLU, Darmstadt), 2016" zum Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39, Stadtplanung Architektur Immissionsschutz, Vallendar, August 2017

#### **Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes:**

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

*Der Planbereich ist zu ca. 80-90% versiegelt durch Straßen, Parkplätze, Gebäude und sonstige Flächen. Am östlichen Rand des Bereiches befindet sich ein Gehölzstreifen, außerdem sind verschiedene, kleinere Pflanzenbeete vorhanden, die teilweise mit Einzelbäumen bestanden sind. Die nachfolgend aufgelisteten Biotoptypen wurden im Zuge der Bestandskartierung im Juni 2016 erfasst. Die verwendeten Biotoptypenkürzel und Benennung erfolgen gemäß den Erfassungseinheiten des „OSIRIS“ Projektes.*

**Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39: „Koblenzer Straße“  
6. Änderung des Flächennutzungsplans**

Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Biotoptyp	Beschreibung / Foto	Bewertung der Biotoptypen (Bedeutung im Naturhaushalt)
<b>BD3</b> Gehölzstreifen	Am östlichen Rand des B-Planbereiches befindet sich ein Gehölzstreifen, der das B-Plangebiet zum Parkplatz des Globus-Marktes hin begrenzt. Das Gehölz setzt sich aus folgenden Baum- und Straucharten zusammen: Berg-Ahorn, Espe, Gemeiner Flieder, Salweide, Baumweiden, Walnussbaum/jungwuchs	mittel
<b>BF3</b> Einzelbäume	In verschiedenen Bereichen des Plangebietes stocken in den vorhandenen Pflanzenbeeten Einzelbäume unterschiedlicher Größen u. Arten: Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Walnuss, Kirschbäume, mit Stammdurchmessern zw. 15 u. 30 cm.	mittel
<b>HM5</b> Pflanzenbeet	In den Pflanzenbeeten stocken neben den oben beschriebenen Einzelbäumen verschiedene Ziersträucher und Stauden, teilweise schreitet auch die natürliche Sukzession voran.	mittel-gering
<b>HM8</b> Staudenreiche Fläche	In zwei kleineren Bereichen westlich des oben beschriebenen Gehölzstreifens haben sich Hochstauden entwickelt.	mittel
<b>HN1</b> Gebäude		sehr gering
<b>VA0</b> versiegelte Flächen	Straßen, Parkplätze, sonstige versiegelte Flächen	sehr gering
<b>VB0</b> teilversiegelte Flächen	hier: Pflaster mit Krautflur	gering

- **Schutzgut Boden, Wasser**

Im Bereich der Siedlungsflächen und auch im gesamten Planungsraum haben im Zuge der Bebauung sowie der Anlage von Verkehrswegen großflächige und z.T. umfängliche Reliefveränderungen stattgefunden, infolge derer die ursprünglichen - gewachsenen - Bodenverhältnisse nicht mehr vorhanden sind. Insofern ist der Boden im Bereich des Planungsraumes als anthropogener Boden ('Kultisol') anzusprechen.

Natürliche oder anthropogen angelegte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch Grundwasservorkommen mit planungsrelevanter Bedeutung sind im (potenziellen) Einflussbereich des Plangebietes nicht bekannt. Die devonischen Quarzite im Untergrund des betrachteten Bereiches würden bei intakten Böden eine geringe bis mittlere Grundwasserneubildungsrate von 86 mm/s aufweisen. Die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

- **Schutzgut Landschaftsbild (Stadtbild)/ Erholung**

Der Geltungsbereich ist Teil des Gewerbegebietes an der Koblenzer Str. in Lahnstein, der Bereich hat keine Erholungsfunktion. Visuelle und akustische Beeinträchtigungen beschränken sich auf die Bauzeit, die Wirkungen werden als **nicht erheblich** eingestuft.

- **Schutzgut Mensch/ Gesundheit**

Die Auswirkungen der geplanten Neuansiedlung eines LIDL-SB-Marktes auf die östlich angrenzende Wohnnutzung wurde schalltechnisch untersucht. Die Auswirkungen werden auch unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Emissionen als nicht relevant beurteilt.

- **Schutzgut Klima/ Lufthygiene**

Das Plangebiet mit naturräumlicher Lage am Rand des Mittelrheinischen Beckens ist durch die folgenden großklimatisch wirksamen Faktoren gekennzeichnet:

- jährliche Durchschnittstemperatur von 10,8 °C
- jährliche Niederschlagsmenge von 550 bis 650 mm
- vorherrschende Westwinde
- Kältester Monat ist mit einer Temperatur von 2,7 °C der Januar
- wärmster Monat der Juli mit einem Schnitt von 19,5 °C

Kaltluftentstehung und Kaltlufttransport sind für die klimatische Ausgleichsfunktion eines Raumes von großer Bedeutung. Kaltluftentstehungsgebiete sind im B-Plangebiet jedoch nicht vorhanden, da der Bereich zum größten Teil versiegelt ist. Als Vorbelastungen sind im wesentlichen die Kfz - Ströme entlang der Hauptverkehrswege (Koblenzer Straße und B 42) und die städtische Grundbelastung aus den Wohn- und Gewerbegebieten anzusehen, welche zu Schadstoffemissionen führen. Dem Plangebiet wird daher stadtklimatisch insgesamt eine **geringe Bedeutung** zugemessen.

- **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden. Ebenso sind bislang keine kulturgeschichtlichen Bodendenkmäler und archäologische Funde bekannt geworden. Es sind weiterhin keine historischen Kulturlandschaften bzw. -elemente durch die Planung betroffen.

- **Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Wasser, Boden, Luft, Klima und Landschaft. Innerhalb der o.a. Betrachtung der einzelnen Schutzgüter wurden auch deren Wechselbeziehungen berücksichtigt.

**Ziele des Umweltschutzes:** Hinsichtlich der hier relevanten Ziele des Umweltschutzes wurden gutachterlich die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sowie sonstige Vorschriften und Regelwerke ausgewertet bzw. beachtet. Zur Umweltvorsorge und zum Ausgleich von planungsbedingten Auswirkungen (im Sinne von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen) wurden im

- Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39, Kocks Consult GmbH, August 2011, und im
- Gutachten "Artenschutzfachliche Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf Fledermäuse und einheimische Vogelarten, Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung" (BLU, Darmstadt), 2016"

naturschutz- und artenschutzrechtliche Anforderungen an den Bebauungsplan formuliert, die eine möglichst umweltverträgliche Bebauung gewährleisten sollen. Maßnahmenvorschläge werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

**Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, erhebliche Umweltauswirkungen der Planung/ des Vorhabens:**

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Wasser entstehen **nicht**, da im Planungszustand die unversiegelte Fläche größer ist als im vorhandenen Zustand, jeweils bezogen auf die im Bestands- u. Konfliktplan abgegrenzte Wirkfläche (= **SO-5** sonstige Sondergebiete).

Bei einer gesamträumlichen Betrachtung wird keine eingriffsrelevante Verschlechterung der **lokalklimatischen Verhältnisse** prognostiziert. Der Grünvolumenverlust ist nur gering und wird gemäß „Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan“ durch entsprechende Neupflanzungen wiederhergestellt.

---

**Vegetations- und Biotopflächenverlust bzw. -beeinträchtigung:** Die vorliegende Planungskonzeption sieht eine umfassende Neugestaltung der Flächen des Geltungsbereiches vor. Dies bedingt auch einen Verlust der aktuell vorhandenen Vegetationsstrukturen bzw. der Biotoptypen im Plangebiet. Gemäß der im „Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan“ prognostizierten planungsbedingten Vegetationsflächenverluste bzw. Biotopverluste ergibt sich ein Bedarf an Neupflanzungen von ca. **1.200 m<sup>2</sup>**.

Die Maßnahmenvorschläge des Fachbeitrages Naturschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Nach Durchführung der im Bebauungsplan festgelegten **Vermeidungsmaßnahmen** und **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** sind für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

**Belange des Natur- und Artenschutzes:** Durch die getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, den Festsetzungen von Bepflanzungsmaßnahmen werden die Belange des Natur- und Artenschutzes beachtet.

Durch die Umsetzung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen (gemäß Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39, Kocks Consult GmbH, August 2016) treten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ein.

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:**

V 1	Vermeidungsmaßnahme für Vögel: Gehölzfällungen sind im Winter außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (d.h. keine Fällung zwischen dem 1. März und dem 30. September gemäß § 39 BNatSchG).
V 2	Vermeidungsmaßnahme für Vögel: der Abbruch der vorhandenen Gebäude ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (d.h. kein Abbruch zwischen dem 1. März und dem 30. September)
V 3	Vermeidungsmaßnahme für Vögel: Anbringen/Aufhängen von 10 künstlichen Nisthilfen/Nistkästen (Halbhöhle z.B. für Hausrotschwanz)

**Schallschutz:**

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten LIDL-SB-Marktes auf die nächstgelegene Wohnnutzung im Bereich der Christian-Sebastian-Schmitt-Straße hin überprüft. Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowohl an der Wohnbebauung im Mischgebiet östlich der Christian-Sebastian-Schmitt-Straße als auch an dem Wohngebäude im Gewerbegebiet westlich der Christian-Sebastian-Schmitt-Straße deutlich unterschritten bleiben, Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

**Überwachungsmaßnahmen (Monitoring):**

Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass erhebliche und/ oder unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Daher werden keine "Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen/ potenziell erheblichen Umweltauswirkungen" in Form eines Monitorings vorgesehen.