

Bebauungsplan der Innenentwicklung

"Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath"



der Ortsgemeinde Baar

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde:	Vordereifel
Ortsgemeinde:	Baar
Gemarkung:	Baar
Flur:	17

Planfassung für die Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stand: November 2018

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Ortsgemeinde: Baar

Gemarkung: Baar

Flur:

17

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung.....	1
1.2 Bauleitplanerisches Verfahren.....	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	3
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	4
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	4
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan.....	5
1.4.3 Flächennutzungsplan.....	5
2 Darlegung der konkreten Planinhalte.....	6
2.1 Städtebauliche Planungsziele.....	6
2.2 Geplante Art der Nutzung.....	6
2.3 Geplantes Maß der Nutzung.....	7
2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	7
2.5 Bauweise.....	8
2.6 Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
2.7 Geplante verkehrlich Erschließung, Verkehrsflächen und Sichtdreiecke.....	8
2.8 Gestaltung.....	8
2.9 Geplante Ver- und Entsorgung.....	8
2.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	8
2.11 Hinweise.....	8
3 Belange des Naturschutzes.....	9
3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	9
3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	11
3.3 Wasserhaushalt und Boden.....	12
3.4 Klima und Luft.....	13
3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter.....	13
3.6 Fazit und Abwägung.....	14
4 Auswirkungen der Planung.....	15
4.1 Flächenbilanz.....	15
4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung.....	15
4.3 Kostenschätzung.....	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:10.000).....	1
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:4.000).....	2
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV.....	4
Abbildung 4: Auszug aus dem ROPI Mittelrhein Westerwald.....	5
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel.....	5
Abbildung 6: Eingrünung des Plangebietes (oben); Gebäude innerhalb des Plangebietes (unten)10	

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	3
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	15

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Nordosten an ein derzeit zu privaten Wohnzwecken und als Werkstatt genutztes Gebäude. Im Osten des Geltungsbereiches liegt die Straße „Am Buchholz“ und darüber hinaus Wohnbebauung. Im Süden und Westen wird das Plangebiet von Waldflächen umgrenzt.

Die Fläche des Plangebietes umfasst 3,72 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:10.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:4.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Luftbilder entnommen aus LANIS)

1.2 Bauleitplanerisches Verfahren

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine bislang nach § 34 BauBG beurteilte Fläche mit einem Sondergebiet überplant werden. Die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BauGB festgesetzten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Grundfläche des Sondergebiets umfasst weniger als 20.000 qm und die Durchführung der Bauleitplanung verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete liegen nicht vor, da derartige Gebiete nicht im näheren Umfeld liegen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB).

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Die nächsten Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befinden sich in Mayen (Biogasanlage), Müllenbach (Feuerwerk/ Sprengstoffhandel und Uzerath (Propan Rheingas). Die Betriebe liegen sämtlich in einer Entfernung von über 8 km. Die Abstandsempfehlungen (Achtungsabstände) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) sind somit für die jeweilige Abstandsklasse des Leitfadens KAS 18 eingehalten, sodass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Da alle Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Der Rat der Ortsgemeinde Baar hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst, der am bekanntgemacht wurde. Mit diesem Beschluss kann das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gleichzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens gegeben.

Bei der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Tabelle 1: *Verfahrensübersicht*

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Ortsgemeinde Baar hat in seiner Sitzung am beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum“ aufzustellen.

Konkreter Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist eine geplante Erweiterung des Tagungsangebotes in Form einer Grillkote. Diese soll südlich der Gebäude errichtet und von Gästen des Hotel- und Kongresszentrums genutzt werden. Dementsprechend wird die Grillhütte voraussichtlich nicht regelmäßig genutzt werden.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

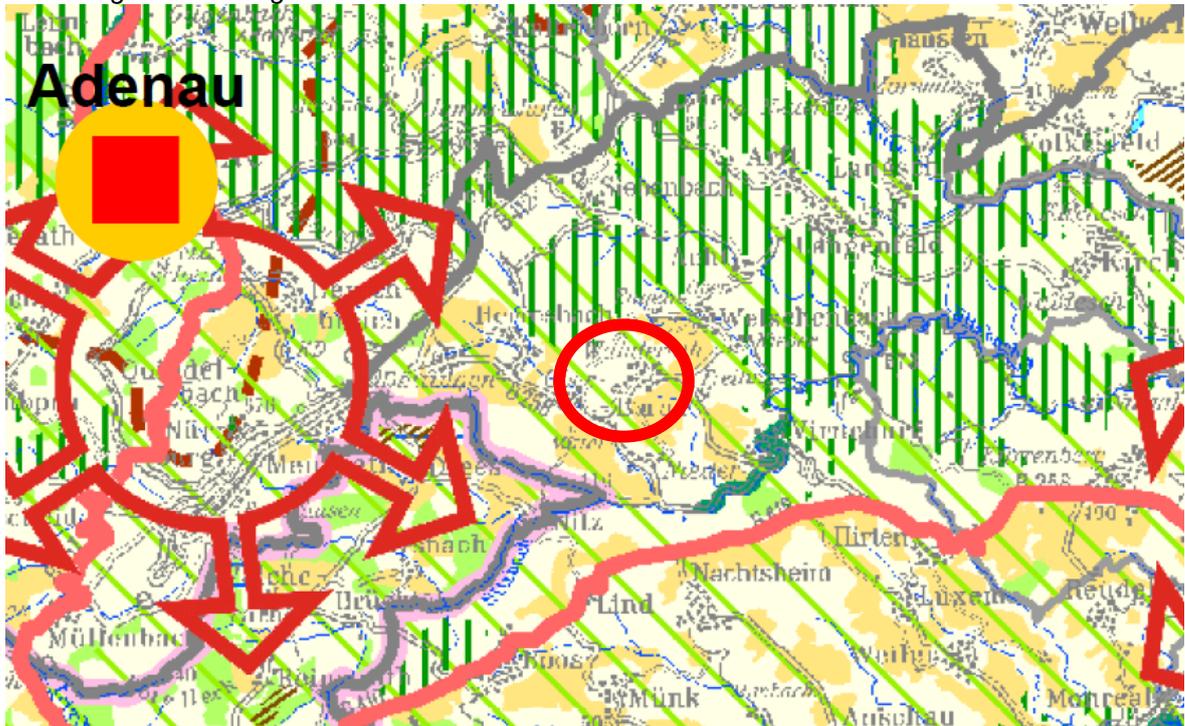
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet.

Die Ortsgemeinde Baar liegt innerhalb des Mittelzentralen Verbunds kooperierender Zentren mit Adenau und im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur mit niedriger Zentrenreichtbarkeit und –auswahl (max. 3 Zentren in <= 30 PKW-Minuten).

Baar liegt innerhalb des landesweit bedeutsamen Bereichs für Erholung und Tourismus.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

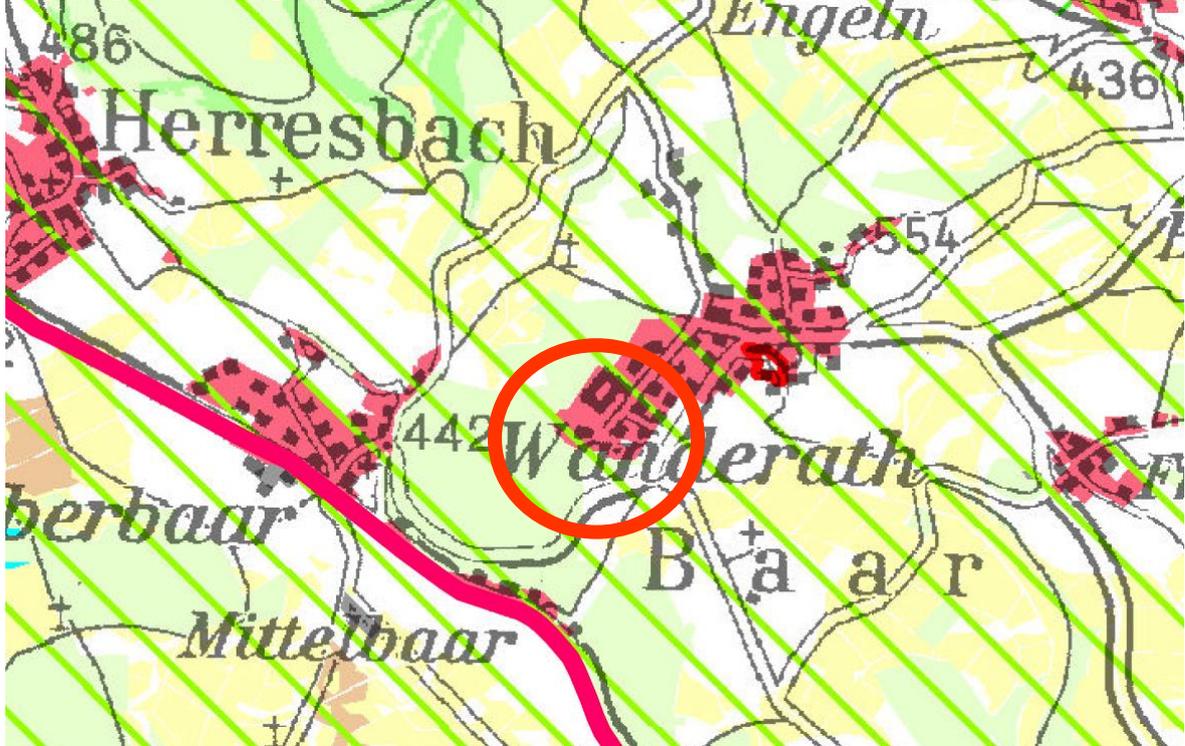


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für das Plangebiet bzw. die Ortschaft Baar-Wanderath folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus dem ROPI Mittelrhein Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP ist das Plangebiet als „Siedlungsgebiet“ dargestellt. Für die Ortsgemeinde Baar sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
- Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

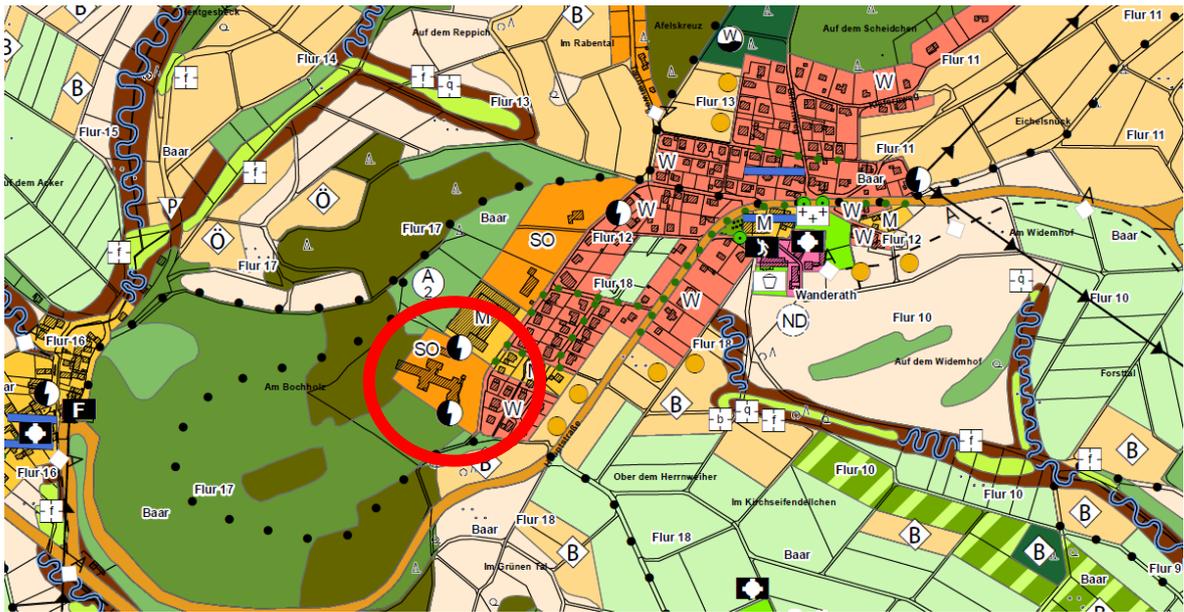
Laut **G 95** sollen in den Gemeinden mit der besonderen Funktion Erholung und Tourismus die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Tourismus, unter weitgehender Schonung des Landschaftspotentials, gestärkt werden.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel ist das Plangebiet selbst bereits Großteils als Sondergebiet dargestellt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind Waldflächen dargestellt.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel



(ohne Maßstab)

Damit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum“ hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan teilweise ab. Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Dies ist vorliegend der Fall. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

2 Darlegung der konkreten Planinhalte

2.1 Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung des Entwurfs sowie im Zuge der Vorberatungen wurden folgende Ziele formuliert:

- Sicherung des Standortes
- Maßvolle Weiterentwicklung

2.2 Geplante Art der Nutzung

Der Großteil des Plangebietes wird als **sonstiges Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum** gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Hier sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Hotels
- Ferienwohnungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Medizinische Einrichtungen
- Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im Zusammenhang mit den Hotelbetrieben

- Anlagen für Veranstaltungen
- Wohnungen bis zu 250 qm Wohnfläche pro Hauptgebäude

Für die sonstigen Sondergebiete wird eine gewisse Wohnnutzung auch weiterhin zugelassen. Die Wohnnutzung ist nicht an Voraussetzungen gebunden. Eine Beschränkung der Größenordnung wird vorgenommen, um sicherzustellen, dass die Planungsziele eingehalten werden. Durch die Bestandsnutzung des Plangebietes durch Hotel und Kongresszentrum ist auch mit der Zulässigkeit von Wohnungen bis zu 250 m² Wohnfläche die weit überwiegende Nutzung als Fläche für Hotel und Kongresszentrum gegeben.

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel in dem Baugebiet ausschließlich die Nutzungen zuzulassen, die dort bereits vorhanden ist. Durch die explizite Aufzählung der einzelnen Nutzungsunterarten ist eine zweckfremde Nutzung ausgeschlossen. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Fläche bereits durch ein Hotel und Kongresszentrum genutzt wird, wurde im Vorfeld die Möglichkeit der Festsetzung eines Sondergebietes geprüft.

In sonstigen Sondergebieten ist nach §11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Die in Satz 2 des §11 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Zweckbestimmungen sind nicht abschließend.

Voraussetzung für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes ist nach Abs. 1 des § 11 BauNVO, dass sich das Gebiet wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Da Ferienwohnungen, Hotels und Gastronomie auch in Allgemeinen Wohngebieten - tlw. als Ausnahme - und in Mischgebieten allgemein zulässig sind, ist hier die wesentliche Unterscheidung zu prüfen. Nach dem Willen der Ortsgemeinde Baar sollen in dem Plangebiet ausschließlich die vorhandenen und keine andere Nutzung zulässig sein. Die Größe des Plangebietes bietet auch keine Fläche mehr für andere Nutzungen. Daher liegt eine wesentliche Unterscheidung zu Baugebieten nach §§2- 10 BauGB vor und ein „sonstiges Sondergebiet“ nach §11 BauGB kann festgesetzt werden

Für den gesamten Geltungsbereich wird als Art der Nutzung einheitlich Hotel und Kongresszentrum festgesetzt. Eine Feingliederung erfolgt nicht.

2.3 Geplantes Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum eine maximale GRZ von 0,3 und einer maximalen Gebäudehöhe von 16,5 m festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe richtet sich nach der Topografie, nach regionaltypischen Gesichtspunkten, sowie der bereits vorhandenen Bebauung. Mangels anderen fixen Bezugspunkten innerhalb des Plangebietes wird als unterer Bezugspunkt das natürliche Gelände gewählt.

2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzung zu den Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen verfolgt das städtebauliche Ziel auf den Grundstücken eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich der Positionierung dieser Anlagen zu erreichen.

Die Anzahl der Stellplätze muss mit der Kapazität des Hotel- und Kongresszentrums einhergehen.

2.5 Bauweise

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Auch damit wird eine möglichst hohe Flexibilität erreicht.

2.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Baufenster richtet sich ebenfalls nach der vorhandenen Bebauung der Umgebung. Die Baugrenze entlang des Waldes hat einen Abstand von 5,0 m, um einen Puffer zu dem Waldstück zu lassen.

2.7 Geplante verkehrlich Erschließung, Verkehrsflächen und Sichtdreiecke

Die vorhandene verkehrliche Erschließung bleibt unverändert. Das Plangebiet ist an die Straße „Am Buchholz“ angeschlossen

2.8 Gestaltung

Gestalterischen Festsetzungen werden nicht getroffen, um den Eigentümer bzw. Nutzer nicht gegenüber der derzeitigen Beurteilung nach §34 BauGB einzuschränken.

2.9 Geplante Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Medien etc.) bleibt unverändert.

2.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen bauen auf den Vorschlägen des Kapitels 3 Belange des Naturschutzes auf. Einzelne landespflegerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer Textlichen Festsetzung als zu einschneidend in die privaten Belange angesehen wird. Für die Umsetzung anderer landespflegerischer Ziele fehlt die Rechtsgrundlage bzw. der Flächenbezug.

2.11 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

3 Belange des Naturschutzes

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu wurden die untenstehenden Schutzgüter beurteilt:

3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum“ umfasst eine Fläche von 37.187 m².

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die Ortschaft Baar-Wanderath. Es handelt sich um ein Hotel mit angebundenem Kongresszentrum.

Kennzeichnend sind Gebäude zur Beherbergung und mit Tagungsräumen. Des Weiteren stellt sich ein großer Bereich als Waldfläche dar. Im Bereich der Gebäude befinden sich neben Versiegelten Parkflächen auch Anlagen des Außenbereichs wie beispielsweise Beete und Wiesenflächen, welche gärtnerisch gepflegt werden.

Der Geltungsbereich schließt im Osten an ein Wohngebiet an. Im Norden befindet sich ein Gebäude welches zum Teil als Wohngebäude genutzt wird. Der andere Teil des Gebäudes beherbergt eine Jugendhilfe. Im Süden und Westen des Plangebiets grenzen Waldflächen an.

Abbildung 6: Eingrünung des Plangebietes (oben); Gebäude innerhalb des Plangebietes (unten)



Das Siedlungsgehölz im südwestlichen Bereich, sowie die Gärten und Grünanlagen im Planungsgebiet bieten potentiell verschiedene Habitatangebote (Brutbiotope für Gebüsch-/Freibrüter, Refugial- und Nahrungsbiotope usw.) insbesondere für Arten der Avifauna. Die gepflasterten Flächen stellen potentielle Nahrungsangebote für samenfressende Vogelarten dar. In Saumbereichen und Beeten sind Entwicklungs- und Nahrungshabitate für Wirbellose (Falter, Käfer, Spinnen) vorhanden.

Tierökologisch besonders relevante Strukturen treten innerhalb der Sondergebietsfläche augenscheinlich nicht auf.

Nicht auszuschließen ist eine Frequentierung des Geländes durch insektenjagende Fledermausindividuen. Sommerquartiere von Fledermäusen innerhalb der Baumbestände und an den Gebieten können aufgrund der geringen Stammumfänge der Bäume allerdings weitgehend ausgeschlossen werden.

Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Bauleitplanung wird die vorhandene Vegetation der Waldfläche nicht beeinträchtigen.

Als Puffer zu der Waldfläche soll ein Abstand von 5,0 m gewahrt werden. Innerhalb der Waldfläche wird die Vegetation gesichert bzw. entwickelt.

Die Beeinträchtigungsintensität wird unter Berücksichtigung des geringen Umfangs der Inanspruchnahme von Vegetationsstrukturen als gering eingestuft.

3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Die Gemarkung Baar liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“ (Kennung: 07-LSG-71-4). § 1 Abs. 2 Satz 1 der Rechtsverordnung vom 23.05.1980 besagt: „Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.“

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes aus § 3 der Rechtsverordnung:

- „1. die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts;
2. die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal;
3. die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes
4. die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagebaus.“

ist in der Abwägung, unabhängig davon, dass das Landschaftsschutzgebiet der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegensteht, besonders zu werten.

Nördlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 620 m das Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ (VSG-5507-401). Negative Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet sind nicht zu erwarten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich östlich in 2,3 km Entfernung (Nitzbach mit Hangwäldern zwischen Virneburg und Nitztal FFH-5608-302). Hier sind aufgrund der Entfernung ebenfalls keine Auswirkungen durch die Umsetzung der Bauleitplanung zu erwarten.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop oder kartierte Biotop liegen ebenfalls nicht innerhalb des Plangebietes. Im Nordwesten befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m liegt ein Eichen-Buchenmischwald als kartiertes Biotop. Auch hier spricht die Entfernung gegen eine Beeinträchtigung.

Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile sind weder innerhalb des Plangebietes vorhanden noch in dessen unmittelbarem Umfeld.

Artenschutzrechtliche Belange:

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Gebäuden, Parkflächen mit zugehörigen Grünflächen und ist somit von Bäumen, Sträuchern und bewachsen. An manchen Stellen des Gebietes ist eine vollständige Versiegelung vorhanden. Potentiell bietet das Plangebiet verschiedene Habitatangebote (Brutbiotop für Gebüsch-/Freibrüter, Refugial- und Nahrungsbiotop usw.) insbesondere für Arten der Avifauna. Die Pflanzenbeete und Waldstrukturen stellen zudem potentielle Entwicklungs- und Nahrungshabitat für Wirbellose (Falter, Käfer, Spinnen) sowie Nahrungsangebote für samenfressende Vogelarten dar. Nicht auszuschließen ist eine

Frequentierung des Geländes durch insektenjagende Fledermausindividuen. Tierökologisch relevante Strukturen wurden bei Inaugenscheinnahme der betroffenen Vegetation nicht festgestellt.

Im Rahmen der Verwirklichung der Bauleitplanung wird die vorhandene Vegetation im Bereich der geplanten Sonderbaufläche für Hotel und Gastronomie nur unwesentlich beeinträchtigt.

Beansprucht werden voraussichtlich nur einzelne Gartenanlagen (Wiesenflächen).

Es ist nicht geplant, die Waldflächen im südwestlichen Teil des Plangebietes zu beseitigen.

Es ist davon auszugehen, dass die etwaigen ökologischen Funktionen der betroffenen Strukturen im räumlichen Umfeld des Plangebiets weiterhin erfüllt werden können.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

Bau- bzw. anlagenbedingte Tötungen von europarechtlich geschützten Tierindividuen können weitestgehend ausgeschlossen werden, sofern Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Eine signifikante Erhöhung des nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist nicht zu erwarten. Tötungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu befürchten.

Eine relevante Zunahme von Störreizen ist im Rahmen der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Ohnehin handelt es sich bei den potentiell vorkommenden Tierarten voraussichtlich um siedlungstolerante Arten, welche gegenüber Störreizen wenig empfindlich sind. Das Eintreten von Störungstatbeständen gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht prognostiziert.

Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

3.3 Wasserhaushalt und Boden

Im Plangebiet wurde der natürliche Bodenaufbau an vielen Stellen fast vollständig anthropogen überprägt. Bis auf die Gartenanlagen und die Waldfläche ist der Planbereich weitgehend versiegelt. Die ökologischen Bodenfunktionen wurden entsprechend beseitigt bzw. erheblich eingeschränkt.

Die unversiegelten Flächen sind in ihren ökologischen Bodenfunktionen weitestgehend intakt. Diese Flächen sind hauptsächlich Rasenflächen.

Hydromorphe Merkmale (Staunässe, wasserzügige Bodenzonen) lassen sich im Plangebiet nicht erkennen.

Natürliche Oberflächengewässer sind innerhalb des vorgesehenen räumlichen Geltungsberichts nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete oder Heilquellen sind nicht betroffen.

Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplans können bis zu ca. 4.415 m² der Fläche des Plangebietes überbaut werden. Zurzeit sind bereits 2.817 m² bebaut. Es können also zusätzlich ca. 1.598 m² überbaut werden.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich im überwiegenden Teil um bereits versiegelte oder befestigte Flächen, bei denen der natürliche Bodenaufbau bereits anthropogen überformt bzw. beseitigt wurde.

In den bislang (wasserdurchlässig) befestigten Bereichen kann es durch Versiegelung zu einem vollständigen Verlust der ökologischen Bodenfunktionen kommen, die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser wird völlig beseitigt.

Nachteiligen Auswirkungen auf Gewässerökologie und Hochwasserabfluss sind nicht zu befürchten.

Somit sind nur geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Wasserhaushalt“ zu erwarten.

3.4 Klima und Luft

Baar liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Derzeitig ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen im Gebiet durch den hohen Anteil versiegelter Flächen. Im südwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich in Form eines Siedlungsgehölzes eine Struktur mit günstigen kleinklimatischen Eigenschaften. Der günstige Einfluss dieser Vegetationsbestände wirkt sich lediglich unmittelbar vor Ort aus.

Auswirkungen der Planung

Die Bauleitplanung wird zu keiner relevanten Beeinträchtigung des Schutzguts „Klima und Luft“ führen.

3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet im Landschaftsraum Hohe-Acht-Bergland.

Das Bergland ist durch fächerförmig verzweigte Quellbäche in zahlreiche Riedel gegliedert und durch vulkanische Formen geprägt. Im Norden befindet sich mit der Hohen Acht, einer basaltischen Kuppe von 747 m ü.NHN, die höchste Erhebung im ganzen Eifelgebiet. Der vom Nürburgring eingeschlossene Burgberg mit der Nürburg ist ebenfalls vulkanischen Ursprungs. Im Süden bildet der Booser Weiher einen wassergefüllten Maarkessel. Im südlichen Teil ist das Bergland muldenförmig durch das Quellgebiet des Nitzbaches ausgeräumt.

Höhenlage und Klima erklären die größere Verbreitung von Waldflächen (Nadel- und Mischforste, vereinzelte Laubwälder) im nördlichen Teil der Einheit. Im südlichen Teil, wo das Bergland auf etwa 450 m ü.NHN absinkt, ist landwirtschaftliche Nutzung aufgrund günstigerer klimatischer Verhältnisse und besserer Bodenbedingungen auf vulkanischen Lockergesteinen eher möglich. Neben Acker- und Wirtschaftsgrünland sind Feuchtwiesen in den Quellmulden und Talauen relativ weit verbreitet.

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“.

Derzeitig befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches ein Hotel und Kongresszentrum mit zugehörigen Nebenanlagen.

Denkmäler sind im Gebiet und in der Umgebung nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung der festgesetzten Nutzung im Bebauungsplan kann es zu einer Erhöhung der Versiegelung kommen. In seinen Grundstrukturen werden Großteile der Grünflächen und somit der wertvollen Strukturen im Siedlungsbereich erhalten werden. Die Waldfläche im Südwesten des Plangebiets wird zum Erhalt festgesetzt.

Hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbilds werden sich keine nennenswerten Veränderungen ergeben. Aufgrund der deutlichen Vorprägung durch die bestehende umgebende Bebauung und durch Verkehrsflächen wird das örtliche Gesamtbild nicht negativ beeinflusst. Das Plangebiet ist bereits bebaut und entfaltet somit keine neue Fernwirkung.

Um das Landschaftsbild auch in Zukunft nicht zu beeinflussen, sollte eine Grünfläche in Richtung der Siedlung festgesetzt werden.

Es werden sich keine Beeinträchtigungen des Landschafts-/Siedlungsbilds ergeben.

3.6 Fazit und Abwägung

Zusammenfassend werden sich durch die Bauleitplanung keine bis zu geringfügig nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter ergeben. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht.

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen sowie aus artenschutzrechtlichen Aspekten sollten insbesondere folgende Vorgaben bzw. Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Ausweisung einer Grünfläche im südlichen Randbereich des Plangebiets zum Erhalt und Entwicklung des Vegetationsbestands aus Gehölzen
- Beseitigung und Rückschnitt von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutsaison (zulässig in einem Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres).
- Empfehlungen zur ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Hinweise zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Neuanlage von Stellplätzen

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²
Geltungsbereich	37.224
Sondergebiet Hotel- und Kongresszentrum	14.717
private Grünflächen	22.507

4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, da die Grundstücke unverändert bleiben können.

4.3 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde Baar werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungs- oder Planungskosten entstehen.

Alle anfallenden Kosten werden von dem Eigentümer übernommen.

Baar, den

(Heribert Hänzgen)

Ortsbürgermeister