



**Planeo**  
Ingenieure

Gesellschaft für technische  
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure



**Stadt Bad Marienberg**  
Verbandsgemeinde Bad Marienberg  
Westerwaldkreis

**Bebauungsplan**  
**„Vor dem Kleinen Roten Berg“**

**Umweltbericht**  
**(Begründung Teil 2)**

**18. Dezember 2024**

## Inhaltsverzeichnis Umweltbericht

	Seite
1. Einleitung.....	3
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes .....	4
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen sowie Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	5
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	5
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	5
2.2 Schutzgut Mensch.....	5
2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	6
2.4 Schutzgut Boden.....	6
2.5 Schutzgut Wasser .....	7
2.6 Schutzgut Fläche .....	8
2.7 Schutzgut Luft und Klima .....	8
2.8 Schutzgut Landschaft.....	8
2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	8
2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	9
2.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	9
3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	9
3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	9
3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	9
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	10
4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen .....	10
4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	11
4.3 Schutzgut Boden.....	12
4.4 Schutzgut Wasser .....	12
4.5 Schutzgut Landschaft.....	14
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	14
6. Zusätzliche Angaben .....	14
6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	14
6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	14
6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	14

## IMPRESSUM

*Bearbeitet im Auftrag der* Stadt Bad Marienberg  
Büchtingstraße 3  
56470 Bad Marienberg

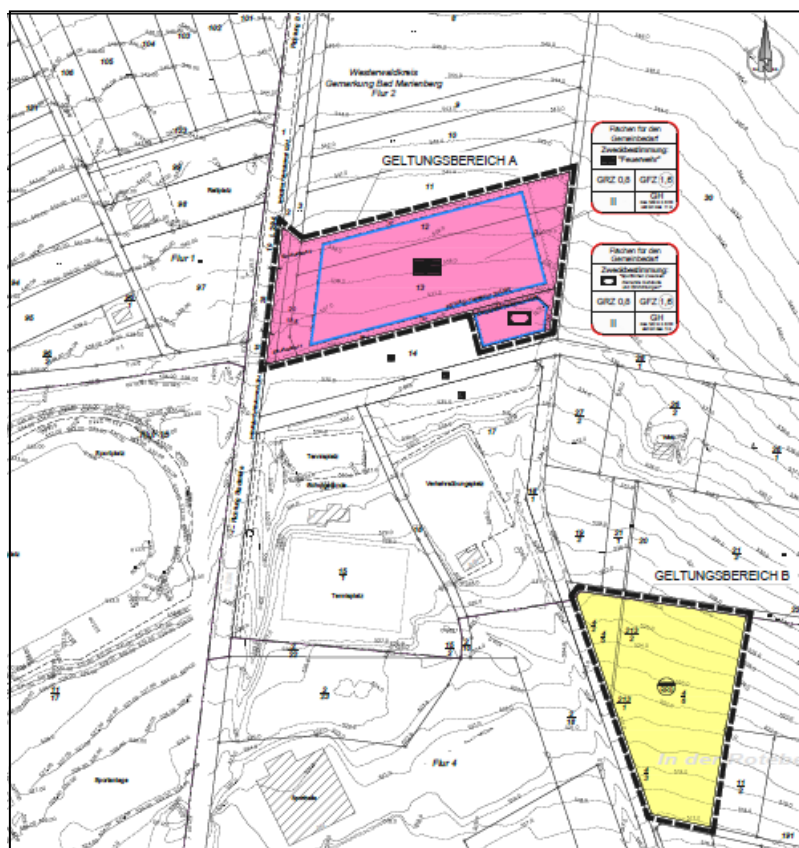
*Bearbeitet durch* Planeo Ingenieure GmbH  
Bachweg 5  
57627 Hachenburg

*Verfasser:* Dipl. Ing. Stefan Schmidt, Schmidt Freiraumplanung,  
Friedrichstraße 4  
57627 Hachenburg

## 1. Einleitung

Die Stadt Bad Marienberg plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Vor dem Kleinen Roten Berg‘ auf einer Gesamtfläche von 1,22 ha nördlich der Ortslage und östlich der L294 im Geltungsbereich A die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit vorhandenen Sportanlagen (Skateranlage) und einem geplanten Feuerwehrhaus. Der südlich gelegene Geltungsbereich B dient der Sammlung und Pufferung von Niederschlagswasser. Die Fläche für das neue Feuerwehrhaus wird von der L294 aus erschlossen, das Regenrückhaltebecken über einen asphaltierten Wirtschaftsweg.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg sind für den Planbereich (Geltungsbereich A) Gemeinbedarfsflächen und für den Geltungsbereich B (RRB) ebenso wie für die Geltungsbereiche C und D (Kompensationsflächen) Grünlandflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Geltungsbereich der Plangebiete A und B, städtebauliche Planung und Nutzungsschablone; Auszug aus den städtebaulichen Planunterlagen; Planeo Ingenieure, Stand Dezember.2024

Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung sind im Bauleitplanverfahren nach § 2 (4) Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung eines Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Umweltbelange in diesem Sinne sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 a) bis i) BauGB neu gegliederten und zum Teil aufgewerteten Belange des Umweltschutzes sowie die in § 1a angesprochenen Belange, insbesondere auch die Eingriffsregelung des § 1a (3) und der Bodenschutz des § 1a (2) BauGB.

## 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Stadt Bad Marienberg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Kleinen Roten Berg“, um einen Standort für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit angrenzender Sportanlage (7.240 m<sup>2</sup>) sowie eines Regenrückhaltebeckens (4.970 m<sup>2</sup>) auf insgesamt ca. 12.210 m auszuweisen. Die externen Kompensationsflächen besitzen eine Gesamtfläche von ca. 12.674 m<sup>2</sup> und befinden sich in der Gemarkung Bad Marienberg, Flur 2, FS 27/2, 19/2, 21/1, 21/2 und Flur 4, FS 7/1.

Die geplante Gemeinbedarfsfläche ist über die L294 und die B414 überregional gut angebunden und grenzt nach Süden an Schulen, sportliche Einrichtungen und Verwaltungsgebäude an. Im Norden, Westen und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Westen kommt eine Sportanlage hinzu. Die Erschließung erfolgt von der L294 aus.

## 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen sowie Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

### *Fachgesetze:*

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung in der jeweils aktuellen Fassung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem ‚Fachbeitrag Naturschutz‘ und einer Artenschutzprüfung gem. § 44 BNatSchG und mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

### **Planung vernetzter Biotopsysteme / Biotopkartierung**

Im Planungsraum sind keine landkreisweiten Prioritätenflächen der Biotopvernetzung verbreitet. Als Planungsziel wird in den aktualisierten Zielekarten (siehe Kartendienst <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>) für den Teil A des Plangebietes keine Ziele benannt, für Teil B die biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen mittlerer Standorte dargestellt. Für das nördlich von Teilfläche B liegende Areal ist die biotoptypenverträgliche Nutzung von Laubwald mittlerer Standorte als Entwicklungsziel dargestellt

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

### 2.2 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Bauleitplanung keine Auswirkungen auf sein Wohnumfeld aufgrund der großen räumlichen Distanz zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion von Wanderern, Radfahrern oder Skifahrern sowie Reitern ist aufgrund der geringen Eignung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in direkter Nachbarschaft zu den vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten nicht zu erwarten.

#### Luftschadstoffe

Von dem geplanten Feuerwehrgerätehaus sind unter Zugrundelegung der heute gültigen Wärmedämmstandards und der Begrenzung von Schadstoffemissionen gem. TA Luft keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der gewerblichen Nutzung sind für die Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche sowie das Regenrückhaltebecken nicht erforderlich.

#### Lärm

Aufgrund der großen räumlichen Entfernung zu Wohnbauflächen ergeben sich unter Beachtung der Grenzwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

#### Bewertung

Zusammenfassend weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine *geringe* Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

### 2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die Bebauung des Plangebietes hat bau- und anlagebedingt den vollständigen Verlust aller Biotoptypen auf ca. 1,22 ha zur Folge.

Zur Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wurde auch ein Fachbeitrag Artenschutz mit einer Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG zur möglichen Betroffenheit für die besonders geschützten Arten von Dipl. Geogr. Markus Kunz, BRNL, durchgeführt (Dezember 2024). Die Prüfung berücksichtigt die europäischen Vogelarten und die Anhang-IV-FFH-Arten.

#### Bewertung

Die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes betroffenen Offenlandbereiche besitzen größtenteils eine geringe bis mäßig hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz innerhalb des Planungsraumes.

Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Flächen für Kompensationsmaßnahmen in einem absehbarem Zeitraum entstehen werden.

Hinsichtlich der projektbedingten Betroffenheit von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wurden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit den europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung der Betroffenheit besonders geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG (Zusammenfassung, BRNL, Dipl. Geogr. M. Kunz, Dezember 2024) ergibt folgendes Fazit:

Unter Berücksichtigung der artbezogenen aufgeführten Vermeidungsmaßnahme V3 kann für alle im Wirkraum des Projektes relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### 2.4 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die Neuversiegelung von biologisch aktiven Grundflächen im Geltungsbereich A ist als erhebliche und nachhaltige Belastung zu beurteilen mit der Folge, z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung bei gleichzeitiger Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses.

Innerhalb der Geltungsbereiche A und B kommt es zu Abgrabungen und Anschüttungen, die zu einer nachhaltigen Störung des Bodengefüges führen.

## **Bewertung**

Aufgrund der fehlenden Überformung des Bodens auf den noch unbebauten Flächen liegt eine hohe Wertigkeit des Bodens als Schutzgut vor. Gleichwohl wird mit dem Bauverfahren ein großflächiger Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leitet sich für das Bauvorhaben ein flächenhaftes, naturschutzfachlich begründetes Kompensationserfordernis ab.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu steuern, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als gering einzustufen. Oberflächengewässer finden sich im Untersuchungsgebiet nicht.

Hydrogeologisch gehört das Plangebiet zu einem Raum mit sehr geringen Grund- und Quellwasservorkommen (Basalt als Kluftgrundwasserleiter).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ hinsichtlich z.B. des besonderen Sickervermögens des Bodens oder „Vorbelastungen“ durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten etc.) gegeben.

## **Bewertung**

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse noch nicht überformt sind, ist der Eingriff durch die Erhöhung der Neuversiegelung mit dem Bau des Feuerwehrgerätehauses als *erheblich* einzustufen. Die Herstellung des RRB hingegen stellt für das Schutzgut Wasser eine *geringe* Beeinträchtigung dar.

## **2.6 Schutzgut Fläche**

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Allein die Neuversiegelung biologisch aktiver Grundflächen durch Überbauung ist als Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, wenn durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen beseitigt wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Flächen für Kompensationsmaßnahmen in absehbarem Zeitraum entstehen werden.

## 2.7 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sind kleinräumig Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage innerhalb von großflächigen Mähwiesen.

### **Bewertung**

Durch die geplante Neuversiegelung und damit verbundenen Biotopverluste, die Überbauung sowie die zusätzlichen Verkehrsemissionen kommt es gegenüber der heutigen Situation mit ihren klimatischen Wohlfahrtswirkungen (Filtereigenschaften, Klimaregulierung, Kaltluftabfluss) zu geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Mikroklimas, die jedoch von übergeordneten klimatischen Wirkungen vollständig überlagert werden.

## 2.8 Schutzgut Landschaft / Erholung

Das Landschaftsbild im Gewerbegebiet Bad Marienberg erfährt auch im Hinblick auf die Erholungsnutzung eine Beeinträchtigung, trotz der heute schon vorhandenen Vorbelastungen aus baulichen Anlagen und einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Neben den bituminös befestigten Erschließungsstraßen stellen auch die schon vorhandenen Gebäude und Lagerflächen eine – geringe – optische Beeinträchtigung dar.

### **Bewertung**

Die Neuversiegelung / Überbauung von Offenland und der damit verbundene Biotopverlust sowie die Nutzung als Feuerwehrgaragehaus sowie Regenrückhaltebecken bedeuten innerhalb des gesamten Untersuchungsraumes eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

## 2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Aufgrund fehlender Kultur- und Sachgüter entsteht keine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich der Einwirkungen auf das Ortsbild.

### **Bewertung**

Mit der zusätzlichen Bebauung ist keine Entwertung von Kultur- und Sachgütern im Sinne der Umwelteinwirkungen verbunden.



## 2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von offenem Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der zusätzlichen Belastung aus dem Bau und der Nutzung des Feuerwehrgerätehauses sind die zusätzlichen Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als hoch zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

## 2.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen liegen die Umweltwirkungen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Eine lokal begrenzte Betroffenheit erfährt zudem das Arten- und Biotopschutzpotential durch den Verlust der Offenlandbereiche.

Auch werden das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung durch den Eingriff in die heute noch offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen nachhaltig beeinträchtigt.

## 3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Vermeidung und Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung Verbesserungen erreicht werden.

### 3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Ausweisung als *Gemeinbedarfsfläche und Regenrückhaltebecken* würden die beiden Teilflächen wie heute schon als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

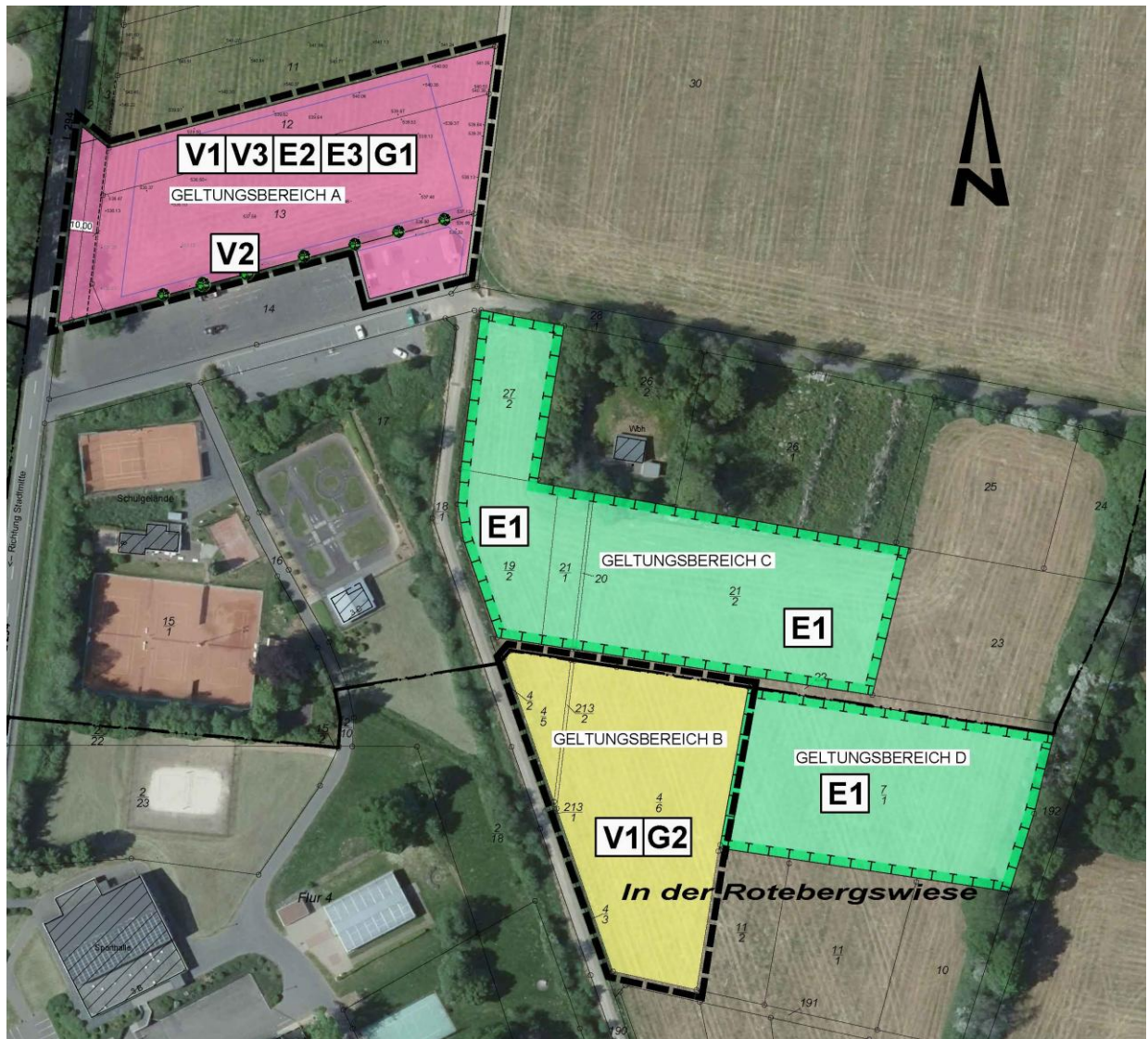
## **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die textliche Bilanzierung im Fachbeitrag Naturschutz zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich / Ersatz der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand kompensiert werden kann. Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung des Feuerwehrgerätehauses für die Stadt und Verbandsgemeinde Bad Marienberg andererseits wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgelegt.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Minderung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

### **4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Naturverträgliche Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Erhaltung landschaftsbildprägender Gehölzbestände
- umweltschonende Bewirtschaftung der Fläche mit gezielten Maßnahmen des Ressourcenschutzes und der Landschaftsbildgestaltung (Oberflächenwasserversickerung, Beschränkung von Flächenversiegelungen, und Dachbegrünung).



Lage der Ersatzmaßnahme E1 zu den Geltungsbereichen A bis D

## 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### M1 (V3bgA)

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten (vgl. LBM 2006, Handbuch der Vogelarten in Rheinland-Pfalz) auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar.

Im westlichen Randbereich des Plangebietes (Geltungsbereich A) ist die erforderliche Rodung von Gehölzbeständen zur Vermeidung der Tötung von Individuen der Haselmaus schonend durchzuführen. Hierzu sind Bäume, Strauchgehölze und Brombeerdickichte ausschließlich im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar motormanuell abzusägen und manuell oder mit Greifarm ohne Befahrung von der Fläche abzutragen (kein Einsatz von Forstmulcher o. Ä.).

### **M2 (E1)**

Umwandlung einer intensiv genutzten Fettwiese in artenreiches Grünland auf ca. 1,26 ha in der Gemarkung Bad Marienberg, Flur 2, FS 27/2, 19/2, 21/1, 21/2 und Flur 4, FS 7/1

### **M3 (G2)**

Naturnahe Gestaltung und Bepflanzung des Rückhalte- und Versickerungsbeckens auf ca. 4.970 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich B).

### **M4 (V2)**

Die am südlichen Rand des Plangebietes ‚A‘ stockende Baumreihe ist während der Bauausführung gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die zusätzliche Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles ‚Feuerwehrgerätehaus‘ unvermeidbar.

## **4.3 Schutzgut Boden**

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken, reagieren:

### **M4 (V1)**

Während der Erschließung des unbebauten Grundstücks ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle unvermeidbar.

## **4.4 Schutzgut Wasser**

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Hinweise zur Oberflächenwasserversickerung reagieren:

### **M5**

Nutzung des Niederschlagswassers im Betrieb und Einbau extensiver Dachbegrünungen zur Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

Auf den Grundstücken sind zur Befestigung von Stellplatzflächen und Gehwegen sowie sonstigen Flächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden. Hierdurch kann das Niederschlagswasser direkt in das Erdreich einsickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Durch die Neuversiegelung von Grundflächen wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers reduziert. Die Überbauung und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist an dieser Stelle des Ortes unvermeidbar.

### **4.5 Schutzgut Landschaft**

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern reagieren:

#### **M3 (G2)**

Naturnahe Gestaltung und Bepflanzung des Rückhalte- und Versickerungsbeckens auf ca. 4.970 m<sup>2</sup>.

#### **M6 (V2)**

Die am südlichen Rand des Plangebietes ‚A‘ stockende Baumreihe ist während der Bauausführung gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen.

#### **M7 (E2)**

Flachdächer des Feuerwehrgebäudes mit einer Neigung bis zu 10 Grad sind auf mindestens 80% ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### **M9 (G1)**

Zur Durchgrünung und Einbindung des Feuerwehrgebäudes in die umgebende Landschaft sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Pflanzfläche anzulegen und zu pflegen. Für 5 Kfz-Stellplätze ist ein Baum zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Größe der Pflanzscheibe muss mindestens der eines Pkw-Stellplatzes entsprechen. Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.

#### **M10 (E3)**

Bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen sind auf den Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Feuerwehr die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche)

### **Unvermeidbare Belastungen**

Durch den Neubau des Feuerwehrgerätehauses kommt es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Dies ist an dieser Stelle der Landschaft unvermeidbar, da zumindest aus nordöstlicher Richtung das Gelände gut einsehbar ist.

## 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### Standort

Der gewählte Standort im Anschluss an die vorhandenen Bauflächen wurde aufgrund einer Standortuntersuchung für das Feuerwehrgerätehaus festgelegt. Mit entscheidend war die gute Anbindung an die L294 sowie die Nähe zu zentralen Einrichtungen.

### Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden keine städtebaulichen Varianten geprüft.

## 6. Zusätzliche Angaben

### 6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z. B. die verkehrliche Belastung durch die An- und Abfahrt der Pkw oder die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden.

### 6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

### 6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bad Marienberg plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Vor dem Kleinen Roten Berg‘ auf einer Gesamtfläche von 1,22 ha nördlich der Ortslage und östlich der L294 im Geltungsbereich A die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit vorhandenen Sportanlagen (Skateranlage) und einem geplanten Feuerwehrhaus. Der südlich gelegene Geltungsbereich B dient der Sammlung und Pufferung von Niederschlagswasser. Die Fläche für das neue Feuerwehrhaus wird von der L294 aus erschlossen, das Regenrückhaltebecken über einen asphaltierten Wirtschaftsweg.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu nennen.

Zudem entstehen in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ‚betriebsbedingte‘ Beeinträchtigungen durch die Auswirkungen des Feuerwehrgerätehauses.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ersatz für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert.

Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz.

Hachenburg, im Dezember 2024



.....  
**Schmidt Freiraumplanung**  
Dipl. Ing. Stefan Schmidt