

# Ortsgemeinde Gondorf

## 2. Änderung Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“

Begründung - Teil 2 | Umweltbericht

Stand: 17. Juni 2020

**Satzung**

---

### ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Einleitung / Veranlassung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Allgemeines .....	3
1.2	Vorhaben .....	3
<b>2</b>	<b>Umweltuntersuchungsrahmen</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Umweltvorgaben</b> .....	<b>4</b>
3.1	NATURA 2000 .....	4
3.2	Vorbereitende Landschaftsplanung .....	4
3.3	Fachplanungen / Rechtliche Vorgaben .....	4
<b>4</b>	<b>Umweltzustand / Umweltmerkmale</b> .....	<b>6</b>
4.1	Natur und Landschaft .....	6
4.2	Mensch / Sonstige .....	8
4.3	Wechselwirkungen .....	10
4.4	Landespflegerische Zielvorstellungen .....	10
4.5	Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	11
<b>5</b>	<b>Umweltmaßnahmen</b> .....	<b>11</b>
5.1	Grünordnerische Maßnahmen.....	11
5.2	Mensch / Sonstige .....	14
5.3	Empfehlungen / Hinweise .....	15
<b>6</b>	<b>Umweltauswirkungen</b> .....	<b>16</b>
6.1	Durchführung der Eingriffsregelung.....	16
6.2	Mensch / Sonstige .....	19
<b>7</b>	<b>Umweltvarianten / Planalternativen</b> .....	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Umweltmonitoring / Umweltüberwachung</b> .....	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Umweltverfahren / Umwelttechnik</b> .....	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Kenntnislücken / Umweltrisiken</b> .....	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>Quellen</b> .....	<b>23</b>
<b>12</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>23</b>

**Plananhang:**

- Grünordnungsplan ‚Externe Kompensation Ehlenz‘ (ISU 2020)
- Bebauungsplan Planzeichnung (ISU 2020)

# 1 Einleitung / Veranlassung

## 1.1 Allgemeines

Für die Belange des Umweltschutzes ist zum vorliegenden Bauleitplan eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahren. Die Landschaftsplanung / Grünordnungsplanung zur Bauleitplanung ist im vorliegenden Umweltbericht enthalten.

## 1.2 Vorhaben

### (Kurzdarstellung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Angaben zum Standort, zum Inhalt, zur Art / Umfang des Vorhabens und zu den Zielen des Bebauungsplanes sowie die Beschreibung von Festsetzungen erfolgen bereits im städtebaulichen Teil der Begründung zum Bebauungsplan; daher wird an dieser Stelle nur auf diese Angaben verwiesen. Der Bedarf an – bislang un bebautem - Grund und Boden für das geplante Vorhaben durch Erschließung und / oder Bebauung wird im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. Angaben in Kap. 6.1) ermittelt.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die zweite Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Nach dem Satzungsbeschluss der ersten Bebauungsplanänderung durch die Ortsgemeinde zeigte sich, dass auf der Grundlage des Bebauungsplans die erforderlichen Genehmigungen für bauliche Anlagen, Fahrgeschäfte etc. nicht erteilt werden konnten. Vor allem dies macht nun die vorliegende zweite Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Abgesehen von einer relativ kleinflächig beabsichtigten räumlichen Erweiterung des Plangebietes im Nordwesten (Gemarkung Gondorf, Flur 6, Flurstück 24) entspricht der Geltungsbereich der zweiten Änderung vollständig dem der ersten Änderung aus dem Jahr 2017, so dass keine erheblichen zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen des ‚Eifelparks‘ gegenüber der rechtskräftigen Bauleitplanung zu erwarten sind.

Zur Durchführung der externen grünordnerischen Kompensation für zu erwartende Eingriffe aufgrund der vorliegenden zweiten Bebauungsplanänderung bzw. Erweiterung (vgl. Kap. 6.1) stehen folgende Grundstücksflächen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung (vgl. auch anhängende Planzeichnung 'Externe Kompensation' mit dortiger Übersichtskarte zur räumlichen Lage): Gemarkung Ehlenz, Gewann ‚Auf Rothsfeld‘, Flur 4, Flurstücke 2 und 3.

# 2 Umweltuntersuchungsrahmen

Die Festlegung von Erforderlichkeit, Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange erfolgt in eigener kommunaler Verantwortung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Neben der im Umweltbericht unmittelbar integrierten Landschaftsplanung / Grünordnungsplanung wurden demnach im Rahmen der Umweltprüfung keine weiteren Fachplanungen bzw. Gutachten zur vorliegenden zweiten Bebauungsplanänderung eingeholt.

Durch die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) sind Anregungen zum „Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ („Scoping“) getroffen worden, welche sämtlich berücksichtigt worden sind.

### 3 Umweltvorgaben

#### 3.1 NATURA 2000

(Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000 - Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine FFH- und / oder Vogelschutzgebiete (LANIS 2020) berührt. Erhaltungsziele von NATURA 2000-Gebieten sind demnach in ihren Belangen nicht beeinträchtigt.

#### 3.2 Vorbereitende Landschaftsplanung

(Landschaftsplanung Verbandsgemeinde Bitburger Land 2015 - Teilfortschreibung)

Von zentraler grünordnerischer Bedeutung sind die Vorgaben der Entwicklungskonzeption der gemeindlichen Landschaftsplanung, da diese Planung zur unmittelbaren Berücksichtigung in der Bauleitplanung dient.

Demnach sind mehrere örtliche Zielvorstellungen planungsrelevant, insbesondere der großflächige Erhalt (teils Entwicklung) von strukturreichem Mischwald mit sehr hohem Laubholzanteil, des Weiteren der Erhalt strukturreicher Gebiete (Halboffenländer) sowie Ziele zu vorhandenen Bachläufen. Im Bereich der räumlichen Erweiterung des Plangebietes im Nordwesten (Gemarkung Gondorf, Flur 6, Flurstück 24) war ein Heckenerhalt vorgegeben.

#### 3.3 Fachplanungen / Rechtliche Vorgaben

##### 3.3.1 Flächen- und Objektschutz / Schutzwürdigkeit

Folgende etwaige Schutzgebiete und –objekte sind örtlich nicht betroffen bzw. ausgewiesen (LANIS, GEOPORTAL WASSER, UMWELTATLAS RLP – Abfragen: 3. März 2020): Nationalpark, Biosphärenreservat, Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Nationale Naturmonumente, Naturdenkmale, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsbieten, Hochwasserentstehungsgebiete, Naturwaldreservate, RAMSAR-Gebiete, Geschützte Landschaften, sonstige Schutzwälder.

Auch ein etwaiger Biototypen-Pauschalschutz (§ 30 BNatSchG, inkl. erweiterter Biotopschutz nach § 15 LNatSchG) wird im Plangebiet derzeit nicht vermutet (LANIS, Abfrage: 3. März 2020); dies wurde bereits in der letzten Änderung des Bebauungsplans festgestellt (KARST 2017).

Ebenso sind landesweit schutzbedürftige Biotope / Biotopkataster im gesamten Plangebiet nicht erfasst (LANIS, Abfrage: 5. März 2020).

Durch das Plangebiet verläuft dagegen ein fließendes Gewässer III. Ordnung (Talbach). In diesem Zusammenhang sind grundsätzlich geltende naturschutzrechtliche Gewässerschutzvorschriften (z.B. § 21 Abs. 5 BNatSchG), einschließlich dessen Randstreifen und Uferzonen zu beachten. Des Weiteren sind wasserrechtlich begründete Abstände zu Gewässern sowie Gewässerrandstreifen (bis zu i.d.R. 5 m Breite) einzuhalten bzw. auszuweisen. Demnach bedarf eine etwaige Errichtung von Anlagen am Gewässer im ‚10-Meter-Uferabstand‘ einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG.

Die im nordwestlichen Plangebiet gelegenen Grundstücke Flur 6, Flurstücke 39-41 werden als archäologische Verdachtsfläche eingestuft (Stellungnahme des Rheinischen Landesmuseums Trier vom 24.01.2020 im Rahmen des ‚Scopings‘ gemäß Kap. 2).

### 3.3.2 Sonstige

Gemäß Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Region Trier vom 06.01.2020 im Rahmen des ‚Scopings‘ gemäß Kap. 2 sind mehrere umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Regionalplanung / Raumordnung im Bebauungsplan zu berücksichtigen: Das Plangebiet liegt gemäß Festlegung im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes teilweise in einem Vorrang- / Vorbehaltsgebiet ‚Grundwasserschutz‘, was insbesondere bei der Entwässerung des Plangebietes berücksichtigt werden soll (vgl. Kap. 5.2). Gemäß noch gültigem Raumordnungsplan ist des Weiteren teilweise ein landwirtschaftliches Vorranggebiet berührt; diesbezüglich bestehen jedoch im Rahmen der Bauleitplanung keine Bedenken (vgl. Kap. 6.2). Gemäß den Festlegungen des gültigen Raumordnungsplan besteht zudem eine regionale Lage innerhalb eines Vorranggebietes mit guter Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung; der örtliche Freizeitpark entspricht diesen Vorgaben. Entsprechend ist auch im neueren Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes im Plangebiet die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus beabsichtigt. Die künftigen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes zur Ausweisung von Gebieten für den regionalen Biotopverbund werden grundsätzlich im Rahmen der vorliegenden Grünordnungsplanung berücksichtigt. Schließlich sollen demnächst auch Vorrang- / Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft festgelegt werden; diesbezüglich bestehen jedoch keine forstlichen Bedenken (vgl. Kap. 6.2).

Auch die überregionale Lage in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) wird durch den Freizeitpark bestätigt.

Auf Grundlage des Landschaftsprogramms ist das regionale ‚Kylltal‘ als Bestandteil des landesweiten Biotopverbunds ausgewiesen (LANIS, Abfrage: 5. März 2020).

In der Planung vernetzter Biotopsysteme sind hierzu jedoch keine örtlichen Zielkategorien im Plangebiet definiert (FÖA 2018); der gesamte Talraum der ‚Kyll‘ wird allerdings als regionale Vernetzungspriorität eingestuft (FÖAG 1994).

### 3.3.3 Besonderer Artenschutz

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich im Wesentlichen um die zweite Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans (vgl. Kap. 1.2). Es wird daher davon ausgegangen, dass etwaige artenschutzrechtliche Belange bereits hinreichend vorab berücksichtigt worden sind. (KARST 2017)

Im Bereich der relativ kleinflächig beabsichtigten räumlichen Erweiterung des Plangebietes im Nordwesten (Gemarkung Gondorf, Flur 6, Flurstück 24) ist derzeit faktisch kein Besonderer Artenschutz (mehr) berührt, da eine bauleitplanerische begründete Flächeninanspruchnahme dort bereits vollzogen wurde.

## 4 Umweltzustand / Umweltmerkmale

(Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

### 4.1 Natur und Landschaft

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich im Wesentlichen um die zweite Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplans (vgl. Kap. 1.2). Es wird daher davon ausgegangen, dass Ermittlungen zum derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft bereits hinreichend vorab dargelegt worden sind (KARST (2017): Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“). Demnach wurden beispielsweise seinerzeit Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden von (nur) mittlerer Erheblichkeit erwartet, ebenso hinsichtlich des Landschaftsbildes (KARST 2017).

Im Bereich der relativ kleinflächig beabsichtigten räumlichen Erweiterung des Plangebietes im Nordwesten (Gemarkung Gondorf, Flur 6, Flurstück 24) wurde eine bauleitplanerisch begründete Flächeninanspruchnahme dort bereits vollzogen (vgl. folgende Abbildung), so dass der ursprüngliche Zustand von Natur und Landschaft inzwischen nicht mehr nachvollziehbar ist.



Abb. 1.: Luftbild zum Erweiterungsgrundstück (LANIS 2020)

Dieses Erweiterungsgrundstück liegt in einem topografisch nur relativ mäßig bewegtem Teil des Plangebiets (vgl. Abb. 2: →) in einer Höhenlage von ca. 300 m ü. NN.

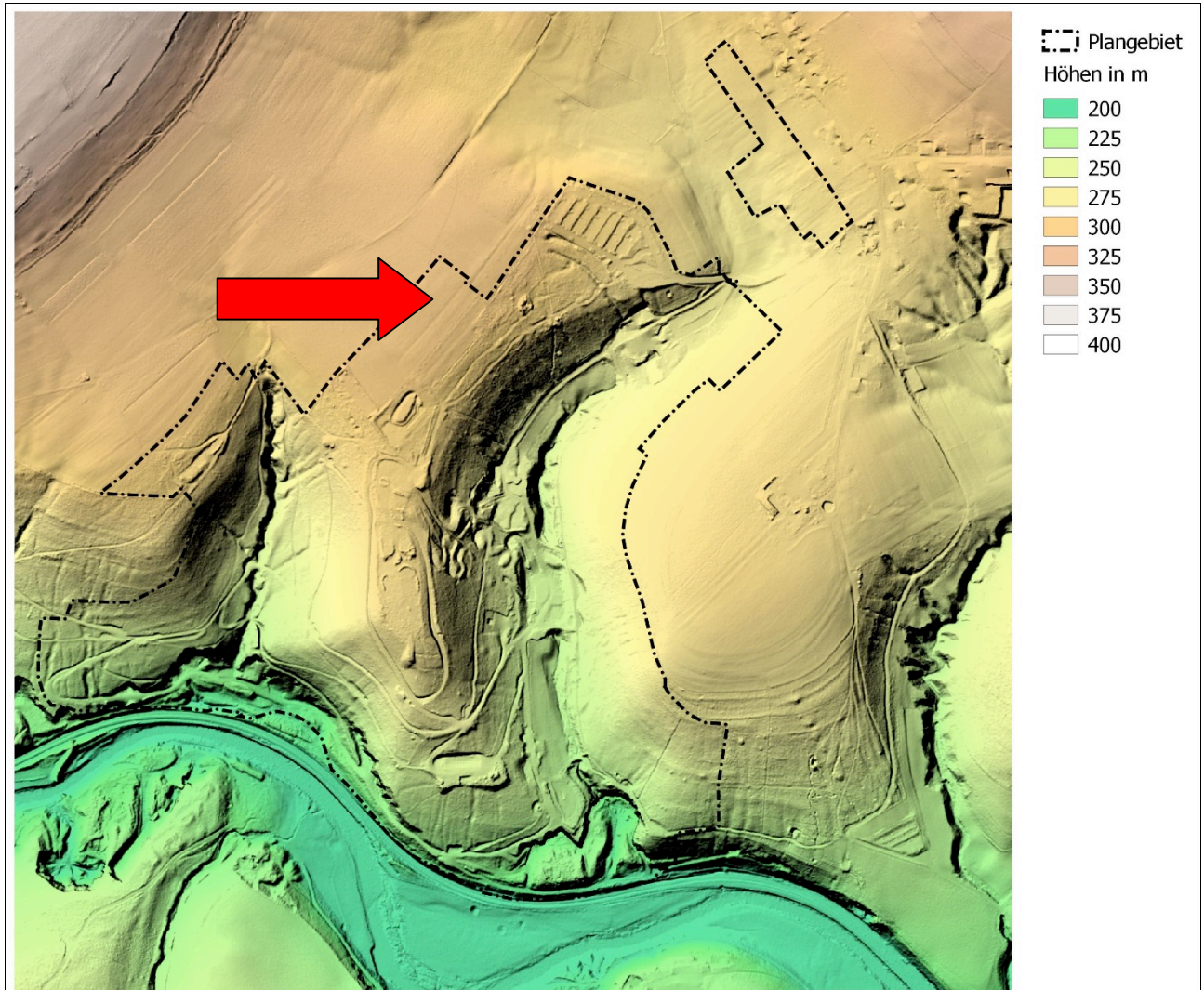


Abb. 2.: Visualisierung der Topographie im Plangebiet (DIGITALES GELÄNDEMDELL)

Der Untergrund wird im Erweiterungsgrundstück von Gesteinen und Substraten des Muschelkalks gebildet (GÜK), welche allerdings bereits überbaut sind (vgl. Abb. 1). Eine (natürliche) Bodenbildung / Bodentypen ist im Erweiterungsgrundstück nicht mehr rezent.

Der örtliche hydrogeologische Untergrund weist tiefere bedeutende Grundwasserleiter auf (HÜK), welche im Bereich des Muschelkalks eine relativ ungünstige Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung haben.

Als heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV: gedanklich konstruierter Zustand der bei den gegenwärtigen Standortbedingungen entstehenden höchstentwickelten Vegetation (Endstadium), wie sie sich bei völliger Ausschaltung menschlicher Einflüsse einstellen würde) wären im Bereich des Erweiterungsgrundstücks typische Perlgras-Buchenwälder auf kalkigen Substraten zu erwarten (vgl. Abb. 3). Diese naturnahe Waldvegetation ist jedoch schon länger nicht mehr vorhanden. Gemäß KARST 2017 war dort bis vor wenigen Jahren ein Acker angelegt, welcher jedoch inzwischen baulich beansprucht wurde (vgl. Abb. 1).

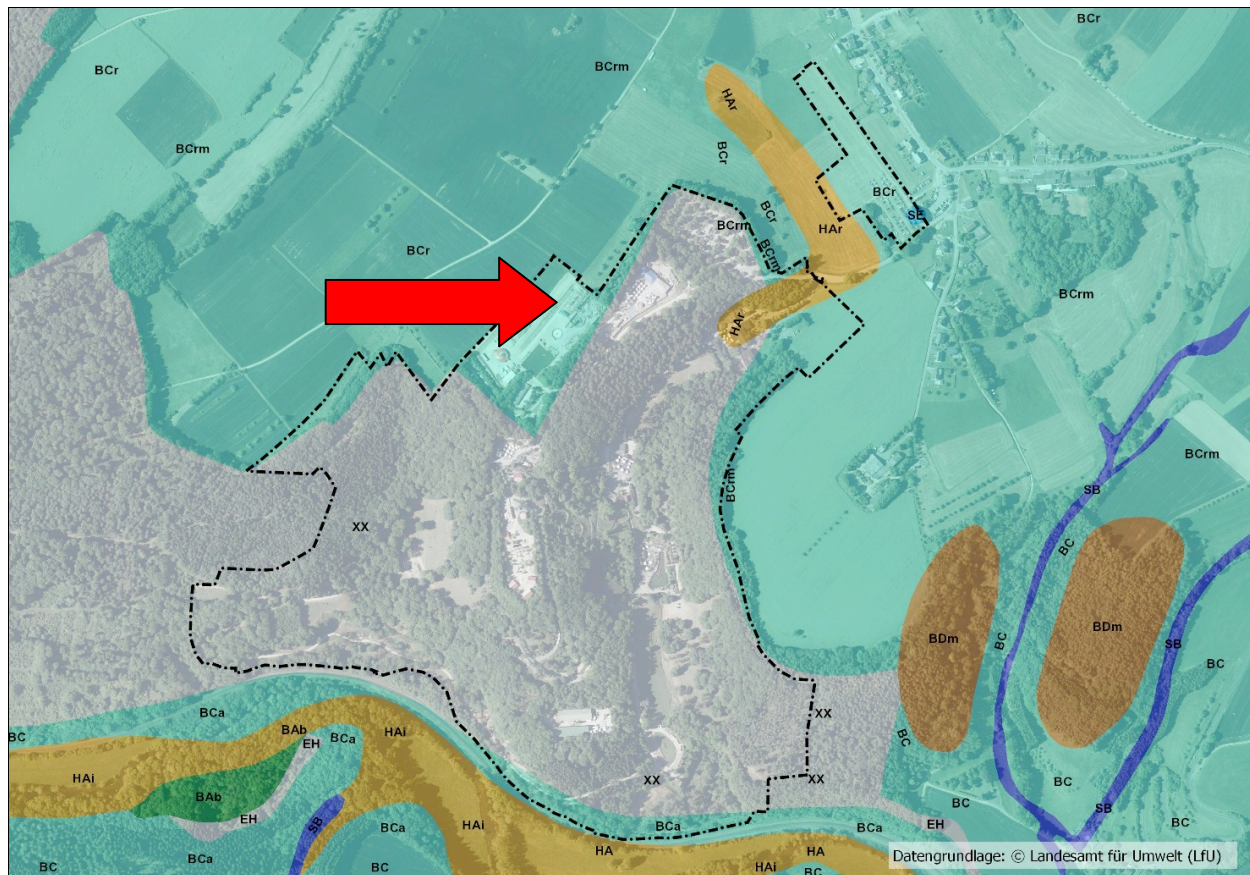


Abb. 3.: Heute potentielle natürliche Vegetation mit Perlgras-Buchenwald (BCr) im Erweiterungsgrundstück (LFU 2010)

Erhebliche lokalklimatische Eingriffe, insbesondere in besonders bedeutsame Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen, sind im Bereich des Erweiterungsgrundstücks nicht zu erwarten.

Landschaftlich besteht dagegen eine hohe Sichtkontaktempfindlichkeit bzw. Einsehbarkeit mit erheblichem Eingrünungsbedarf (vgl. Kap. 5.1).

#### 4.1.1 Externe Kompensation Ehlenz

Zur Durchführung der externen grünordnerischen Kompensation für zu erwartende Eingriffe aufgrund der vorliegenden zweiten Bebauungsplanänderung bzw. Erweiterung (vgl. Kap. 6.1) stehen folgende Grundstücksflächen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung (vgl. auch anhängende Planzeichnung 'Externe Kompensation' mit dortiger Übersichtskarte zur räumlichen Lage): Gemarkung Ehlenz, Gewann ‚Auf Rothsfeld‘, Flur 4, Flurstücke 2 und 3.

Auf diesen Grundstücken wurde am 13. März 2020 eine örtliche Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen zur Einstufung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft durchgeführt. Die externen Grundstücke werden demnach derzeit sehr intensiv als Maisacker genutzt; die Flächen sind aktuell überdüngt und weisen eine starke Bodenverschlammung auf. Auch unmittelbar angrenzend werden die Flächen sehr intensiv ackerbaulich genutzt, teils auch als Grünlandsaaten.

Westlich der externen Kompensationsflächen befindet sich (nicht im Plananhang erfasstes / kartiertes) beweidetes Dauergrünland, so dass eine diesbezügliche Vernetzung (vgl. Kap. 5.1.1: Wiesen-Extensivierung) künftig gewährleistet ist.



## 4.2 Mensch / Sonstige

Von der Bauleitplanung sind voraussichtlich keine geschützten Kultur- und / oder Bodendenkmale im Untergrund durch Bodeneingriffe betroffen (vgl. Kap. 6.2).

Bestehende bereits beeinflusste Gebiete durch Hochwasser und / oder erhebliche Bodenbelastungen können ebenfalls gänzlich ausgeschlossen werden.

Auch etwaig bedeutsame sonstige Umweltsachgüter werden vom Bebauungsplan nicht beansprucht (vgl. Kap. 6.2).

### Radon:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den Verdacht einer erhöhten Radonkonzentration besteht. Radon ist ein Gas, welches aus den Bodenschichten aufsteigen kann und leicht radioaktive Zerfallsprodukte hinterlässt, die in Abhängigkeit von der Konzentration des Gases bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden sollten. Hierauf weist das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hin. Eine Einteilung in die Kategorien der voraussichtlichen Radonbelastungen in Rheinland-Pfalz weist dem Plangebiet mögliche Werte einer Konzentration von  $\geq 100 \text{ kBq/m}^3$  (Kilo-Becquerel pro Kubikmeter) in der Bodenluft zu. Aufgrund dieser Erkenntnisse sollte für konkrete Vorhaben eine Untersuchung durchgeführt werden. Eine Begutachtung bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht sinnvoll, da es hier in kleinsten Bereichen auf Grund von Bodenverwerfungen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann.

Ein Hinweis auf die Beprobung des Radonverdachtetes wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. In Abhängigkeit vom Ergebnis kann beim Bau von Gebäuden mit geeigneten Methoden ein Eindringen und damit eine mögliche Konzentration in Aufenthaltsräumen verhindert werden. Die Bebaubarkeit des Baugebietes wird nicht eingeschränkt. Mögliche Maßnahmen können z.B. in Form einer Folienabdichtung der Bodenplatte, durch zum Untergeschoss hin abgeschlossene Treppenhäuser, dichte Türen von nicht abgedichteten zu für Aufenthaltsw Zwecke bestimmten Räumen oder mechanische Luftabführungen unter dem Gebäude ergriffen werden.

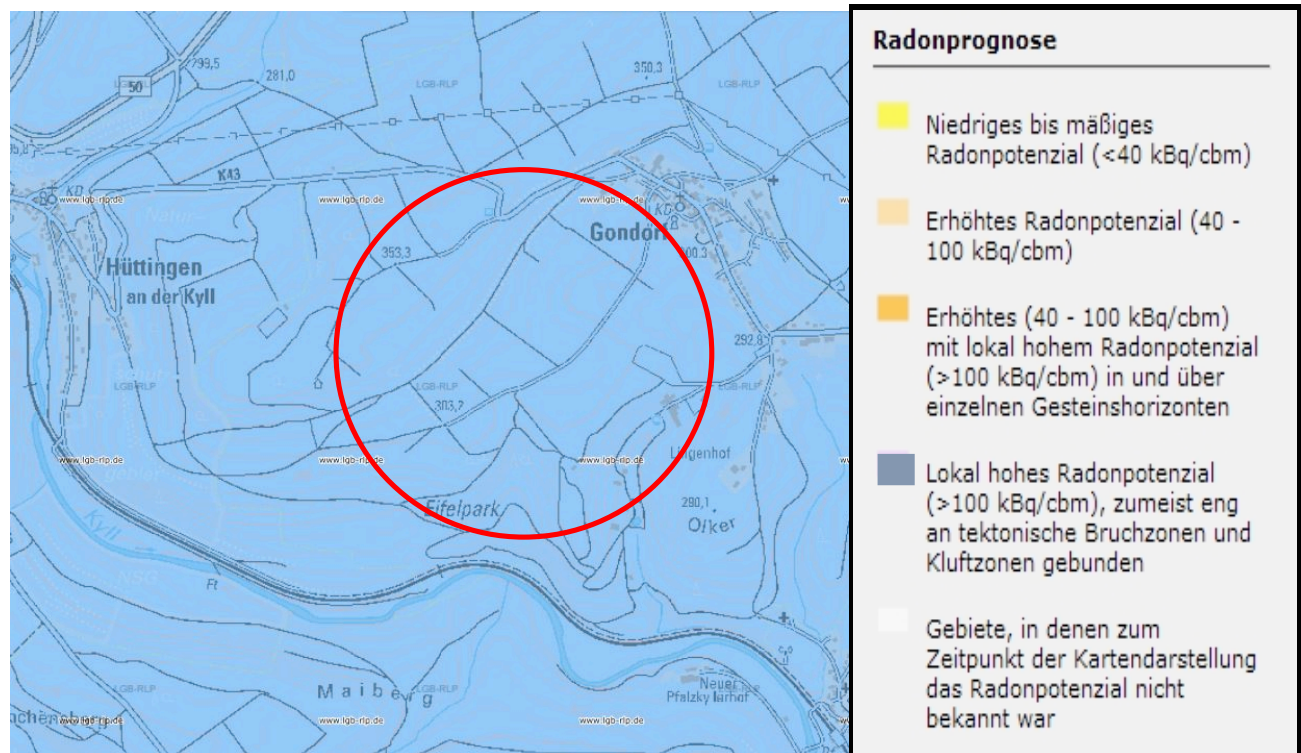


Abb. 4: Auszug aus der Radonkarte für den Bereich Bitburg und Umgebung, ohne Maßstab (Quelle: © Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, April 2019)

### 4.3 Wechselwirkungen

#### (Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / Biotopverbund gemäß BNatSchG)

Der Biotopverbund (inkl. Biotopvernetzung) gehört zu den zentralen Vorgaben des Naturschutzes / Naturschutzrechtes. Das regionale ‚Kylltal‘ hat diesbezüglich eine überörtliche, sogar landesweite Bedeutung (vgl. Kap. 3.3.2).

Das Erweiterungsgrundstück (Gemarkung Gondorf, Flur 6, Flurstück 24) hat diesbezüglich jedoch schon länger keine Funktionen, denn es wurde bereits vor der baulichen Inanspruchnahme ackerbaulich landwirtschaftlich genutzt (KARST 2017).

Die Biotopverbundwechselwirkungen zum übrigen Großteil des Plangebietes wurden schon in der ersten Bebauungsplanänderung im Rahmen des Umweltberichts berücksichtigt (KARST 2017).

Darüber hinaus sind etwaige planungsrelevante örtliche Wechselwirkungen hinsichtlich von Belangen des „Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“ oder „Kulturgütern und sonstigen Sachgütern“ nicht zum vorliegenden Bebauungsplan zu konstatieren.

### 4.4 Landespflegerische Zielvorstellungen

Aus den in diesem Kap. 4 ermittelten Planungsgrundlagen sowie der Vorgabenermittlung nach Kap. 3 ergeben sich folgende konkretisierte Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (‚landespflegerische Zielvorstellungen‘) gemäß § 9 Abs. 3 BNatSchG, welche in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Zielvorstellungen der vorbereitenden Landschaftsplanung (vgl. Kap. 3.2):

- Erhalt / Entwicklung von strukturreichem Mischwald mit sehr hohem Laubholzanteil
- Erhalt strukturreicher Gebiete (Halboffenländer)
- Ziele zu vorhandenen Bachläufen (vgl. Kap. 3.3.1)
- Heckenerhalt (im Bereich der räumlichen Erweiterung des Plangebietes im Nordwesten)

„Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung ... nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen“ (§ 9 Abs. 5 BNatSchG). Ein Heckenerhalt im Bereich des Erweiterungsgrundstücks ist demnach inzwischen nicht mehr möglich; stattdessen ist dort eine neue bzw. verlagerte ‚Randliche Eingrünung‘ beabsichtigt (vgl. Kap. 5.1).

Weitere Zielvorstellungen zum Erweiterungsgrundstück (Gondorf, Flur 6, Flurstück 24) sind:

- (zumindest teilweise) wasserdurchlässige Versiegelung des Baugrundstückes
- Berücksichtigung der hohen Sichtkontaktempfindlichkeit bei späteren Bauvorhaben

#### **4.5 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung (Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden zweiten Änderungsplanung (‚Status-Quo-Prognose‘ / Berücksichtigung der ‚Nullvariante‘) würde das Erweiterungsgrundstück (Gondorf, Flur 6, Flurstück 24) voraussichtlich wieder ackerbaulich genutzt.

Diese Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung wäre naturschutzfachlich somit ebenfalls mit faktischen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden, wenn auch die (teilweise bereits vollzogenen) Eingriffe durch die beabsichtigte Bebauung hinsichtlich der Erheblichkeit größer sind.

## **5 Umweltmaßnahmen (Beschreibung der geplanten Maßnahmen gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen)**

Eine gänzlich materielle Verpflichtung, entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Planung zu treffen, besteht nicht. Die Vorschriften fordern nur, die aus der freien planerischen Entscheidung der Gemeinde heraus vorgesehenen Maßnahmen im Umweltbericht zu beschreiben. Im Hinblick auf die Belange des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes besteht jedoch eine materielle Prüfungspflicht im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB (vgl. Kap. 6.1).

Im Umweltbericht ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist (vgl. hierzu Kap. 6).

### **5.1 Grünordnerische Maßnahmen (Vermeidungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG)**

Das grünordnerische Maßnahmenkonzept aus der ersten Bebauungsplanänderung auf der Grundlage des damaligen Umweltberichts (KARST 2017) wird in der vorliegenden zweiten Änderung weitestgehend übernommen.

Im Bereich des Erweiterungsgrundstücks (Gondorf, Flur 6, Flurstück 24) ist dort eine neue bzw. verlagerte ‚Randliche Eingrünung‘ (A3, vgl. unten) beabsichtigt.

Folgende grünordnerischen Maßnahmen sollen zusammenfassend im gesamten Bebauungsplan-Geltungsbereich – ohne externe Maßnahmen - geregelt bzw. verbindlich festgesetzt werden (auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

#### Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Bebauungsplan Planzeichnung (ISU 2020))

##### **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**

Festsetzung als Planzeichen nach PlanzV (Nr. 13.2.2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

##### **Gehölzerhaltung (A1):**

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ‚A1‘ sind geschlossene und flächig zusammenhängende Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind Anpflanzungen in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Pflegeschnitte der Gehölze sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar durchzuführen.

##### **Versickerung von Niederschlagswasser:**

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen ist über die belebte Bodenzone in den angrenzenden Waldflächen zu versickern.

#### Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen (vgl. Bebauungsplan Planzeichnung (ISU 2020))

##### **Heckenpflanzung (A2):**

Auf der, in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ‚A2‘ ist eine 15,0 m breite Sichtschutzhecke aus Sträuchern anzupflanzen; Sträucher sind dort in Reihen mit einem Abstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen. Zudem sind die Reihen versetzt zueinander anzupflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern. Bei Abgang sind Anpflanzungen in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Pflegeschnitte der Gehölze sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar durchzuführen.

##### **Randliche Eingrünung (A3):**

Innerhalb der gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ‚A3‘ ist eine Hecke anzupflanzen. Hierzu sind Sträucher in Reihen und im Abstand von 1,5 m zueinander anzupflanzen. Des Weiteren sind die Reihen versetzt zueinander zu pflanzen. Bäume sind im Abstand von 5,0 m zueinander zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern. Bei Abgang sind Anpflanzungen in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Pflegeschnitte der Gehölze sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar durchzuführen.

##### **Entfichtung und natürliche Sukzession zu naturnahen Laubwald (A4):**

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ‚A4‘ sind vorhandene Nadelhölzer (*vorw. Fichten*) abzutreiben. Der Abtrieb dieser Nadelbäume ist danach umgehend aus den Maßnahmenflächen abzutransportieren. Ein erneuter Aufwuchs von Nadelgehölzen in den Maßnahmenflächen ist dauerhaft zu unterbinden, indem ggf. aufkommende Nadelgehölze periodisch aus den Maßnahmenflächen entnommen werden. Im Übrigen sind die Flächen der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Im Rahmen der fachgerechten Ausführung sind die Abholzungen der Nadelgehölze ausschließlich bei trockenen Wetterlagen durchzuführen.

##### **Naturnahe Waldentwicklung (A5):**

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ‚A5‘ sind vorhandene Wälder aus jeglicher Nutzung zu nehmen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Vereinzelt vorhandene Nadelbäume sind abzutreiben und den Flächen zu entnehmen. Ein erneuter Aufwuchs

von Nadelgehölzen in den Maßnahmenflächen ist dauerhaft zu unterbinden, indem ggf. aufkommende Nadelgehölze periodisch entnommen werden. Aus Verkehrssicherungsgründen im Hinblick auf den Besucherverkehr sind stehende abgestorbene Bäume und gefährdende stehende Bäume zu entnehmen. Im Übrigen ist Totholz in den Maßnahmenflächen zu belassen.

#### **Heckenanpflanzung am Parkplatz (A6):**

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ‚A6‘ ist die Anpflanzung einer dreireihigen Sichtschutzhecke mit einer Breite von 5,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m vorzunehmen. Der Abstand zwischen den Sträuchern und zwischen den Reihen hat 1,0 m zu betragen. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern. Bei Abgang sind Anpflanzungen in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Pflegeschnitte der Gehölze sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

#### **Pflanzenlisten / Pflanzqualitäten**

Die zu den grünordnerischen Maßnahmen gehörenden Pflanzenlisten / Pflanzqualitäten sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verbindlich aufgeführt. Zur Vermeidung von Florenverfälschungen sind standortsheimische bzw. gebietseigene Gehölzpflanzen regionaler Herkunft, d.h. hier des Gutlandes zu verwenden (§ 40 BNatSchG Abs. 1 Nr. 4).

#### **Sonstige Regelungen**

#### **Zeitliche Umsetzung /Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 13 – 18 BNatSchG):**

Die vorgenannten Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen (A2 – A6) werden den Eingriffen in den Sondergebieten zugeordnet und sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Erreichen der Zulässigkeit von Vorhaben (z.B. nach § 33 BauGB) auszuführen bzw. zu beginnen.

#### **Hinweis zu externen Ausgleichsmaßnahmen der ersten Bebauungsplanänderung**

Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen auf planexternen Flächen notwendig und bereits zur ersten Bebauungsplanänderung auf der Grundlage des damaligen Umweltberichts (KARST 2017) festgelegt worden. Die rechtliche Sicherung der planexternen Ausgleichsflächen wird vertraglich geregelt.

#### **5.1.1 Externe Kompensation Ehlenz**

Zur Durchführung der externen grünordnerischen Kompensation für zu erwartende Eingriffe aufgrund der vorliegenden zweiten Bebauungsplanänderung bzw. Erweiterung (vgl. Kap. 6.1) stehen folgende Grundstücksflächen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung (vgl. auch anhängende Planzeichnung 'Externe Kompensation' mit dortiger Übersichtskarte zur räumlichen Lage): Gemarkung Ehlenz, Gewann ‚Auf Rothsfeld‘, Flur 4, Flurstücke 2 und 3.

Die örtlichen (vgl. Bestandsaufnahme gemäß Kap. 4.1.1) derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Grundstückflächen sollen in folgende externe Kompensationsmaßnahme einbezogen werden:

#### **Wiesen-Extensivierung (ca. 0,7 ha):**

Auf den Flächen hat eine gebietseigene Ansaat mit Regio-Saatgut (gemäß FLL-Regelwerk „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“, im Einklang mit § 40 BNatSchG Abs. 1 Nr. 4) zu erfolgen; der Kräuteranteil beim Regio-Saatgut muss dabei mindestens 30 % betragen. Die Flächen sind anschließend als dauerhafte Extensiv-Wiesen zu nutzen. Hierzu sind die Maßnahmenflächen in den ersten 5 Jahren zweimal jährlich zu mähen, ab dem 6. Jahr dann ein- bis zweimal jährlich zu mähen; frühester jährlicher Mahdtermin ist hierbei jeweils der 15. Juni.

Anfallendes Mahdgut ist abzutransportieren und nicht in den Maßnahmenflächen zu belassen. Der Einsatz von Düngemittel aller Art und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie das Walzen und Eggen der Flächen sind ausgeschlossen, ebenfalls die Nutzung der Flurstücke zur Lagerung von Materialien.

Die externe Kompensationsmaßnahme ist analog zu den oben genannten Regelungen spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Erreichen der Zulässigkeit von Vorhaben (z.B. nach § 33 BauGB) im Bebauungsplan auszuführen bzw. zu beginnen.

Die rechtliche Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme soll ausschließlich vertraglich geregelt werden; eine Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll nicht erfolgen. Es wird eine verbindliche Festlegung durch entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage von § 11 BauGB getroffen.

Aufgrund der Eingriffsregelung (vgl. Kap. 6.1) wird der oben angegebene Flächenbedarf für die externe Kompensationsmaßnahme benötigt.

## 5.2 Mensch / Sonstige (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Gegenüber der ersten Bebauungsplanänderung sind keine weiteren oder zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen / Immissionen (z.B. bezüglich Lärm, Erschütterungen) erforderlich. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung des Büros GfI (Bericht 12/P15-187/1 vom 12.01.2016) ist weiterhin grundlegend für die vorliegende Bauleitplanung (vgl. Kap. 6.2).

Zum „sachgerechten Umgang mit Abwässern“ werden auf Grundlage der vorliegenden zweiten Änderung des Bebauungsplans keine neuen und / oder geänderten Anlagen geschaffen. Diese Anlagen sind sämtlich bereits auf Grundlage der rechtskräftigen Bauleitplanung vorhanden.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen ist über die belebte Bodenzone in den angrenzenden Waldflächen zu versickern (vgl. Kap. 5.1). Eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone in die angrenzenden Waldflächen lässt derzeit keine Erfordernisse zusätzlicher Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erkennen (KARST 2016). Aufgrund der Versickerung durch bewachsenen Boden ist die Filterwirkung sehr hoch, was der Wasserqualität des Grundwassers (vgl. Kap. 4.1: tiefere bedeutende Grundwasserleiter) zuträglich ist (KARST 2016).

Entsprechend der Topographie wird Niederschlags- / Oberflächenwasser, welches gegebenenfalls in Ausnahmefällen nicht vor Ort versickert, dem ‚Talbach‘ (vgl. Kap. 3.3.1) zugeführt (KARST 2016).

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragenen Flächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind aus der ersten Änderung des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“ übernommen. Diese Flächen dienen der Außengebietsentwässerung der Ortschaft Gondorf und der Entwässerung des Neubaugebietes ‚In den obersten Geichen‘.

Die Entsorgung des Schmutzwassers aus den sanitären Anlagen des ‚Eifelparks‘ erfolgt derzeit und auch weiterhin über ein bestehendes zentrales Abwasserpumpwerk. Dieses Pumpwerk pumpt das Schmutzwasser zur zentralen Kläranlage Dudeldorf (KARST 2016).

Auch der „sachgerechte Umgang mit Abfällen“ ist im Eifelpark hinsichtlich Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung (vgl. Kap. 6.2) im Bestand gewährleistet. Überwiegend anfallender allgemeiner Hausmüll wird demnach regelmäßig durch öffentliche Entsorger beseitigt, ebenso Papier, Kartonagen, usw.. Abfälle aus der Gastronomie werden regelmäßig durch hierfür zugelassene Fachunternehmen privat entsorgt. Sonstige Abfälle wie

Altöle und -fette, Elektroschrott, Metallschrott, Sperrmüll, etc. werden ebenfalls durch Fachfirmen nach Bedarf und Anfall fachgerecht entsorgt. Ansonsten fallen keine weiteren Abfallarten, insbesondere etwaig wassergefährdende und / oder überwachungsbedürftige Abfallstoffe an.

Bauleitplanerische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen sowie etwaige Bereitschafts- und vorgesehene Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle (schwere Unfälle oder Katastrophen, vgl. Kap. 6.2), sind nicht erforderlich.

Gezielte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, sind ebenfalls nicht erforderlich. Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten als auch Hochwasserentstehungsgebiete sind lokal nicht betroffen (vgl. Kap. 3.3.1). Auch bestimmte Flächen, die auf Baugrundstücken für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen, werden vorhabenbezogen nicht benötigt. Es erfolgt vielmehr eine Entwässerung / Versickerung unmittelbar vor Ort bzw. in den angrenzenden Waldflächen (vgl. oben).

Zur „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ ist im Plangebiet aufgrund der teils einstrahlungsbegünstigten Lage / Topografie (vgl. Abb. 2) eine optimierte Nutzung von Solarenergie möglich.

Spezielle Maßnahmen zur „Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ sind schließlich lagebedingt nicht erforderlich.

### 5.3 Empfehlungen / Hinweise

Folgende Punkte sollten zur Berücksichtigung weiterer Umwelt- und Naturschutzbelange beachtet werden (unverbindliche Nebenbestimmungen):

#### Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen:

Während Baudurchführungen / -vorhaben ist der Erhalt des Oberbodens („Mutterboden“) zu sichern, insbesondere durch sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).

#### Nutzung von Niederschlagswasser (Zisternen):

Es wird empfohlen, anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) in Zisternen zu sammeln und als Brauch- und Bewässerungswasser zu nutzen.

#### Verwendung von Erd- und Bodenaushub (Bodenschutz):

Baubedingt anfallende Erd- und Bodenaushube sollten zur grünordnerischen Gestaltung von Freiflächen privater Baugrundstücke verwendet werden.

## 6 Umweltauswirkungen

**(Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Es sind mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben sowie (anlagenbedingte, dauerhafte) Auswirkungen infolge des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten zuzuordnen. Letztgenannte Abrissarbeiten sind auf Grundlage der zweiten Bebauungsplanänderung im Bereich des Erweiterungsgrundstück (Flur 6, Flurstück 24) auszuschließen.

Zudem sind direkte und die etwaigen indirekten, sekundären, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben einzustufen.

Grenzüberschreitende Auswirkungen sind in diesem Zusammenhang durch den Bebauungsplan nicht möglich.

Etwaige Auswirkungen infolge 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 - sind in Gondorf ebenfalls derzeit nicht zu berücksichtigen.

### 6.1 Durchführung der Eingriffsregelung

**(Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / Eingriffsregelung gemäß §§ 13 – 18 BNatSchG / Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)**

Gegenüber der ersten Bebauungsplanänderung sind durch die vorliegende Bauleitplanung im Großteil des Plangebietes überwiegend keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten.

Das grünordnerische Maßnahmenkonzept aus der ersten Bebauungsplanänderung auf der Grundlage des damaligen Umweltberichts (KARST 2017) wird in der vorliegenden zweiten Änderung weitestgehend übernommen (vgl. Kap. 5.1).

Abgesehen von einer relativ kleinflächig beabsichtigten räumlichen Erweiterung des Plangebietes im Nordwesten (Gemarkung Gondorf, Flur 6, Flurstück 24) entspricht der Geltungsbereich der zweiten Änderung vollständig dem der ersten Änderung aus dem Jahr 2017, so dass keine erheblichen zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen des ‚Eifelparks‘ gegenüber der rechtskräftigen Bauleitplanung zu erwarten sind.

Im Bereich des vorgenannten Erweiterungsgrundstück (Flur 6, Flurstück 24) ist allerdings die Eingriffsregelung im Zusammenhang mit der zweiten Bebauungsplanänderung anzuwenden.

In diesem Erweiterungsgrundstück wurde eine bauleitplanerisch begründete Flächeninanspruchnahme jedoch bereits vollzogen (vgl. Abb. 1), so dass der ursprüngliche Zustand von Natur und Landschaft inzwischen nicht mehr nachvollziehbar ist. Gemäß KARST 2017 war dort offenbar bis vor wenigen Jahren ein Acker angelegt, so dass wahrscheinlich nur von geringen Eingriffen in naturschutzrelevante Schutzgüter auszugehen ist.



Die gemäß Bebauungsplan nun dauerhaft zulässigen Eingriffe durch Versiegelung im Erweiterungsgrundstück sind jedoch zu kompensieren.

Bodenversiegelung ist hierbei mit der Durchführung von biotopentwickelnden Maßnahmen mit besonderem multifunktionalem Wert für den Natur- und Landschaftshaushalt im Flächenverhältnis von mind. 1:1 ersetzbar (HVE 1998).

Im Erweiterungsgrundstück (vgl. Abb. 5) ist demnach gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans folgende Bodenversiegelung zu erwarten:

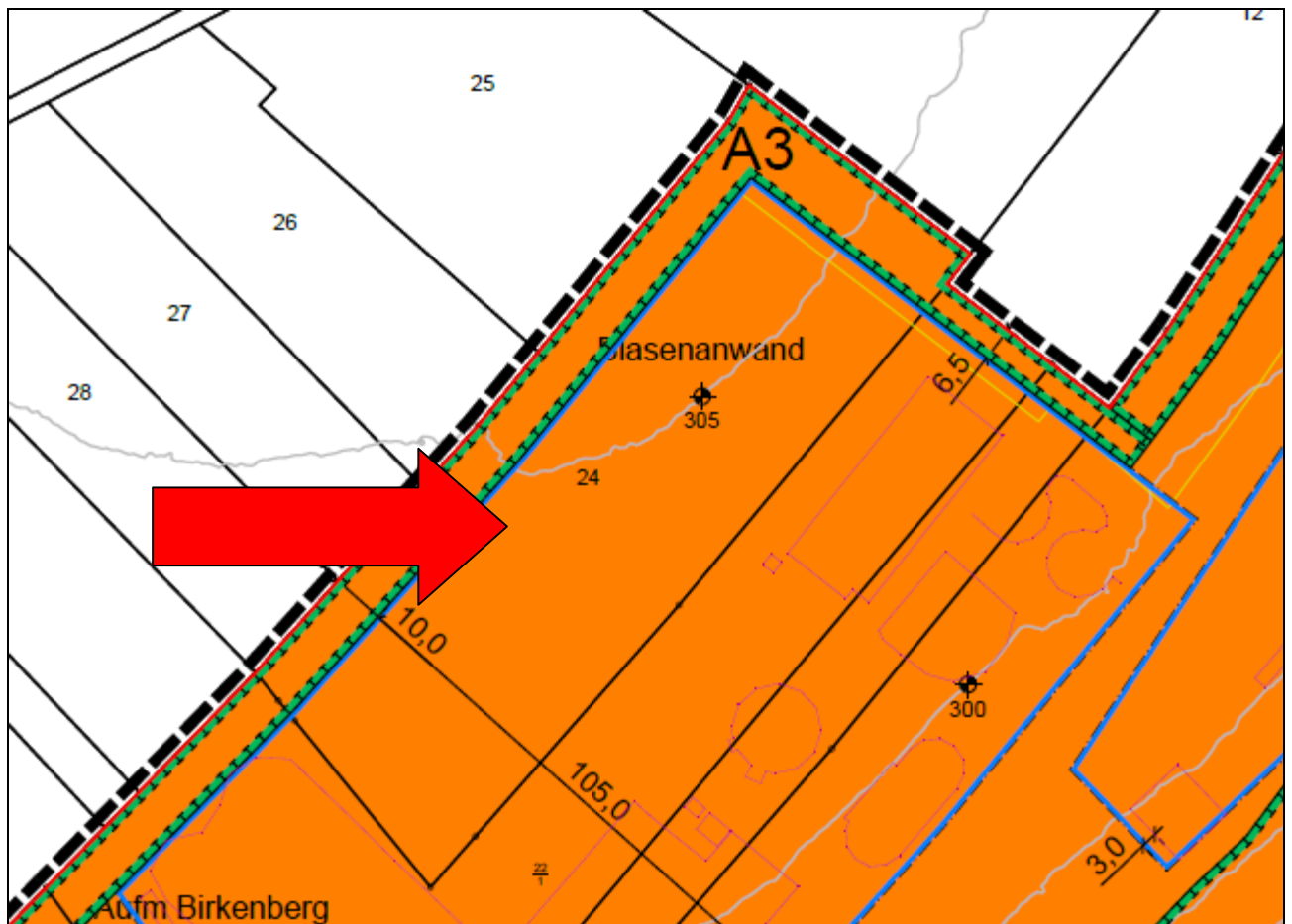


Abb. 5: Auszug Bebauungsplan 2. Änderung (ISU 2019)

Das ca. 0,75 ha große Erweiterungsgrundstück innerhalb festgesetzter Baugrenzen kann demnach innerhalb dieser Teilfläche bis zu 0,56 ha vollständig überbaut / versiegelt werden. Die ‚Randliche Eingrünung‘ (A3, vgl. Kap. 5.1) auf diesem Erweiterungsgrundstück dient zur naturschutzrechtlichen Kompensation von Eingriffen im Rahmen der ersten Bebauungsplanänderung, kann demnach nicht zur Kompensation der nun zusätzlich zu erwartenden Eingriffe im Erweiterungsgrundstück herangezogen werden.

Damit werden aufgrund der zweiten Bebauungsplanänderung bis zu ca. 0,56 ha ursprünglich unversiegelter Flächen ausschließlich im Erweiterungsgrundstück (Flur 6, Flurstück 24) neu versiegelt / befestigt.

Daher besteht ein Bedarf nach zusätzlichen externen grünordnerischen Kompensationsflächen, um die zunächst verbleibenden Defizite aufgrund von Neuversiegelung durch weitere Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans zu ersetzen, so dass letztlich keine erheblichen Defizite für den naturräumlichen Natur- und Landschaftshaushalt mehr verbleiben.

### 6.1.1 Externe Kompensation Ehlenz

Die grünordnerischen Maßnahmen in den externen Kompensationsflächen (vgl. Kap. 5.1.1: Wiesen-Extensivierung, ca. 0,7 ha) dienen der vollständigen Kompensation der im Plangebiet verbleibenden Defizite hinsichtlich der Eingriffsregelung im Zusammenhang mit der zweiten Bebauungsplanänderung.

Aufgrund der externen Durchführung von biotopentwickelnden Maßnahmen (ca. 0,7 ha) mit besonderem multifunktionalem Wert für den Natur- und Landschaftshaushalt im Flächenverhältnis von mind. 1:1 (HVE 1998) werden die im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe durch zusätzliche Bodenversiegelung bis zu ca. 0,56 ha vollständig kompensiert.

Die Naturraumbindung der externen Kompensationsmaßnahmen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist gewährleistet; die externen Kompensationsflächen liegen wie das eigentliche Plangebiet im ‚Gutland‘.

Die rechtliche Sicherung der externen Maßnahmen soll ausschließlich vertraglich geregelt werden; eine Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll nicht erfolgen. Es wird eine verbindliche Festlegung durch entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage von § 11 BauGB getroffen. Dies entspricht letztlich auch dem gesetzgeberischen Vorrang von Vertragsmaßnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BNatSchG sowie § 2 Abs. 5 LNatSchG.

## 6.2 Mensch / Sonstige (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / Anlage 1 BauGB)

Erhebliche zusätzliche Auswirkungen infolge „Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen“ aufgrund der vorliegenden zweiten Änderung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten. Etwaige Beeinträchtigungen zum Bebauungsplan „Eifelpark Gondorf – Freizeitpark“ durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung können insgesamt ausgeschlossen werden, ebenso Geruchsbelästigungen. Betrachtungsrelevant verbleiben daher nur mögliche Lärmauswirkungen.

Bereits zur ersten Bebauungsplanänderung wurde demnach eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Gfl (Bericht 12/P15-187/1 vom 12.01.2016) erstellt. In dieser Untersuchung wurden Freizeit- und Verkehrslärmeinwirkungen betrachtet und bei der Aufstellung des Bebauungsplan, 1. Änderung, berücksichtigt.

In diesem Gutachten werden bestimmte Betriebszeitenbeschränkungen vorgeschlagen, um die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte zu jeder Zeit einhalten zu können. Entsprechende Betriebszeiten können allerdings mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, weil es sich hierbei nicht um Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 handelt, was die Rechtsprechung eindeutig belegt. Insofern können diesbezüglich nur zusätzliche Regelungen über einen städtebaulichen Vertrag oder durch Auflagen und Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung getroffen und verbindlich gemacht werden.

Es ist vorgesehen, im Zuge der später geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans eine neuerliche schalltechnische Untersuchung zu erstellen, die auch mit Lärmmessungen im Bereich der Ortslage Gondorf einhergehen soll. Auf dieser Grundlage könnten dann ggf. weitergehende konkrete Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche getroffen und im Bebauungsplan festgesetzt oder vertragliche Regelungen vorbereitet werden.

Durch den südlichen Eisenbahnbetrieb der ‚Eifelstrecke‘ entstehen mögliche Emissionen (insbesondere durch Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen im Bereich der benachbarten Bebauung führen können. Diesbezüglich sind jedoch gegenüber der rechtskräftigen Bauleitplanung keine Änderungen zu erwarten; es wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Belange etwaiger Bahnimmissionen bereits ausreichend betrachtet und berücksichtigt wurden.

Gemäß Stellungnahme der Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 09.01.2020 im Rahmen des ‚Scopings‘ gemäß Kap. 2 erfolgen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung schließlich „keine Änderungen, die sich nachteilig auf den anlagenbezogenen Immissionsschutz auswirken.“

Darüber hinaus können jedoch sonstige „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“ vorliegen.

Im Plangebiet werden demnach Rutschanfälligkeiten des Untergrundes mit ungünstigem Baugrund vermutet; daher wird die Erstellung von Baugrundgutachten bei Bauvorhaben empfohlen (Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau vom 28.01.2020 im Rahmen des ‚Scopings‘ gemäß Kap. 2). Zudem besteht ein teils hohes Radonpotential im Untergrund.

Radon ist ein Gas, welches aus den Bodenschichten aufsteigen kann und leicht radioaktive Zerfallsprodukte hinterlässt, die in Abhängigkeit von der Konzentration des Gases bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden sollten. Im Rahmen bestimmter Bauvorhaben (Tiefbau)

sind etwaige Radonbelastungen zu untersuchen und ggf. Maßnahmen zu ergreifen (vgl. dazu auch die Ausführungen in Kap. 4.2).

Sonstige Bodenbelastungen und / oder Altlasten sind im Plangebiet dagegen nicht zu erwarten.

Lokal veränderte Auswirkungen auf das überörtliche Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) sind durch die beabsichtigte Bauleitplanung weitgehend ausgeschlossen. Zusätzliche Verkehrsaufkommen und / oder sonstige zusätzliche emissionsrelevante Vorhaben sind aufgrund der zweiten Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Auch eine besondere Anfälligkeit der bauleitplanerischen Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (z.B. bezüglich künftiger Starkregen) ist voraussichtlich ausgeschlossen (vgl. hierzu auch Kap. 5.2). Anfallende Starkregengewässer werden unmittelbar vor Ort bzw. in den angrenzenden Waldflächen entwässert sowie in Ausnahmefällen dem örtlichen ‚Talbach‘ zugeführt. Gegenüber Hitzebelastungen ist das Plangebiet aufgrund großanteiliger Waldflächen mit klimatisch ausgleichender Funktion gut gerüstet.

Des Weiteren sind Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, ausgeschlossen. Es sind insbesondere keine unmittelbar angrenzenden Störfallbetriebe berührt.

Grundsätzlich mögliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken / Stoffe können während vorhabenbezogenen Bauphasen, hier insbesondere im Erweiterungsgrundstück (Flur 6, Flurstück 24), generell auftreten. Mögliche baubedingte Wirkungen von Vorhaben sind generell auf die Bauphase beschränkt und somit, bezogen auf die gesamte beabsichtigte Nutzungsdauer der unbefristeten / dauerhaften Vorhaben, als sehr kurzzeitig anzusehen. Allerdings werden während den Bauphasen vorübergehende Beeinträchtigungen durch z.B. indirekte Lärm- und Staubimmissionen nicht auszuschließen sein; zur Bauleitplanung sind hierzu jedoch keine dauerhaft erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

Negative Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind nicht zu erwarten; hierzu wird auf die entsprechenden Maßnahmen zum „sachgerechten Umgang mit Abfällen“ gemäß Kap. 5.2 verwiesen.

Auch planungsrelevante „umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ können ausgeschlossen werden.

Besondere Belange des ‚kulturellen Erbes‘, z.B. die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert wären, sind nicht berührt.

Auch aus forstlicher / waldrechtlicher Sicht werden keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Bauleitplanung geltend gemacht (Stellungnahme des Forstamts vom 15.01.2020 im Rahmen des ‚Scopings‘ gemäß Kap. 2).

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen ebenso gemäß ‚Scoping‘ keine grundsätzlichen Bedenken. Dennoch ist die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen (nach § 1a (2) BauGB) im Erweiterungsgrundstück (Flur 6, Flurstück 24) zu begründen; dies erfolgt in der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan.

Die im nordwestlichen Plangebiet gelegenen Grundstücke Flur 6, Flurstücke 39-41 werden als archäologische Verdachtsfläche eingestuft (Stellungnahme des Rheinischen Landesmuseums Trier vom 24.01.2020 im Rahmen des ‚Scopings‘ gemäß Kap. 2). In diesen Flächen ist jedoch eine ‚Naturnahe Waldentwicklung‘ (vgl. Kap. 5.1) bauleitplanerisch geregelt. Bodeneingriffe in etwaige archäologische Fundstellen sind nicht zu erwarten.

## 7 Umweltvarianten / Planalternativen

**(Aufzeigen anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Grundsätzliche städtebauliche Varianten / Alternativen (z.B. standörtliche Alternativen) zur vorliegenden Planung bestehen nicht (vgl. auch städtebauliche Begründung), insbesondere da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung im Wesentlichen – bis auf eine relativ kleinflächig beabsichtigte räumlichen Erweiterung des Plangebietes im Nordwesten (Gemarkung Gondorf, Flur 6, Flurstück 24) - um die Überplanung eines bereits schon lange erschlossenen sowie in Großteilen bereits vorhandenen Bestandes zum ‚Eifelpark‘ handelt.

Das grünordnerische Maßnahmenkonzept (vgl. Kap. 5.1) aus der ersten Bebauungsplanänderung auf der Grundlage des damaligen Umweltberichts (KARST 2017) wurde in der vorliegenden zweiten Änderung weitestgehend übernommen; weitergehende grünordnerische Maßnahmenmöglichkeiten sind im Geltungsbereich der ersten Bebauungsplanänderung nicht zu konstatieren.

Im Bereich des vorgenannten Erweiterungsgrundstück (Flur 6, Flurstück 24) wurde allerdings die Eingriffsregelung im Zusammenhang mit der zweiten Bebauungsplanänderung angewendet (vgl. Kap. 6.1). Hieraus hat sich das Erfordernis einer externen naturschutzrechtlichen Kompensation in Ehlenz ergeben (vgl. u.a. Maßnahmenbeschreibung in Kap. 5.1.1).

Etwaige nähergelegene naturschutzrechtliche Kompensationsflächen konnten nicht nachgewiesen werden (Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl zur Ausweisung von externen Kompensationsflächen / -maßnahmen in Ehlenz).

## 8 Umweltmonitoring / Umweltüberwachung (Überwachung der möglichen erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Zuständig für die spätere Überwachung nach § 4 c BauGB ist vorrangig die Ortsgemeinde Gondorf in eigener Verantwortung (kommunale ‚Umweltüberwachungsbehörde‘). Gegenstand der Überwachung ist insbesondere auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB (Bezugnahme zu Maßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Kap. 6.1 sowie Grünordnung gemäß Kap. 5.1). Folgende mögliche Auswirkungen sollen demnach insbesondere maßnahmenbezogen aufgrund der vorliegenden zweiten Bebauungsplanänderung überwacht werden (Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Umweltmonitorings); zur ersten Bebauungsplanänderung wurden bereits entsprechende Überwachungsmaßnahmen im Umweltbericht beschrieben (KARST 2017):

- a) Vollzug, Durchführung und Effizienz- / Wirksamkeitskontrolle der naturschutzfachlichen bzw. -rechtlichen externen grünordnerischen Kompensationsmaßnahmen (gemäß Kap. 5.1.1):  
Überwachungszeitpunkte (ab Rechtswirksamkeit der Bebauungsplanänderung):  
erstmalig innerhalb von zwei Jahren nach Erreichen der Zulässigkeit von Vorhaben (z.B. nach § 33 BauGB) aufgrund des Bebauungsplans, anschließend regelmäßig alle 5 Jahre  
Zuständigkeiten: Ortsgemeinde Gondorf, Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land, Naturschutzbehörde  
Überwachungsmethode /-verfahren: Bestandsaufnahme / Flächenbegehung  
Überwachungsgrund: Überprüfung der Eingriffsregelung
- b) Überwachung sonstiger, insbesondere nicht vorhersehbarer nachteiliger Umweltauswirkungen:  
Überwachungszeitpunkte (ab Rechtswirksamkeit der Bebauungsplanänderung):  
bei Eintreten unvorhersehbarer Tatbestände, ansonsten regelmäßig alle 5 Jahre  
Zuständigkeiten: Ortsgemeinde Gondorf, Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land  
Überwachungsmethode /-verfahren: Grundstücksbegehungen, Auswertung eingehender Informationen von Dritten, Kontrolle der im Rahmen der Umweltprüfung angewandten Erhebungs-, Prognose- und Bewertungsverfahren und deren Ergebnisse, Überwachung von Verkehrsbelastungen / -entwicklungen, sonstige geeignete Maßnahmen  
Überwachungsgrund: Vermeidung von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

## 9 Umweltverfahren / Umwelttechnik

(Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Mangels zur vorliegenden Bauleitplanung erstellter Fachplanungen bzw. –gutachten (vgl. Kap. 2) wurden keine speziellen technischen Umweltverfahren angewandt.

## 10 Kenntnislücken / Umweltrisiken

(Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltangaben gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Erhebliche Schwierigkeiten und technische Lücken sowie fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung der Umweltangaben und / oder abschließend nicht aufzuklärende erhebliche Umweltrisiken sind nach Abschluss der Umweltprüfung nicht zu verzeichnen.

## 11 Quellen

(Referenzliste der Quellen gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- BGHPLAN (2015): Landschaftsplanung Verbandsgemeinde Bitburger Land – Teilfortschreibung „Windenergie“
- FLL (2014): Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut
- FÖA (2018): Planung vernetzter Biotopsysteme - Eifelkreis Bitburg-Prüm
- FÖAG(1994): Planung vernetzter Biotopsysteme – Bereich Landkreis Bitburg-Prüm
- GFI (2016): Schalltechnische Untersuchung
- KARST (2016): Entwässerungskonzept
- KARST (2017): Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Eifelpark Gondorf - Freizeitpark“
- LANDESAMT FÜR UMWELT, WASSERWIRTSCHAFT UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ (2010): Heutige potentielle natürliche Vegetation
- LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT (1998): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

### Informationssysteme:

- GEOPORTAL WASSER
- Landschaftsinformationssystem (LANIS)
- UMWELTATLAS RLP

### Sonstige:

- Digitales Geländemodell
- Geologische Übersichtskarte von Rheinland-Pfalz (GÜK, aus: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))
- Hydrogeologische Übersichtskartierung von Rheinland-Pfalz (HÜK, aus: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))
- Radonprognosekarte ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))

## 12 Zusammenfassung

### (Allgemein verständliche Zusammenfassung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Neben der im Umweltbericht unmittelbar integrierten Landschaftsplanung / Grünordnungsplanung wurden im Rahmen der Umweltprüfung keine weiteren Fachplanungen bzw. Gutachten zur vorliegenden zweiten Bebauungsplanänderung eingeholt.

Zur lokalen Umwelt sind jedoch zahlreiche Vorgaben in bereits bestehenden Plänen, Fachaussagen und rechtlichen Vorschriften getroffen, welche im Bebauungsplan ggf. verbindlich zu berücksichtigen sind. Dies betrifft zunächst insbesondere die Vorgaben der Landschaftsplanung, beispielsweise zum örtlichen strukturreichem Mischwald mit sehr hohem Laubholzanteil. Des Weiteren sind geltende Gewässerschutzvorschriften zum vorhandenen ‚Talbach‘ zu beachten. Im nordwestlichen Plangebiet gelegene Grundstücke werden als archäologische Verdachtsfläche eingestuft; Bodeneingriffe in etwaige archäologische Fundstellen sind jedoch dort nicht beabsichtigt. Generell übergeordnete umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Regionalplanung / Raumordnung werden in der Bauleitplanung berücksichtigt, wie z.B. zum Grundwasserschutz und Biotopverbund, zu welchem der gesamte Talraum der ‚Kyll‘ als regionale Vernetzungspriorität eingestuft wird.

Beeinträchtigungen des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 sind ausgeschlossen. Auch unabwägbare Konflikte mit dem Besonderen Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Es wird vorliegend davon ausgegangen, dass Ermittlungen zum Zustand von Natur und Landschaft bereits hinreichend vorab im Rahmen des Umweltbericht zur ersten Änderung des Bebauungsplans dargelegt worden sind. Im Bereich der nun relativ kleinflächig beabsichtigten räumlichen Erweiterung des Plangebietes im Nordwesten (Flur 6, Flurstück 24) wurde eine bauleitplanerisch begründete Flächeninanspruchnahme dort bereits vollzogen. Offenbar war dort bis vor wenigen Jahren ein Acker angelegt.

Bei vergleichender etwaiger Nichtdurchführung der vorliegenden Bauleitplanung wäre zu erwarten, dass das Erweiterungsgrundstück voraussichtlich wieder ackerbaulich genutzt würde. Diese Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung wäre naturschutzfachlich somit ebenfalls mit faktischen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden.

Das grünordnerische Maßnahmenkonzept aus der ersten Bebauungsplanänderung auf der Grundlage des damaligen Umweltberichts wird in der vorliegenden zweiten Änderung weitestgehend übernommen, ergänzt um Regelungen zur zeitlichen Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen.

Gegenüber der ersten Bebauungsplanänderung sind durch die vorliegende Bauleitplanung im Großteil des Plangebietes überwiegend keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten. Im Bereich des oben genannten Erweiterungsgrundstücks wurde allerdings die Eingriffsregelung im Zusammenhang mit der zweiten Bebauungsplanänderung angewandt. Die nun dauerhaft zulässigen Eingriffe durch Versiegelung / Überbauung bis zu 0,56 ha im Erweiterungsgrundstück sind demnach zu kompensieren.

Zur Durchführung dieser grünordnerischen Kompensation stehen externe Grundstücksflächen außerhalb des Plangebietes in Ehlenz zur Verfügung. Die dort derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Grundstücksflächen sollen in externe Kompensationsmaßnahmen zur dauerhaften ‚Wiesen-Extensivierung‘ einbezogen werden. Die verbindliche rechtliche Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen soll vertraglich geregelt werden.

Etwaige nähergelegene naturschutzrechtliche Kompensationsflächen konnten im Rahmen der Umweltprüfung nicht nachgewiesen werden.



Neben den grünordnerischen Maßnahmen sind weitere Umweltmaßnahmen durch die vorliegende Bauleitplanung geregelt / konzipiert. Gegenüber der ersten Bebauungsplanänderung sind jedoch keine weiteren oder zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen / Immissionen (z.B. bezüglich Lärm, Erschütterungen) erforderlich. Auch zum „sachgerechten Umgang mit Abwässern“ werden auf Grundlage der vorliegenden zweiten Änderung des Bebauungsplans keine neuen und / oder geänderten Anlagen geschaffen. Insbesondere das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen ist (weiterhin bzw. unverändert) über die belebte Bodenzone in den angrenzenden Waldflächen zu versickern. Auch der „sachgerechte Umgang mit Abfällen“ ist im ‚Eifelpark‘ hinsichtlich Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung im Bestand gewährleistet.

Es ist zusammenfassend nicht zu erwarten, dass durch die vorliegende Bauleitplanung außerhalb des Naturschutzes sonstige erhebliche Umweltauswirkungen (insbesondere auf die Menschengesundheit) eintreten werden, voraussichtlich auch nicht durch Lärmauswirkungen.

Die mögliche langfristige Auswirkung der Bauleitplanung auf die Umwelt soll zudem schließlich später überwacht werden; hierzu wurden bereits jetzt entsprechend geplante Überwachungsmaßnahmen zur regelmäßigen Überprüfung der Naturschutz-Eingriffsregelung sowie zur Überwachung sonstiger, insbesondere derzeit nicht vorhersehbarer nachteiliger Umweltauswirkungen festgelegt.