

**Schmidt Freiraumplanung**  
Dipl. Ing. Stefan Schmidt  
Friedrichstraße 4  
57627 Hachenburg

Projekt 0566-BP



Gesellschaft für technische  
Infrastrukturplanung mbH

Beratende Ingenieure



**Ortsgemeinde Brachbach**  
**Verbandsgemeinde Kirchen**  
**Landkreis Altenkirchen**

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 18  
„Glückaufstraße 64“**

**Umweltbericht**  
(Begründung Teil 2)

**Januar 2026**  
zuletzt geändert: 07.01.2026

## Inhaltsverzeichnis Umweltbericht

### BEGRÜNDUNG TEIL 2

Seite

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

## 1. Einleitung

Mit Schreiben vom 29.04.2024 wurde bei der Verbandsgemeindeverwaltung ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke in der Gemarkung Brachbach, Flur 2, Flurstück-Nrn. 1/5 und 1/6, eingereicht.

Anlass des Antrages auf Schaffung von Planungsrecht ist die von einem Vorhabenträger beabsichtigte Errichtung einer Garage zur Unterstellung von Fahrzeugen in unmittelbarer Nähe zu dem angrenzenden Wohnhaus. Aufgrund der geplanten privaten Unterstellung von Sportwagen und Oldtimern soll die Garage eine Grundfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> aufweisen. Eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist nicht vorgesehen.

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

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Brachbach. Er umfasst die Flurstücke 1/5 und 1/6 in der Flur 2 der Gemarkung Brachbach. Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 0,12 ha.

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Garagenfläche sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, um auch die angrenzende schutzbedürftige Waldnutzung planungsrechtlich zu sichern.

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

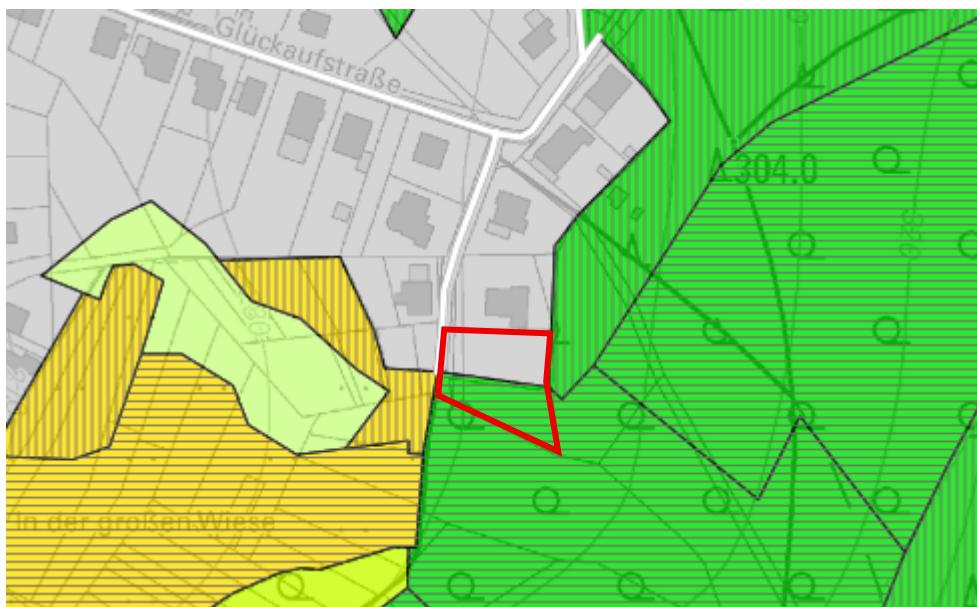
#### Fachgesetze:

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

Im Planungsraum sind keine landkreisweiten Prioritätenflächen der Biotoptvernetzung verbreitet. Als Planungsziel wird in den aktualisierten Zielekarten (siehe Kartendienst <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>) für den südlichen Teil des Gebietes den Erhalt von naturnahen Laubwäldern mittlerer Standorte dargestellt.

2.



**Abb.: Auszug aus der Zielekarte der Planung Vernetzter Biotopsysteme**  
(Lage Plangebiet rot umrandet)

## 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 nur geringe und zeitlich befristete Auswirkungen auf sein Wohnumfeld zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Erholungsfunktion wird insbesondere während der Bauphase eintreten, aber demzufolge zeitlich begrenzt sein.

#### Luftschadstoffe

Von dem geplanten Bauvorhaben 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 sind nicht erforderlich.

## Lärm

Aufgrund der geplanten Garagennutzung sind 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 zu erwarten

## Bewertung

Zusammenfassend weist das vorbelastete 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 / vollständige Überformung eines Ziergartens 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. Die Prüfung (November 2025) berücksichtigt die europäischen Vogelarten und die Anhang-IV-FFH-Arten.

Die Ergebnisse der Vorprüfung des Projektes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 „Glückaufstraße 64“ der Ortsgemeinde Brachbach“ auf Verträglichkeit mit der FFH-Richtlinie bezüglich des EU-Vogelschutzgebietes DE 5312-401 „Westerwald“ zeigen, dass es projektbedingt weder für die Arten nach Anhang I noch die gefährdeten Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann.

## Bewertung

Die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes betroffenen Gartenbereiche besitzen eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz innerhalb des Planungsräumes.

Unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag Artenschutz artbezogen aufgeführten Vermeidungsmaßnahme V1 kann für alle im Wirkraum des Projektes relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotsstatbeständen 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 Inanspruchnahme von biologisch aktiven Grundflächen ist als erhebliche und nachhaltige Belastung zu beurteilen mit der Folge, z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

## Bewertung

Aufgrund der vorhandenen Überformung des Bodens schon aus Zeiten des Hausbaus liegt keine hohe Wertigkeit des Bodens als Schutzgut mehr vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

## 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.

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 Plangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse noch nicht überformt sind, ist der Eingriff durch die Störung des Wasserhaushaltes mit dem Bau der Garage als mäßig erheblich einzustufen.

## 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 Nutzung von gärtnerisch genutzten Flächen sind keine Umweltwirkungen aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage innerhalb des Baugebietes ‚In den Karpathen‘.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Garage, ohne eigene Feuerungsstätte, sind Auswirkungen auf Treibhausgasemissionen nicht zu erwarten.

### Bewertung

Durch die geplante Garage und die damit verbundenen Biotopverluste kommt es gegenüber der heutigen Situation mit ihren klimatischen Wohlfahrtswirkungen (Filtereigenschaften, Klimaregulierung, Kaltluftabfluss) zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Mikroklimas.

### 2.8 Schutzgut Landschaft / Erholung

Das Landschaftsbild erfährt auch im Hinblick auf die Erholungsnutzung keine Beeinträchtigung durch den übererdeten Garagenneubau. Die heute schon vorhandenen Vorbelastungen stellen zudem schon eine optische Beeinträchtigung dar.

### Bewertung

Die Neuversiegelung / Überbauung von Gartenflächen und der damit verbundene Biotopverlust sowie die Nutzung als öffentliche Grünfläche bedeuten innerhalb des vorbelasteten Untersuchungsraumes eine geringe 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 das Abgraben des Bodens zur Herstellung der Garage zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss jedoch wegen der Dachbegrünung nur in geringem Umfang, während die Versickerung beeinträchtigt wird. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

## 2.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der geplanten Garage liegen die Umweltwirkungen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Abgrabung des Bodens. Eine lokal begrenzte Betroffenheit erfährt zudem das Arten- und Biotopschutspotential durch den Verlust der Gartenbereiche.

Das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung werden durch den Eingriff nicht beeinträchtigt.

# 3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

## 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die zusätzliche 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 den Bau der übererdeten Garage würde der Untersuchungsraum wie heute schon als Garten 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 wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgelegt.

## 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
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen
- umweltschonende Bewirtschaftung der Fläche mit gezielten Maßnahmen des Resourcenschutzes und der Landschaftsbildgestaltung

## 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### M1 (V1bgA) § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Gehölzrodungen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen, also im Zeitraum 11. Oktober bis 29. Februar. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenen Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durch eine fachkundige Person durchzuführen und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu bestätigen.

### M2 (V3) § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Alle an die Baugrube angrenzenden Vegetationsbestände sind während der Bauausführung gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen.

### Unvermeidbare Belastungen

Der Abtrag des Bodens und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles ‚Neubau einer Garage‘ unvermeidbar.

## 4.3 Schutzgut Boden

### M3 (V2) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben, so weit wie möglich seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung im Privatgarten einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

### Unvermeidbare Belastungen

Eine Störung des Bodengefüges ist an dieser Stelle unvermeidbar.

## 4.4 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen bzgl. des Schutzbutes Wasser kann der Bebauungsplan durch Hinweise zur Oberflächenwasserversickerung reagieren:

#### **M4 (E1) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

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

#### **Unvermeidbare Belastungen**

Durch die Abgrabungen und den Bau der Garage mit Dachbegrünung ist eine Störung des Grundwassers an dieser Stelle unvermeidbar

#### **4.5 Schutzgut Landschaft**

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

#### **M5 (E2) (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Zur Aufwertung des Ziergartens und als Ersatz für eine entfallende Blutbuche ist außerhalb der Dachbegrünung eine Baumgruppe aus drei hochstämmigen, klimastabilen Laubbäumen zu pflanzen.

1 Stck. Quercus frainetto	Ungar. Eiche	Hst., 3xv, STU 16-18, mB
1 Stck. Sorbus aucuparia	Eberesche	Hst., 3xv, STU 16-18, mB
1 Stck. Tilia cordata	Winterlinde	Hst., 3xv, STU 16-18, mB

Die Bäume sind mit einem Dreibock bis zum Ende der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu sichern und danach der freien Entwicklung zu überlassen

#### **Unvermeidbare Belastungen**

Durch den Bau der Garage kommt es zu geringfügigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Dies ist an dieser Stelle der Landschaft unvermeidbar, da das Gelände aus dem Wald und von der Straße gut einsehbar ist.

### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### **Standort**

Der gewählte Standort im Anschluss an die vorhandenen Bauflächen wurde aufgrund der Nähe zum Wohnhaus und der Verfügbarkeit festgelegt.

#### **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 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 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

Mit Schreiben vom 29.04.2024 wurde bei der Verbandsgemeindeverwaltung ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke in der Gemarkung Brachbach, Flur 2, Flurstück-Nrn. 1/5 und 1/6, eingereicht.

Anlass des Antrages auf Schaffung von Planungsrecht ist die von einem Vorhabenträger beabsichtigte Errichtung einer Garage zur Unterstellung von Fahrzeugen in unmittelbarer Nähe zu dem angrenzenden Wohnhaus. Aufgrund der geplanten privaten Unterstellung von Sportwagen und Oldtimern soll die Garage eine Grundfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> aufweisen. Eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist nicht vorgesehen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Abgrabungen zu nennen. Zudem entstehen in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz „betriebsbedingte“ Beeinträchtigungen. 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. Hierzu wurde ein Fachbeitrag Artenschutz mit einer Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG zur möglichen Betroffenheit für die besonders geschützten Arten durchgeführt. Die Prüfung berücksichtigt die europäischen Vogelarten und die Anhang-IV-FFH-Arten. Unter Berücksichtigung der artbezogen aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen V1 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. 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 Festsetzung von Vermeidungs- bis hin zu Ersatzmaßnahmen.

Hachenburg, 07. Januar 2026

Landschaftsarchitekt  
**Dipl.-Ing. Stefan Schmidt**  
 Friedrichstraße 4  
 57627 Hachenburg



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