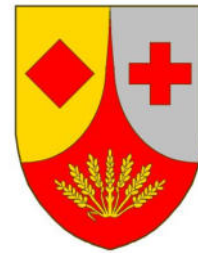


Bebauungsplan

"Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath"



der Ortsgemeinde Baar

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

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

Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Juni 2020

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB

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 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
1.2 Bauleitplanerisches Verfahren	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass	3
1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung	3
1.5 Angrenzendes Planrecht	5
1.6 Alternativenprüfung	6
1.7 Fachplanungen	7
1.7.1 Schutzgebiete	7
1.7.2 Straßenplanungen	7
1.7.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes	7
1.7.4 Denkmalschutz	7
1.7.5 Geologische Vorbelastungen	7
1.8 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	8
1.8.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	8
1.8.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet	8
1.8.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	8
1.9 Darlegung der konkreten Planinhalte	9
1.9.1 Geplante Art der Nutzung	9
1.9.2 Geplantes Maß der Nutzung	10
1.9.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
1.9.4 Bauweise	10
1.9.5 Überbaubare Grundstücksflächen	10
1.9.6 Geplante verkehrlich Erschließung, Verkehrsflächen und Sichtdreiecke	11
1.9.7 Gestaltung	11
1.9.8 Geplante Ver- und Entsorgung	11
1.9.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen	11
1.9.10 Hinweise	11
1.10 Auswirkungen der Planung	11
1.10.1 Flächenbilanz	11
1.10.2 Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten	11
1.10.3 Auswirkungen durch Emissionen	12
2 Umweltbericht	15
2.1 Einleitung	15
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan	16
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden	18
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung	18
2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung	20

2.1.5	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	20
2.1.6	Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
2.2	Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	22
2.2.1	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	22
2.2.2	Schutzgut Boden und Fläche	25
2.2.3	Schutzgut Wasser	25
2.2.4	Schutzgut Klima/Luft	26
2.2.5	Schutzgut Landschaftsbild	26
2.2.6	Schutzgut Mensch und Gesundheit	27
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	27
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
2.4.1	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	28
2.4.2	Auswirkungen auf die Fläche	31
2.4.3	Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen	31
2.4.4	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG	32
2.4.5	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	33
2.5	Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen	35
2.6	Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)	36
2.7	Gegenüberstellung von Konflikten und Landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	36
2.8	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	38
2.8.1	Ist-Zustand im Bebauungsplangebiet	38
2.8.2	Ausgleich / Bilanzierung Plan-Zustand im Bebauungsplangebiet	39
2.8.3	Berechnung des Kompensationsbedarfs	39
2.9	Zusätzliche Angaben	40
2.9.1	Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden	40
2.9.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	40
2.9.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
2.9.4	Referenzliste der Quellen	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:10.000)	1
Abbildung 2:	Luftbild (Maßstab ca. 1:4.000)	2
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel	3
Abbildung 4:	Bebauungsplan aus 1993 "Wanderather Flur"	5
Abbildung 5:	Bebauungsplan „Im Wanderather Flur“ aus 1975	6
Abbildung 6:	Eingrünung des Plangebietes(oben); Gebäude innerhalb des Plangebietes (unten)....	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	2
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	11
Tabelle 3:	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	19
Tabelle 4:	Bedeutende Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	20
Tabelle 5:	Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.....	34
Tabelle 6:	Gegenüberstellung Konflikte und Maßnahmen.....	37
Tabelle 7:	Bilanzierung des Ist-Zustandes	38
Tabelle 8:	Ausgleich/ Bilanzierung des Plan-Zustands	39
Tabelle 9:	Berechnung des zusätzlichen Kompensationsbedarfs	39

Anlagen

- Biotopkartierung, Stand Juni 2020
- Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel- und Kongresszentrum Wanderath“ in der Gemeinde Baar, Stand April 2020

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

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“ wird im umfänglichen Regelverfahren aufgestellt.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	27.02.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	04.04.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	08.04.2019
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	11.04.2019
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	23.04.2019 bis 27.05.2019
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	22.06.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Beschluss der erneuten Offenlage	
erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der erneuten Offenlage des Bebauungsplans	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Ortsgemeinde Baar hat in seiner Sitzung am 27.02.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum“ aufzustellen.

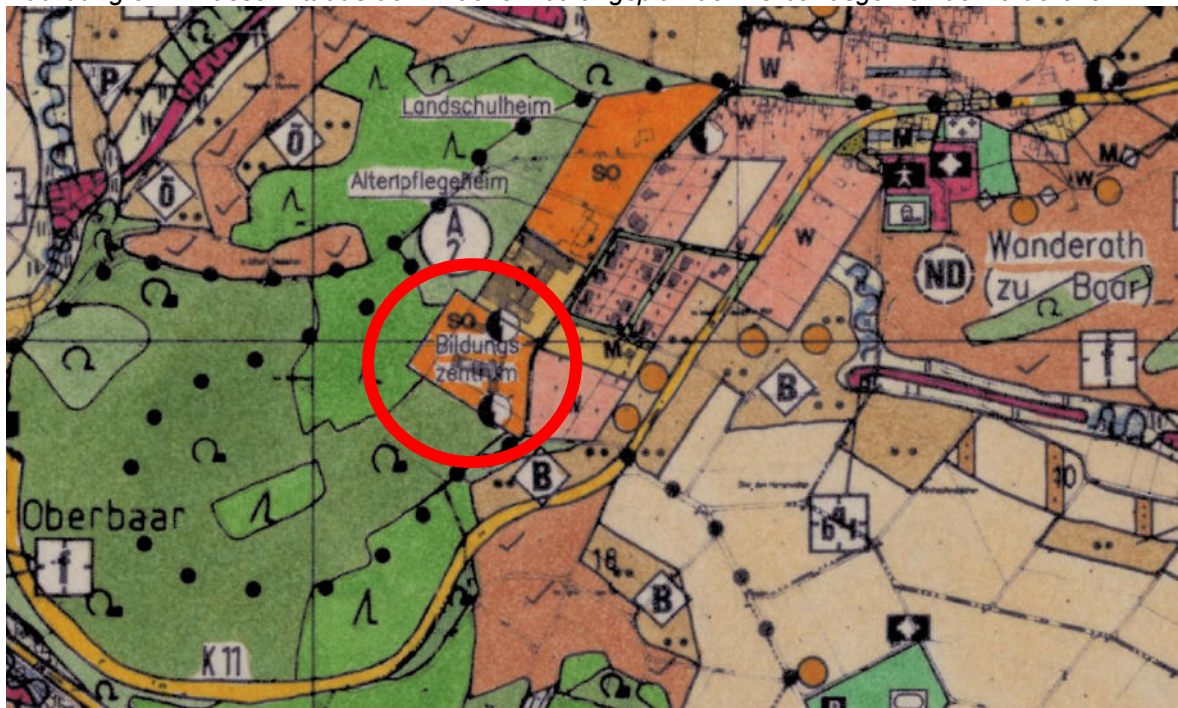
Konkreter Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist eine geplante Erweiterung des Angebotes für die Gäste des Hotels und Kongresszentrums, durch die Errichtung einer Grillkote. Diese soll südlich der Gebäude errichtet und von Gästen des Hotel- und Kongresszentrums genutzt werden. Durch das Erfordernis hierfür einen Bebauungsplan aufzustellen, soll gleichzeitig die Bestandsnutzung bauplanungsrechtlich gesichert und auf die vorhandene Nutzung beschränkt werden.

1.4 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

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

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind Waldflächen dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel



(ohne Maßstab)

Damit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum“ hinsichtlich der Art der Nutzung marginal von den Darstellungen im Flächennutzungsplan teilweise.

§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB besagt „Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“

„Der Flächennutzungsplan darf bei der Darstellung der Art der Bodennutzung nicht über die Grundzüge hinausgehen. Welche Darstellungen noch zu den Grundzügen der Art der Bodennutzung gehören, hängt nicht von Grad ihrer Bestimmtheit ab, sondern davon, ob Sie den Bezug zur jeweiligen städtebaulichen Konzeption für das ganze Gemeindegebiet waren. ... Darstellungen sind grobmaschiger als Festsetzungen, das regelmäßige Fehlen der Parzellenschärfe verleiht ihnen schon in räumlicher Hinsicht einen geringeren Grad an Verlässlichkeit. Eine rechtsatzmäßige Verbindlichkeit kommt den Darstellungen des Flächennutzungsplans auch nicht im Verhältnis zur Gemeinde gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 zu.“ (Runkel in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautberger, BauGB § 8 Rn 29).

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB soll von beiden Bauleitplänen (Flächennutzungsplan = vorbereitender Bauleitplan und Bebauungsplan = verbindlicher Bauleitplan) nur der Bebauungsplan Rechtssatz sein und nicht auch der Flächennutzungsplan.

Aus einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.05.1985 (4 C 57.84) ergibt sich, dass der Flächennutzungsplan keine unmittelbare bodenrechtliche Rechtswirkung gegenüber Dritten entfaltet.

Wie oben beschrieben ist der Flächennutzungsplan ein Rahmenplan und stellt die Grundstücksnutzung im Gemeindegebiet nur in den Grundzügen dar.

Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen abweichen, und zwar sowohl von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung, als auch von den räumlichen Abgrenzungen. Abweichungen müssen sich aus dem – im Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende und konkretisierende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan darf trotz der Abweichung der Grundkonzeption des FNP für den engeren Bereich nicht widersprechen.

Die Abweichung zu der zeichnerischen Darstellung des FNP in dem Umfang, wie es die Abgrenzung des Sondergebietes in der Planzeichnung zum Bebauungsplan vorzieht, ist nicht zu den Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung zu zählen.

Daher gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Angrenzendes Planrecht

Östlich des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan „Wanderather Flur“ aus 1993 an.

Abbildung 4: *Bebauungsplan aus 1993 "Wanderather Flur"*



(ohne Maßstab)

Dieser setzt östlich der Straße „Am Buchholz“ allgemeines Wohngebiet fest. In diesem sind Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen, wovon das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss oder im Untergeschoss auszubilden ist, zulässig. Der Bebauungsplan enthält zusätzlich eine Vielzahl an gestalterischen Festsetzungen, wie eine Dachneigung zwischen 30° und 48°, eine maximale Drempelhöhe von 1,00 m, Festlegung von Gauben und Zwerggiebeln.

Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan „Im Wanderather Flur“ aus 1975 an.

Abbildung 5: *Bebauungsplan „Im Wanderather Flur“ aus 1975*



(ohne Maßstab)

Hier ist ein Allgemeines Wohngebiet für Gebäude in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Es sind Maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die Geschossigkeit ist dem Gelände nach untergliedert. Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

1.6 Alternativenprüfung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung des Areals rund um das Hotel- und Kongresszentrum um den Bereich der genutzten Gartenflächen. Ziel ist die Möglichkeit zur Erweiterung des Angebots für die Gäste des Hotel- und Kongresszentrums sowie Planungssicherheit für Eigentümer und Betreiber zu schaffen.

Das geplante Vorhaben ist ganz speziell auf das Hotel- und Kongresszentrum und das umgebende Areal bezogen und abgestimmt. Eine Standortalternative kann es deswegen nicht geben. Die Prüfung der Planungs- und Standortalternativen kann somit entfallen.

1.7 Fachplanungen

1.7.1 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Es sind weder Heilquellen- noch Wasserschutzgebiete betroffen. 600 m östlich des Plangebietes verläuft der Herresbach, ein Gewässer 3. Ordnung.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete der Natura-2000 Netze liegen mit dem FFH-Gebiet „Nitzbach mit Hangwäldern zwischen Virneburg und Nitztal“ (FFH-5608-302) in einer Entfernung von 2,3 km östlich zum Plangebiet.

Nördlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 620 m das Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ (VSG-5507-401). Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope oder kartierte Biotope 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.

Baar-Wanderath liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Rhein-Ahr-Eifel. Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich weder innerhalb des Plangebietes vorhanden noch in dessen unmittelbarem Umfeld.

1.7.2 Straßenplanungen

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über eine Verkehrsfläche, die von Süden an das Grundstück heranreicht.

1.7.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen führen an das Plangebiet heran bzw. bis zu den bestehenden Gebäuden. Demnach ist die Erschließung bereits vorhanden.

Das Niederschlagswasser der unbebauten Flächen versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Eine Trink- und Löschwasserversorgung besteht über die vorhandene Ortsrohrleitung in der Straße „Am Buchholz“ mit 13,4 l/s über mindestens 2 Stunden erschlossen.

1.7.4 Denkmalschutz

Denkmäler liegen mit der Kath. Kirche St. Valerius 530 m und einem Wegekreuz 370 m im Norden. Ein weiteres Denkmal liegt mit einer Kapelle 520 m im Osten. Die Wirkung der Denkmäler wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

1.7.5 Geologische Vorbelastungen

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen, hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, für Rutschungen ebenfalls nicht

(Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <https://mapclient.lgb-rlp.de/> letzter Aufruf: 05.06.2020). Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen nicht vor.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau ergab die Prüfung der Unterlagen der Behörde, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum Wanderath" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Landwehr" liegt. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

1.8 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.8.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Um das Plangebiet liegen forstwirtschaftliche Fläche und Wohnbebauung. Damit sind keine Emittenten im engeren Umkreis vorhanden. Weitergehende Untersuchungen können dem Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan entnommen werden.

1.8.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet liegt auf einer Erhebung. Die als Sondergebiet überplante Fläche steigt von Norden nach Süden an.

Derzeit stellt sich die Fläche bereits als Hotel- und Kongresszentrum mit gärtnerisch genutzten Außenflächen inklusive Parkplätze dar.

1.8.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Grundstück im Plangebiet ist im Eigentum des Vorhabenträgers.

1.9 Darlegung der konkreten Planinhalte

1.9.1 Geplante Art der Nutzung

In dem **Sonstigen Sondergebieten Hotel- und Kongresszentrum** wird die Zweckbestimmung **Hotel- und Kongresszentrum** festgesetzt. Es 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 das sonstige Sondergebiet wird eine gewisse Wohnnutzung 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 das 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.

Die Medizinischen Einrichtungen und Anlagen für Veranstaltungen werden klarstellend in der Festsetzung aufgeführt. Damit soll deutlich herausgestellt werden, dass diese Einrichtung bzw. Anlagen in jedem Fall zulässig sind, auch wenn im Planvollzug diese Einrichtungen evtl. nicht unbedingt den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugerechnet werden. Die Aufzählung der medizinischen Einrichtungen und Anlagen für Veranstaltungen erfolgt daher vorsichtshalber, um eventuelle Interpretationsspielräume, die erst nach Jahrzehnten auftreten können, im Vorfeld zu vermeiden.

Neben der festgesetzten Baufläche ist ein Großteil des Plangebietes als zu erhaltende Waldfläche festgesetzt. Es ist expliziertes Planungsziel, dass die Baulichkeiten sich nicht in den Wald ausdehnen, was über die zeichnerische Festsetzung und die textliche Festsetzung Nr. 2.1 und 2.2 gesichert wird.

1.9.2 Geplantes Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem Sondergebiet Hotel und Kongresszentrum eine GRZ von 0,4m, eine GFZ von 0,7, maximal 3 Vollgeschosse und eine maximale 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.

1.9.3 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.

Zur Wahrung der Planungsziele werden nur Stellplätze und Garagen zugelassen, die der Hauptnutzung als Hotel und Kongresszentrum dienen. Eigenständige gewerblich Garagen oder Stellplätze sind somit nicht zulässig.

1.9.4 Bauweise

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

1.9.5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

1.9.6 Geplante verkehrlich Erschließung, Verkehrsflächen und Sichtdreiecke

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

1.9.7 Gestaltung

Gestalterischen Festsetzungen werden nicht getroffen, um den Eigentümer bzw. Nutzer nicht gegenüber dem aktuellen Zustand einzuschränken.

1.9.8 Geplante Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Medien etc.) bleibt unverändert. Vor allem bleibt es bei dem Einleitungsverbot für Niederschlagswasser.

1.9.9 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.

1.9.10 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.

1.10 Auswirkungen der Planung

1.10.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²
Geltungsbereich	37.224
Sondergebiet Hotel- und Kongresszentrum	14.542
Waldfläche	22.507
Private Grünfläche	173

1.10.2 Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten

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.

1.10.3 Auswirkungen durch Emissionen

An das Plangebiet grenzt im Osten ein Allgemeines Wohngebiet an (siehe auch Kapitel 1.5 dieser Begründung). Daher wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet zum einen eine bekannte Nutzung (Errichtung einer Grillkote) vor, sichert aber ebenso die bestehende Nutzung als Hotel und Kongresszentrum. Daher befasst sich das Schalltechnische Gutachten mit dem gesamten Sondergebiet. Jede zulässige Nutzung muss die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung, die vorliegend als Allgemeines Wohngebiet einzustufen ist, einhalten.

Das Ergebnis des Schalltechnischen Gutachtens zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete und auch die Spitzenpegel eingehalten werden können. Allerdings sind hierfür Maßnahmen zur Lärminderung erforderlich. Das Schalltechnische Gutachten wurde auf Grundlage des Bestandes und der geplanten Erweiterung des Angebotes für Gäste durch eine Grillkote erstellt.

Die Maßnahmen des Gutachtens (z.B. Betriebszeiten der Grillkote, An- und Abfahrzeiten von Gästen und Personal) sind aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht festsetzbar. Daher werden die Maßnahmen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein weiterer Teil der Maßnahmen des Gutachtens wie technische Mindestanforderungen an z.B. Lüftungsanlagen könnten auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 Fallgruppe 3 BauGB „und sonstigen technischen Vorkehrungen“ getroffen werden. Diese Rechtsgrundlage ermöglicht die Festsetzung von baulichen Vorkehrungen an den emittierenden Anlagen selbst, ohne dass hierfür ein Flächenbezug vorliegen muss. Allerdings wird es den Kommentaren Battis/Krautzberger/ Löhr sowie Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg es als zweifelhaft angesehen, ob in einem Bebauungsplan ganz konkrete auf eine einzelne Anlage bezogene Nutzungsbeschränkungen festsetzbar sind. Eine Festsetzung in einem Bebauungsplan muss abstrakt sein und nicht auf eine konkrete Anlage bezogen, zumindest wenn es sich wie vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Eine Festsetzung in einem Bebauungsplan darf auch nicht in dem Kompetenzbereich nachgeordnete Planvollzugsbehörden eingreifen. Die Bauleitplanung regelt die gebietsbezogenen Belange und die Genehmigungsbehörde (z.B. Bauaufsicht und Gewerbeaufsicht) die anlagenbezogenen Erfordernisse.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist auch das Übermaßverbot zu beachten. In Eigentumsrechte eingreifende Festsetzungen, müssen das mildeste Mittel für die Beschränkung wählen. Daher ist von der Ortsgemeinde vor einer Festsetzung, die einen Eigentümer in der Nutzungsmöglichkeit beschränkt zu prüfen, ob es nicht andere, weniger belastenden Wege gibt, das Planungsziel zu erreichen. Hierbei ist auch zu beachten, dass das Schalltechnische Gutachten von gewissen Annahmen ausgeht. So ist z.B. denkbar, dass sich der Stand der Technik hinsichtlich Lüftungen weiterentwickelt oder der Betreiber des Hotels durch die Steuerung der betriebsinternen Abläufe andere Möglichkeiten findet, die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten. Hier eine Festsetzung auf dem heutigen Stand in einer Satzung mit Ewigkeitscharakter zu treffen, schneidet zu stark in die Eigentumsrechte ein. Dies zumal es andere Wege, wie z.B. Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung durch

die zuständige Behörde oder vertragliche Regelungen gibt, die weniger belastend sind und das Ziel, den Schutz der Anwohner, ebenso erreicht.

Da es strittig ist, ob eine Festsetzung von z.B. Schalleistungen von Lüftungsanlagen, rechtssicher ist, wählt die Ortsgemeinde den Weg, ihr Planungsziel über andere Instrumente durchzusetzen.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Mit dem Gutachten für den Bebauungsplan wird einerseits die Vollzugsfähigkeit nachgewiesen und zum andern der Genehmigungsbehörde und dem Bauherrn eine gute Grundlage für das Vorhaben zu Hand gegeben, damit das Hotel und Kongresszentrum dauerhaft ohne Nachbarbeschwerden betrieben werden kann. Davon unabhängig ersetzt das Gutachten zum Bebauungsplan nicht den erforderlichen Einzelnachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für das Baugenehmigungsverfahren.

Im Planvollzug können, aufbauend auf dem schalltechnischen Einzelnachweis, konkrete Maßnahmen zum Schallschutz festgelegt werden, die über den Bebauungsplan nicht regelbar sind (z.B. Betriebszeiten) oder deren Umsetzung nach Abwägung aller Belange untereinander optimaler im Planvollzug oder über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden können.

Dies gilt auch für die Parkplätze die dem Hotel und Kongresszentrum zugeordnet sind.

Im Einzelnen werden ein Teil der Maßnahmen von den Seiten 45 und 46 des Schalltechnischen Gutachtens als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Teil der Maßnahmen ist entbehrlich. Im Folgenden werden die einzelnen Maßnahmen in Kursiv wiedergegeben und danach erläutert, ob die Maßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

- *„Die Geräuschimmissionen des Lüfters für die Klimaanlage der Gastronomie im Freien dürfen zur Nachtzeit die Schalleistung von $L_W = 75,6 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten. Das kann durch die Reduzierung der Drehzahl bzw. Betrieb nur von einem Lüfter zur Nachtzeit erreicht werden.“*

Hier wird das mildeste Mittel gewählt. Es wird keine verbindliche Festsetzung über § 9 Abs. 1 Nr. 24 Fallgruppe 3 BauGB getroffen, da der Betreiber folgende automatische und manuelle Maßnahmen vorsieht: Der Lüfter für die Gastronomie ist nur im Sommer bei entsprechenden Temperaturen im Betrieb und schaltet sich automatisch aus, sobald es kühler wird. Der Lüfter läuft er nach 22:00 Uhr nur noch, wenn immer noch eine Außentemperatur von ca. 25 Grad vorliegt. Da dies in der Eifel sehr selten der Fall ist, wird seitens der Haustechnik zum Dienstende um 22:00 Uhr kontrolliert, ob der Lüfter noch in Betrieb ist. Sollte dies der Fall sein, wird er manuell ausgestellt. Die Temperatur in der Gastronomie ist zu diesem Zeitpunkt bereits so herabgekühlt, dass die Räumlichkeiten auch ohne Lüfter bis zur Schließung ausreichend kühl bleiben. Damit wird es keine Geräuschentwicklung nach 22:00 Uhr geben.

Daher ist es nicht erforderlich die vollständige Maßnahme *„Empfehlenswert ist, bei dem Hersteller der Anlage nachzufragen, ob eine Geräuschminderung anhand des Einbaus der leiseren Lüfterblätter erzielt werden kann. Sollten keine der o. b. Maßnahmen in Bezug auf den Lüfter der Klimaanlage der Gastronomie realisiert werden können, muss um die Anlage eine 2,5 m hohe Lärmschutzvorrichtung gebaut bzw. die Anlage eingehaust werden.“* in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der letzte Teil erübrigt sich durch die Kontrolle und das manuelle Ausschalten.

- *„Um die Anforderungen der TA-Lärm in Bezug auf die Geräuschimmissionen bzw. Spitzenpegel zur Nachtzeit zu erfüllen, soll ein Mindestabstand von 34 m zwischen der*

schutzbedürftigen Wohnbebauung und dem nächstgelegenen Stellplatz zur Nachtzeit eingehalten werden.“

An den betroffenen Parkplätzen werden Schilder aufgestellt, dass diese von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht an- oder abgefahren werden dürfen. Dieser Vollzug über Beschilderung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- *„Um die Anforderungen der TA-Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung durch die Nachnutzung der Stellplätze im Bereich des Restaurant und der Bar zu erfüllen, muss im Bereich der östlichen Stellplätze in Richtung Wohnbebauung ein schalldichter Carport errichtet werden.“*

Diese Maßnahme wird nicht als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, da es sich bei den genannten Parkplätzen um Mitarbeiterparkplätze des Personals handelt. Hier werden die Mitarbeiter, die nach 22:00 Uhr noch das Gebäude verlassen – in der Regel ein Haustechniker um 22:00 Uhr sowie zwei bis drei Mitarbeiter der Bar – angewiesen, auf den westlichen Parkplätzen zu parken. Ausreichend Platz ist dort vorhanden. Die östlichen Parkplätze werden damit nach 22:00 Uhr nicht mehr genutzt und die Errichtung eines schalldichten Carport erübrigt sich.

- *„Außerdem dürfen die Stellplätze im nordöstlichen Hotelgeländebereich, die einen Abstand weniger als 34 m bis zum nächstgelegenen Wohnhaus aufweisen, zur Nachtzeit nicht genutzt werden.“*

Auch diese Maßnahme wird nicht als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, da diese Stellplätze wegen der Anweisung der Mitarbeiter nach 22:00 Uhr nicht mehr genutzt werden.

- *„Die Außenwohnbereiche sollen nach 22.00 Uhr im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme geräumt werden und die Gäste in das Restaurant bzw. die Bar gebeten werden.“*

Die Außenwohnbereiche des Hotels werden bereits zur Zeit schon nach 22:00 Uhr geräumt, allein schon um die Nachtruhe der Hotelgäste zu gewährleisten.

- *„Auch die Personen im Raucherbereich des Restaurants bzw. der Bar an der Ostseite des Hotelgebäudes nach 22.00 Uhr sind darauf hinzuweisen, die Verhaltensregeln zur Wahrung einer intakten Nachbarschaft zu befolgen sind und sich dem entsprechend ruhig zu verhalten haben.“*

Die Gäste werden durch das Personal um Ruhe in diesem Bereich gebeten werden, allein schon um die Nachtruhe der Hotelgäste im Plangebiet zu gewährleisten.

Mit der Aufnahme eines Teils der Maßnahmen als Hinweis in den Bebauungsplan und eine enge Abstimmung mit dem Betreiber des Hotel und Kongresszentrums kann sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Spitzenpegel für Allgemeine Wohngebiete an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden, ohne dass hierfür eigentums-einschränkende Festsetzungen getroffen werden müssen.

Die Ortsgemeinde nutzt hier sehr verantwortlich gegenüber den Nachbarn und dem Betreiber die Möglichkeiten der Abwägung.

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

2.1 Einleitung

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 1a Abs. 3 BauGB). Das Land Rheinland-Pfalz hat mit den §§ 6 bis 10 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) weitergehende Regelungen erlassen.

Die Eingriffsregelung ist ein Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes.

Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Inhalt, Ziele, sowie die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebener Inhalte, in zwei Teilbereiche (1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

1. Phase UB:

- Städtebauliche Planung:
Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Planung wird beschrieben. Insbesondere Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden werden dargestellt.
- Planungsgrundlagen, Umweltschutzziele:
Eine allgemeine Bestandsaufnahme enthält die Ermittlung der Planungsgrundlagen in Form von übergeordneten und bindenden Planungen aus Fachplanungen und Fachgesetzen
- Planungsalternativen:
Es wird untersucht, inwieweit andere Planungen umweltverträglicher möglich sind. Falls vorhanden wird auf das Ergebnis übergeordneter Planungen zurückgegriffen.
- Bestandsaufnahme und Bewertung:
In einer detaillierten Bestandsaufnahme wird der Zustand von Natur und Landschaft (biotischen und abiotischen Faktoren) im Bereich der Planung aufgenommen und in einem Bestandsplan dargestellt.
Die Bewertung des zuvor beschriebenen Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt schutzgutbezogen. In die Bewertung fließen die Vorbelastungen mit ein, woraufhin die einzelnen Schutzgüter bezüglich ihrer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit gegenüber möglichen Einwirkungen bzw. ihre Eignung für bestimmte Nutzungen oder Funktionen beurteilt werden können.

- Prognose:
Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung wird prognostiziert.

2. Phase UB:

- Prognose:
Die Entwicklung bei Durchführung der Planung wird prognostiziert.
- Bewertung der städtebaulichen Planung:
Die städtebauliche Planung wird bezüglich ihrer Auswirkungen bzw. Eingriffe auf Natur und Landschaft bewertet. Der Eingriff wird qualitativ und quantitativ dargestellt.
- Landschaftsplanerische Vorgaben für das städtebauliche Vorhaben
Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung werden Zielvorstellungen entwickelt. Dabei wird eine möglichst umweltverträgliche Realisierung der städtebaulichen Planung angestrebt.
- Maßnahmen:
Aufbauend auf der Bewertung der städtebaulichen Planung und der Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft werden Maßnahmen entwickelt, welche zu einer Vermeidung, Verringerung oder einem Ausgleich des Eingriffes beitragen.
- Beschreibung der verwandten Verfahren:
Die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Analysemethoden und -modelle, Fachgutachten und Schwierigkeiten bei der Erhebung werden beschrieben.
- Monitoring:
Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden dargestellt.
- Zusammenfassung:
Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Umweltberichtes werden in einer Zusammenfassung allgemeinverständlich wiedergegeben.
- Referenzliste der Quellen

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht bilden einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

In der Begründung zu dem Bebauungsplan (städtebaulicher Teil Kapitel 1 mit Unterkapiteln) wird dargelegt, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen bzw. Maßnahmen aus dem Umweltbericht abgewichen wird. Mit der Erarbeitung und der Beschreibung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes übernimmt der vorliegende Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan die Aufgabe des § 11 BNatSchG.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB) gesichert. Des Weiteren kann eine

Sicherung der Umsetzung über städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB erfolgen. Der Ausgleich des Eingriffes kann gem. § 1a BauGB und § 200a BauGB auch an anderer Stelle als der des Eingriffs erbracht werden. Die Finanzierung der Maßnahmen kann über die §§ 135 a bis c erfolgen.

2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden

Die Ortsgemeinde Baar beabsichtigt für den Ortsteil Wanderath im Bereich des Tagungshotels die Möglichkeit zur Schaffung von Tagungsangeboten. Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

Der Bedarf an Grund und Boden (Umfang des räumlichen Geltungsbereichs) liegt bei ca. 37.224 m². 14.715 m² davon werden als Sondergebiet „Hotel- und Kongresszentrum“ festgesetzt.

2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, wie durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu Siedlungsflächen, des überschaubaren Flächenumfangs des Plangebiets und der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf das Vorhabengebiet und das angrenzende Umfeld in einem Abstand von ca. 50-100 m.

2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Biotoppauschal-schutz nach § 30 BNatSchG FFH-/ Vogelschutzrichtlinie Fachplanerische Grundlagen: Flächennutzungsplanung VG Vordereifel Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“	Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts - Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften - naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse. Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel stellt den in Rede stehenden Bereich als Sonderbaufläche und Waldflächen dar Schutzzweck für das gesamte Landschaftsschutzgebiet ist die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts; die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal; die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes; die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagebaus	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: Darlegung einer etwaigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit von europäischen Vogelarten bzw. streng geschützten Arten im Rahmen des Umweltberichts Biotope nach § 30 BNatSchG werden nicht tangiert. (Die Entfernung beträgt mindestens ca. 1 km) Natura 2000-Gebiete werden nicht tangiert und befinden sich auch nicht im räumlichen Umfeld des Plangebiets. (Die Entfernung beträgt mindestens ca. 500 m) Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzzwecks. Vorgaben zum Beibehalten einer Randeingrünung aus standorttypischen Laubgehölzen im Übergang zur anschließenden freien Landschaft

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	- Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können - Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens - Abwehr schädlicher Bodenveränderungen	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: Erhalt und Verbesserung der bodenökologischen Bedingungen durch Ausweisung von Zonen zur Pflanzung einer funktionsgerechten Randeingrünung.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	- Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. - Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser - Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushalts, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen: Hinweise zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet
Klima, Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas - Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten. - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV))	Berücksichtigung von Maßnahmen zum Ausgleich von Lufttemperatur und Luftfeuchte, Erhalt bzw. partielle Erhöhung der Evapotranspirationsrate - Erhalt von standortgerechten Gehölzen - Es ist keine wesentliche Beeinträchtigung von sensiblen Nutzungen infolge des Vorhabens zu erwarten.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Menschen	Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung des Vorhabengebiets und zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: Erhalt von standortgerechten Eingrünungen und Gehölzen
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	- Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen - Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 Abs. 1 BImSchG	- Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung des Vorhabengebiets; siehe Pkt. „Landschaft“. - Es ist keine wesentliche Beeinträchtigung von sensiblen Nutzungen infolge der Ausführung der Bauleitplanung zu erwarten.

2.1.6 Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Siehe Kapitel 1.6 im städtebaulichen Teil der Begründung.

2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

In den folgenden Kapiteln wird der Zustand von Natur und Landschaft nach seiner Eignung und Funktion im Naturhaushalt, seiner Bedeutung für die an Natur und Landschaft gebundene Erholung sowie deren Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen bewertet.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Ortsrand des Ortsteils Wanderath.

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 Stellplatzflächen 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 weiteres Gebäude. Der andere Teil des Gebäudes beherbergt eine Jugendhilfe. Im Süden und Westen des Plangebiets grenzen Waldflächen an.

Flächengröße

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Flächengröße von etwa 37.224 m² auf.

2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Biotopkartierung“)

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.

Die **heutige potentielle natürliche Vegetation** (hpnV) im Gebiet ist der Perlgras-Buchenwald in basenarmer Ausbildung.

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



Tierwelt

Das Plangebiet ist im Bereich der festgesetzten Sondergebietsfläche bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Durch das kleinräumige Nebeneinander von unterschiedlich strukturierten Gehölzbeständen im Bereich der angrenzenden Fläche und den durchgrünten Gebiet stellt das Plangebiet potentiell zahlreiche Habitat- und Nahrungsangebote, vor allem für die Arten der Avifauna, bereit.

Faunistische Untersuchungen wurden im Zusammenhang mit dieser Planung nicht durchgeführt.

Tierökologisch relevante Zusatzstrukturen wie Baumhöhlen wurden bei dem Gehölzbestand innerhalb des Plangebiet nicht festgestellt.

Vögel

Die Gehölzpflanzungen in der Fläche bietet potentiell Habitatangebote für relativ verbreitete Kulturfolger sowie siedlungstolerante Arten, die menschliche Siedlungen nicht meiden und gegenüber Störungen wenig empfindlich sind (Tierarten mit geringen Fluchtdistanzen). Hierzu zählen z.B. Vogelarten wie Amsel, Buchfink, Elster, Gimpel, Grünfink, Rabenkrähe und Stieglitz.

Diese Arten finden insbesondere in dem angrenzenden geschlossenen Heckenstreifen im Übergang zur freien Landschaft potentiell Nahrungsangebote sowie Möglichkeiten für die Anlage von Brutplätzen (Baum-/Hecken-/ Freibrüter); auch können die Bäume als Singwarten genutzt werden.

Mit Vorkommen von Offenlandvogelarten ist aufgrund der Kulissenwirkung der zahlreichen Gehölzbestände nicht zu rechnen (Meideverhalten).

Fledermäuse

Eine Frequentierung des Gebiets durch insektenjagende Fledermausindividuen, z.B. durch die in Siedlungsgebieten relativ weit verbreitete Zwergfledermaus, ist nicht auszuschließen. Sommer- und Winterquartiere konnten bei der Inaugenscheinnahme des Plangebietes nicht festgestellt werden.

Insekten, Spinnen

Die Gehölzflächen bieten potentiell zahlreiche Entwicklungs-/ Nahrungshabitate und Winterquartiere für Wirbellose (Falter, Käfer, Spinnen).

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzwürdige Biotope

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 Tagesbaus.“

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 Biotope oder kartierte Biotope liegen ebenfalls nicht innerhalb des Plangebietes. Im Nordwesten befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m 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.

2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

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.

Bewertung

Der Boden zeigt eine hohe anthropogene Überprägung. Die Ausprägung des Bodens als Lebensraumfunktion kann somit im Bereich des Sondergebietes als sehr gering eingestuft werden. Im Bereich der Waldfläche ist die Lebensraumfunktion des Bodens sehr ausgeprägt.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Gemäß dem digitalen Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ist aus hydrogeologischer Sicht im Plangebiet die Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken charakteristisch. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Die Grundwasserneubildungsrate wird mit mäßig (50-56 mm/a) eingestuft. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Wasserschutzgebiete oder Heilquellen sind nicht betroffen. Zeichen sichtbarer Bodenerosion durch Wasser, Vernässungen usw. sind im Plangebiet nicht zu erkennen. Eine besondere Gefährdung für das Grund- und Oberflächenwasser besteht nicht.

Bewertung

Im Plangebiet liegen keine Wasserschutzgebiete vor. Auch die Grundwasserneubildung ist nur als mäßig einzustufen. Das Plangebiet trägt zum Rückhalt von Niederschlagswasser in der Fläche bei.

2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Die Gemarkung Baar liegt makroklimatisch in einer Übergangslage 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.

Bewertung

Im Hinblick auf lokalklimatische Bedingungen hat das Plangebiet nur Auswirkungen auf unmittelbar anschließende Siedlungsbereiche.

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

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 sowie Waldflächen.

Denkmäler sind im Gebiet und in der Umgebung nicht vorhanden.

Bewertung

Das Plangebiet liegt an der westlichen Randlage des Ortsteils Wanderath. Durch die umgebenden Gehölze ist das Plangebiet kaum einsehbar und entfaltet keine Fernwirkung.

2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgüter verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Aufgrund der Lage im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbereich, des weitgehend kulturlandschaftlich typischen Charakters sowie des relativ hohen Erlebniswerts der Ackerbaulandschaft weist der Teillandschaftsraum grundsätzlich eine gute Eignung für die landschaftsgebundene Erholung auf. Die vorhandenen Wege um das Plangebiet werden als Fuß- und Radwegeverbindung vom Siedlungsgebiet in die anschließende Kulturlandschaft sowie als Zuwegung zu anschließenden ausgewiesenen Wanderwegen genutzt.

Geräuschemissionen

Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens wurde in einer schalltechnischen Immissionsprognose die zu erwartenden Geräuschemissionen, bedingt durch die gewerbliche Nutzung der gesamten Hotelanlage ermittelt und entsprechend den Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) beurteilt. Auf das Schalltechnische Gutachten wird an dieser Stelle verwiesen.

Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet für das Sondergebiet wird aktuell als Freiflächen des Hotelkomplexes genutzt. Die Waldflächen bleiben im derzeitigen Zustand erhalten.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Grundsätzlich wird bei einer ausbleibenden Umnutzung des Geländes im Bereich der festgesetzten Sondergebietsfläche die bioökologische Funktion der Flächen im Vergleich zur heutigen Situation nicht steigen. Die Wiese wird weiter als Zierrasen genutzt werden und die Grünflächen werden weiter gärtnerisch gepflegt. Die bioökologische Funktion der Gehölzstrukturen wird mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen. Von dieser Entwicklung würden voraussichtlich insekten- und samenfressende Vogelarten profitieren.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltbericht soll eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung beinhalten. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis j BauGB zu beschreiben, unter anderem infolge

- des Baus des geplanten Vorhabens,
- der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Geplante Nutzung

Im Plangebiet soll im Außenbereich des bestehenden Hotelkomplexes das Angebot für Gäste erweitert werden.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) sind im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erkennen. Erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe sind nicht zu erwarten.

2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Gebäuden, Stellplatzflächen 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 (Brutbiotope für Gebüsch-/Freibrüter, Refugial- und Nahrungsbiotope usw.) insbesondere für Arten der Avifauna. Die Pflanzenbeete und Waldstrukturen stellen zudem potentielle Entwicklungs- und Nahrungshabitate 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.

Während der Bauphase sind Störungen der Tierwelt im Umfeld des Plangebiets durch akustische und optische Störreize nicht auszuschließen. 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 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.

Boden

Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplans können bis zu ca. 5.817 m² (bei einer GRZ von 0,4) der Fläche des Plangebietes überbaut werden. Zurzeit sind bereits 2.817 m² bebaut.

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.

Somit sind nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

Wasser

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ändert sich die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser im Vergleich zum Vorbestand. Der oberflächliche Abfluss wird durch die Versiegelung von Teilflächen erhöht. Hinweise auf feuchte bis nasse Bodenzonen, Zeichen sichtbarer Bodenerosion durch Wasser, usw. treten im Plangebiet nicht auf. Eine besondere Gefährdung für das Grund- und Oberflächenwasser besteht nicht. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

In den bislang (wasserdurchlässig) befestigten Bereichen kann es durch Versiegelung zu einem vollständigen Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser kommen.

Nachteiligen Auswirkungen auf Gewässerökologie und Hochwasserabfluss sind nicht zu befürchten, dies zumal das Niederschlagswasser aufgrund Einleitverbots des Abwasserwerks Vordereifel vollständig auf dem Grundstück verbleiben muss.

Somit sind nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgut „Wasserhaushalt“ zu erwarten.

Klima/ Luft

Durch die Planung werden Vegetationsstrukturen in Anspruch genommen. Es ist aufgrund der Kleinräumlichkeit des Plangebiets von keinen relevanten Beeinträchtigungen des Schutzguts „Klima“ auszugehen. Die von der geplanten Versiegelung ausgehenden kleinklimatischen Auswirkungen sind nur unmittelbar vor Ort wirksam und werden sich nicht auf umliegende Siedlungsbereiche auswirken. Der Flächenumfang der Inanspruchnahme ist relativ geringfügig.

Auf umliegende Siedlungsbereiche hat das Plangelände in klimatischer Sicht keinen maßgeblichen Einfluss.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird insgesamt zu keiner nachhaltigen erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts „Klima und Luft“ führen

Landschaftsbild

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 Waldfläche in Richtung der Siedlung festgesetzt werden.

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

Mensch und Gesundheit

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgüter verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung

Die Erholungsfunktion wird durch die Beanspruchung der Wiesenfläche nicht zusätzlich Beeinträchtigt. Die umgebenden Wirtschaftswege, welche auch zum Spaziergehen genutzt werden können, sind auch nach Durchführung der Planung weiterhin passierbar.

Emissionen

Durch den Betrieb des Hotel- und Kongresszentrums können Emissionen entstehen. Zur Vermeidung einer Geräuschbelastung, die über dem zulässigen Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an den maßgeblichen Immissionsorten liegen, sollen folgende Maßnahmen erfolgen:

- **Geräuschemissionen des Lüfters:** Der Lüfter für die Gastronomie ist nur im Sommer bei entsprechenden Temperaturen in Betrieb und schaltet sich automatisch aus sobald es kühler wird. Um 22:00 Uhr wird der Lüfter manuell ausgestellt.
- **Stellplätze im Bereich der Gastronomie (Restaurant / Bar) und im nordöstlichen Hotelgeländebereich:** Die genannten Parkplätze werden mit Schildern versehen, die das An- und Abfahren dieser Stellplätze von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht verbietet
- **Außenbereiche nach 22:00 Uhr:** Der Aufenthalt in diesem Bereich wird, allein schon um die Nachtruhe der Hotelgäste im Plangebiet zu gewährleisten, nach 22:00 Uhr geräumt.
- **Raucherbereich Gastronomie:** Die Gäste werden durch das Personal um Ruhe in diesem Bereich gebeten werden, allein schon um die Nachtruhe der Hotelgäste im Plangebiet zu gewährleisten.

Durch die ergriffenen Maßnahmen können die jeweiligen Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.

Auch in Bezug auf die zulässigen Spitzenpegel zeigen die Berechnungsergebnisse des Gutachtens, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten keine Überschreitungen der Spitzenpegel zur Tages- und zur Nachtzeit zu erwarten sind.

Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen sensibler Nutzungen (Wohnnutzung) zu befürchten.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche

Durch die Verwirklichung der Bauleitplanung kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 37.224 m². Davon werden ca. 14.542 m² als Sondergebiet überplant.

Bei einer GRZ von 0,4 können ca. 5817 m² mit Hochbauten versiegelt werden. Hiervon sind bereits 2.817 m² bebaut. Die Befestigung von Freiflächen oder durch Nebenanlagen ist darüber hinaus zusätzlich bis zu 0,6 des Sondergebiets möglich.

2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ im etwa 8,5 km entfernten Mayen, so dass die Abstände nach den Empfehlungen der Kommission für Anlagensicherheit deutlich eingehalten sind.

Gemäß dem digitalen Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb der Erdbebenzone 0.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassergefährdeten Gebieten.

Die vorhandene bzw. geplante Nutzung selbst weist kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. durch die Nutzung ausgehende Unfälle auf.

Es bestehen somit keine Anhaltspunkte, dass sich durch die Planung erhebliche Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ergeben.

2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten:

Tierökologisch relevante Strukturen wurden bei der betroffenen Vegetation innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt.

Tötungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG:

Bau- bzw. anlagenbedingte Tötungen von europarechtlich geschützten Tierindividuen können weitestgehend ausgeschlossen werden, sofern die Beseitigung der Gehölzbestände ausschließlich außerhalb der Brutphase von Vögeln durchgeführt wird.

Eine signifikante Erhöhung des betriebs-/nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist im Rahmen der geplanten Nutzung nicht zu befürchten.

Tötungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

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

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

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG (erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) sind ebenfalls nicht zu erwarten:

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.

Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

2.4.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu „Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP“).

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

Tabelle 5: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wirkung auf		Wirkung von		Wirkung auf		Wirkung von		Wirkung auf		Wirkung von			
	Mensch -Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	Wirkungsintensität	Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt	Wirkungsintensität	Boden -ökolog. Bodenfunktion -Lebensraum -natürl. Ertragspotential -Speicher-/ Regulationsfunkt.	Wirkungsintensität	Wasser -Lebensraumfunkt. -Grundwasserdarg.	Wirkungsintensität	Klima -Klimat. Ausgleichsfunkt. -lufthygien. Ausgleichsfunkt.	Wirkungsintensität	Landschaftsästhet. Funktion, Siedlungsbild, Erholungsfunkt.	Wirkungsintensität	Kultur- u. sonstige Sachgüter	Wirkungsintensität
Mensch	Konkurrierende Raumansprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ...	<	Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Lebensräumen	>	Inanspruchnahme von Boden, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge	±	Nutzung Trinkwasser, Abflussverhalten von Oberflächenwasser	<	Anthropogene Klimabelastungen, Stadtklima	<<	Freizeit-/ Erholungsnutzung, Gestaltung von Landschaft	<<	Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter	-
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung	±	Konkurrenz um Standort, Arterhaltung/Synergien	<<	Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze	±	Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer	<<	Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent	<	Elemente der Landschaft	±	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-
Boden	Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcenträger	±	Lebensraum, Standortgrundlage	±	Anreicherung, Deposition von Stoffen	-	Filterwirkung, Stoffeintrag	<	Mikro-/ Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur	±	Strukturelemente	<	Archivfunktion	-
Wasser	Trink- u. Brauchwassernutzung,	<<	Limnische Lebensräume, Nahrungsgrundlage	-	Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition	<	Stoffeintrag, Wasserkreislauf	<	Lokalklima, Luftfeuchte, Nebel, Wolken	<	Struktur-/ Gestaltungselement	-	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-
Klima, Luft	Lebensgrundlage, Atemluft, stadtklimatische Bedingungen	<<	(Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen	<<	Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen)	<	Temperaturverhältnisse, Transportmedium	<	Beeinflussung regionaler/lokaler Klimaverhältnisse	-	Bioklima, bioklimatische Belastung	<	Beständigkeit/Zerfall von Kulturgütern	-
Landschaft	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	±	Lebensraumstruktur	±	Bodennutzung	<	Gewässerstruktur, Wasserhaushalt	-	Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung	<	Natur-/ Kulturlandschaft	-	Kultur-/ Stadt/ Industrielandschaft als Kulturgut	-
Kultur- und Sachgüter	Kulturerbe, Kulturschichte	-	Ensemblewirkung	-	Standörtl. Archivfunktion, natur- u. kulturgeschichtliche Urkunde	-	Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen	-	Verwitterung/ Zerfall und Schädigung	-	Kulturhistorische Elemente der Landschaft	-	/	-

Wirkungszusammenhang besteht:

<< = Wirkungsintensität sehr gering
 < = Wirkungsintensität gering
 ± = Wirkungsintensität mittel

> = Wirkungsintensität hoch
 >> = Wirkungsintensität sehr hoch
 = kein Wirkungszusammenhang

2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen

Der naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz ist anzuwenden.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden planungsbedingten Auswirkungen werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen abgeleitet:

- Prüfung von Alternativen, welche ggf. eine geringere Eingriffsintensität aufweisen:
Eine Alternativenprüfung erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Teils dieser Begründung. Dabei wurde geprüft, inwiefern sich Alternativen verwirklichen lassen, die im Vorfeld Eingriffe in Natur und Landschaft vermeiden.
Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Alternative an einem anderen Standort ausscheidet.
Eine innerstandörtliche Alternative scheidet ebenfalls aus.
Weitere Erläuterungen: siehe Kapitel 1.6 der Begründung.
- Gehölzerhalt innerhalb der Randbereiche des Plangebiets durch entsprechende Festsetzung.
- Rodung der Gehölzbestände ausschließlich zwischen 01.10. eines Jahres und dem 28.02. des Folgejahres:
Um eine Zerstörung von besetzten Brut-/Niststätten zu vermeiden bzw. um Individuenverluste auszuschließen, ist die erforderliche Entnahme von Gehölzbestand ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutsaison durchzuführen.
- Minimierung des Anteils an zu versiegelnden Flächen, Begrenzung der überbaubaren Flächen
- Erhaltung der Versickerungskapazität der Böden, standortgerechte Begrünung der Freiflächen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten usw.
- Rückhaltung des Niederschlagswassers, Verwendung als Brauchwasser
- breitflächige Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen

Ausgleichsmaßnahme

Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Nach Beachtung der Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen werden keine Beeinträchtigungen verbleiben.

2.6 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Maßnahmen aufgeführt, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen.

Dargestellt werden Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets wird bei Beibehaltung der Planungsabsicht notwendig sein.

Hinweise zum Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

2.7 Gegenüberstellung von Konflikten und Landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

In der nachfolgenden Tabelle werden den jeweiligen Konflikten/Eingriffen funktionsgerechte Maßnahmen gegenübergestellt, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, zur Minderung der Eingriffserheblichkeit sowie zum Ausgleich bzw. Ersatz von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen beitragen sollen.

Tabelle 6: Gegenüberstellung Konflikte und Maßnahmen

Eingriffe/Konflikte		Landschaftsplanerische Maßnahmen	
Schutzgut Boden:			
Art des Eingriffes/ Auswirkungen	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis	
Verlust der ökologischen Bodenfunktionen durch Versiegelung bzw. Befestigung	Gehölzerhalt im Randbereich sowie standortgerechte Begrünung der nicht überbauten Flächen innerhalb des Plangebiets	funktionsfähige Eingrünung,	
Schutzgut Wasser:			
Verringerung des Infiltrationsvermögens für Niederschlagswasser, Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Überbauung/ Versiegelung	Standortgerechte Begrünung der nicht überbauten Flächen innerhalb des Plangebiets	Verbesserung der Neubildung von Grundwasser Eingriffsvermeidung	
Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume:			
Verlust von (Teil-) Lebensräumen der vorkommenden Tierarten: derzeitig potentiell Habitate v.a. für gehölzgebundene, siedlungstolerante Vogelarten	Es ist kein relevanter Verlust von (Teil-) Lebensräumen zu erwarten. Hinweis zum Artenschutz (zeitliche Befristung bei Beseitigung von Gehölzbeständen)	funktionsfähige Eingrünung,	
Schutzgut Klima und Luft:			
geringfügige Verringerung der Evapotranspiration	Es ist kein relevanter Verlust der Evapotranspiration erwarten. Hinweis zum Erhalt von Gehölzen	Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen der lokalen Klimaverhältnisse und bioklimatischer Bedingungen	
Schutzgut Landschaftsbild:			
Bauliche Inanspruchnahme von gärtnerisch genutzten Flächen	Gehölzerhalt und Eingrünung nicht überbauter Flächen innerhalb des Plangebiets Hinweis zum Erhalt von Gehölzen	funktionsfähige Eingrünung, landschaftsgerechte Erhaltung des Landschaftsbilds Vermeidung von Eingriffen, Minderung und Ausgleich	
Schutzgut Mensch und Gesundheit:			
Zunahme von Emissionen durch Zunahme von an- und abfahrenden Fahrzeugen <i>Im Übrigen wird für eine Betrachtung der Auswirkungen auf den Menschen auf die sonstigen Schutzgüter verwiesen.</i>	Geräuschemissionen des Lüfters Stellplätze Außengastronomie	Umsetzung von Maßnahmen durch den Vorhabenträger zur Minimierung der Geräuschemissionen; nicht festsetzbar	

2.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die folgende Bilanzierung betrachtet die eingriffsrelevanten Veränderungen gegenüber dem Bestand. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs. 1 BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet,

- vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen,
- unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen)
- oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

2.8.1 Ist-Zustand im Bebauungsplangebiet

Der überplante Bereich hat eine Flächengröße von ca. 37.224 m². Die zu erwartenden Biotopwertverluste entstehen durch die Inanspruchnahme der Flächen innerhalb der festgesetzten Sondergebietsflächen.

Tabelle 7: Bilanzierung des Ist-Zustandes

Biotoptyp-Beschreibung	Biotoptyp-Code	Biotopwert [1]	Fläche in m ² [2]	Produkt aus [1] x [2]
Sonderbaufläche				
Versiegelte Stellplätze und Wege	HT1	0	5.159	0
Gebäude	HN1	0	3.187	0
Rasenfläche- und Pflanzbeete/ Ziergärten	HJ1	5	6.590	32.950
				32.950
Waldfläche				
Waldfläche	AA4	7	13.010	91.070
	AJ0	6	9.278	55.668
				146.738
Summe Ist-Zustand			37.224	179.688

Die Biotopwerte haben einen Skalenbereich von 0 (schlechte ökologische Wertigkeit) bis 10 (sehr gute ökologische Wertigkeit). Im überplanten Bereich hat der Biotopbestand einen Biotopwert von 179.688 BW-Punkten auf einer Fläche von 37.224 m². Auf den Bestandsplan im Anhang wird an dieser Stelle verwiesen.

2.8.2 Ausgleich / Bilanzierung Plan-Zustand im Bebauungsplangebiet

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird der anzunehmende Plan-Zustand des Gebietes definiert.

Innerhalb des Sondergebietes wird mit einer 60 % Versiegelung gerechnet (GRZ von 0,4 und mögliche Überschreitungen).

Tabelle 8 Ausgleich/ Bilanzierung des Plan-Zustands

Biotoptyp-Beschreibung	Biotopwert [1]	Fläche m² [2]	Produkt BW [1] x [2]
Sondergebiet Hotel- und Kongresszentrum			
Gärten mit geringem Baumbestand	5	5.817	29.085
Versiegelte Fläche	0	8.725	0
Private Grünfläche	5	173	865
			29.950
Waldfläche			
Waldfläche	7*)	22.509	157.563
			157.563
Summe Soll-Zustand		37.224	187.513

*) Innerhalb der Waldfläche sollen die Fichtenbestände langfristig zu einem standorttypischen Laubwald entwickelt werden. Für die gesamte Fläche wird ein Biotopwert von 7 angesetzt.

Für den Bereich des Sondergebietes kann von einer Fläche von 5.817 m² für Gärten mit geringem Baumbestand angenommen werden. Diese haben einen Biotopwert von insgesamt 29.085 BW. Die übrigen Flächen sind vollständig versiegelt und weisen einen Biotopwert von 0 auf.

Für die Waldfläche kann insgesamt bei einer Wertigkeit von 7, ein Biotopwert von 157.563 BW angenommen werden.

2.8.3 Berechnung des Kompensationsbedarfs

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt über die errechneten Differenzen, also den Mehreingriff.

Tabelle 9: Berechnung des zusätzlichen Kompensationsbedarfs

Eingriffsbereich	Ist-Bestand	Plan-Wert	Kompensationsbedarf
Gesamt	179.688	187.513	-7.825

Aus der Gegenüberstellung wird ersichtlich, dass durch die Festsetzungen im neu aufgestellten Bebauungsplan und den damit verbundenen Baumaßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft kein weiterer Kompensationsbedarf besteht, der anderweitig zu erbringen ist.

2.9 Zusätzliche Angaben

2.9.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

Umweltbericht zum Bebauungsplan:

- Bestandsaufnahme der Biotop-/Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung und Luftbildauswertung
- Auswertung von digitalen Informationsdiensten, einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen
- Aussagen zur Tierwelt geben potentielle Vorkommen aufgrund der Vegetationsausstattung wieder
- Bewertung der Schutzgüter nach fachlich gebräuchlichen Kriterien
- Die Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgte vor dem Hintergrund des ermittelten derzeitigen Umweltzustands unter Verwendung verbal-argumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien.
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mittels Gegenüberstellung von eingriffs- und ausgleichserheblichen Flächen unter Berücksichtigung von Wertfaktoren

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als ausreichend zu betrachten.

2.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Die Überwachung nach § 4c BauGB ist jedoch kein Instrument der Vollzugskontrolle.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgesetzt.

Die günstigen Umweltwirkungen der Maßnahmen, welche Landschaftsbauarbeiten erfordern, stützen sich wesentlich auf ihre fachgerechte Umsetzung.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

Zusätzliche Überwachungskontrollen sind beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchzuführen.

2.9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Rat der Ortsgemeinde Baar hat beschlossen, einen Bebauungsplan „Sondergebiet Kindertagesstätte Hotel- und Kongresszentrum Wanderath“ aufzustellen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Erweiterung des Angebotes für Gäste der Einrichtung. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 37.224 m².

Für die bauplanungsrechtliche Sicherung und die Ermöglichung von Erweiterungen ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden.

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Umwelt beitragen.

Bei dem vorgesehenen Gebiet handelt es sich um Flächen, welche zurzeit zum Teil bereits als Hotelbereich inklusive Außenflächen und zum anderen Teil als Waldfläche genutzt werden.

Im Osten und Süden grenzt an das Plangebiet Wohnbebauung an. Ansonsten ist das Plangebiet von der freien Landschaft umgrenzt.

Hinsichtlich der Tierwelt sind die überplanten Flächen potentiell als Nahrungsflächen und Jagdrevier für siedlungstolerante Vogelarten sowie Fledermäuse geeignet.

Die Übergänge zu Gehölzen könnten als Lebensraum für verschiedene Insektenarten dienen.

Die Bodenverhältnisse sind im Bereich des Waldes überwiegend geologisch gewachsener Art und erfüllen ihre ökologischen Bodenfunktionen. Im Bereich des Sondergebietes ist der Boden überwiegend anthropogen überprägt.

Gewässer befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Das Vorhabengebiet ist nicht von Lärmquellen umgeben.

Das Gebiet weist eine Eignung für landschaftsgebundene Erholungsformen auf. Das Plangebiet weist keine erhebliche Fernwirkung auf.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden sich geringe nicht vermeidbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Bei den wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung handelt es sich um:

- Zunahme von versiegelten Flächen

Im Bebauungsplan sollen verschiedene Maßnahmen berücksichtigt werden, welche der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen. Vorgesehen ist unter anderem:

- Erhalt und Entwicklung der Buchenwaldbestände im Plangebiet
- Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme durch Ausweisung eines „Waldrefugiums“ innerhalb des Hangwalds im Plangebiet.
- Im „Waldrefugium“ ist der Wald langfristig aus der Nutzung bzw. Pflege herauszunehmen. Auch nach Absterben oder Umfallen der Bäume sind diese als Totholz im Wald zu belassen. Durch diese Ausgleichsmaßnahme werden alt- und totholzreiche Waldbestände mit entsprechendem Lebensraumpotential für verschiedene Tierarten gefördert. Auch wird nachhaltig eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht.

Als Untersuchungsmethoden wurden insbesondere örtliche Begehung und die Auswertung von digitalen Informationsdiensten angewandt.

2.9.4 Referenzliste der Quellen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

- Verzeichnis der Betriebsbereiche (Störfallbetriebe) in Rheinland-Pfalz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz.
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)