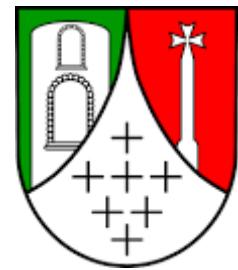


Bebauungsplan  
**„Im Ambrich“ - Erweiterung**



Ortsgemeinde Büchel  
Verbandsgemeinde Ulmen  
Landkreis Cochem-Zell  
Rheinland-Pfalz

## **Umweltbericht**

in der Fassung für  
die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 3. April 2024

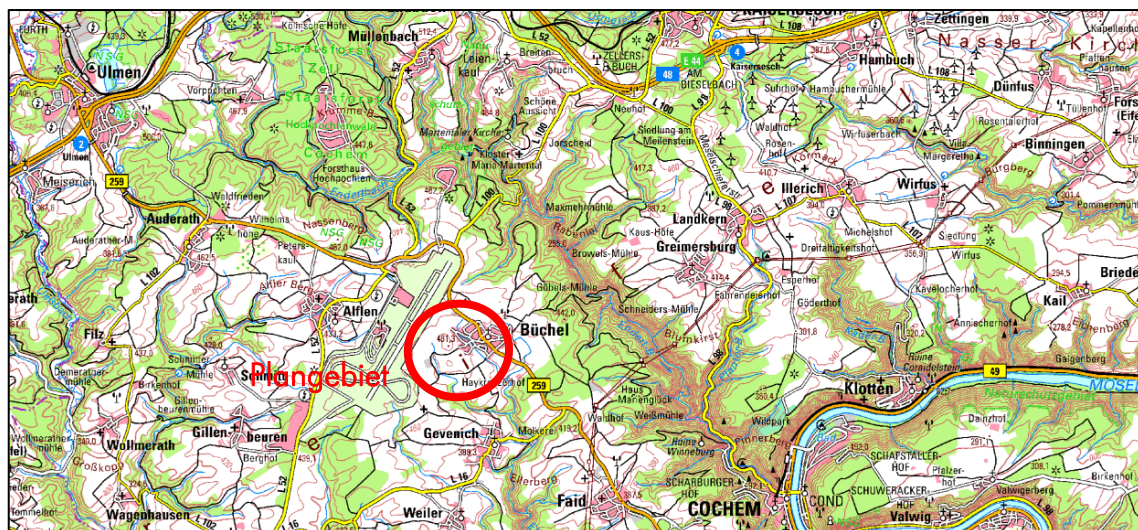


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle: LANIS-RLP)

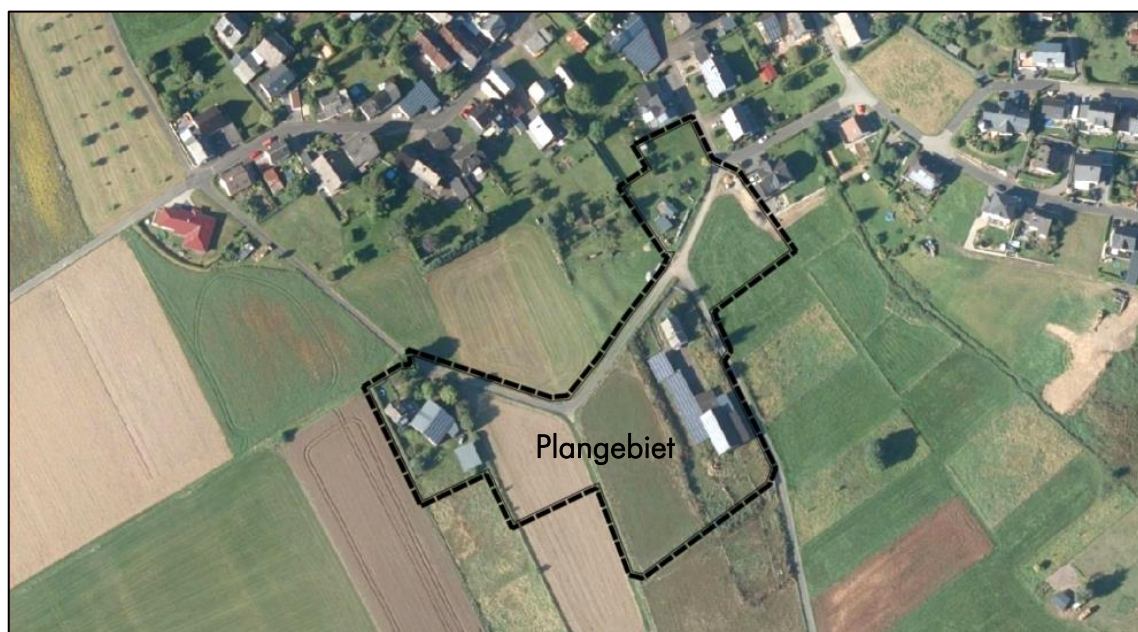


Abb. 2: Luftbild (Quelle: LANIS-RLP)

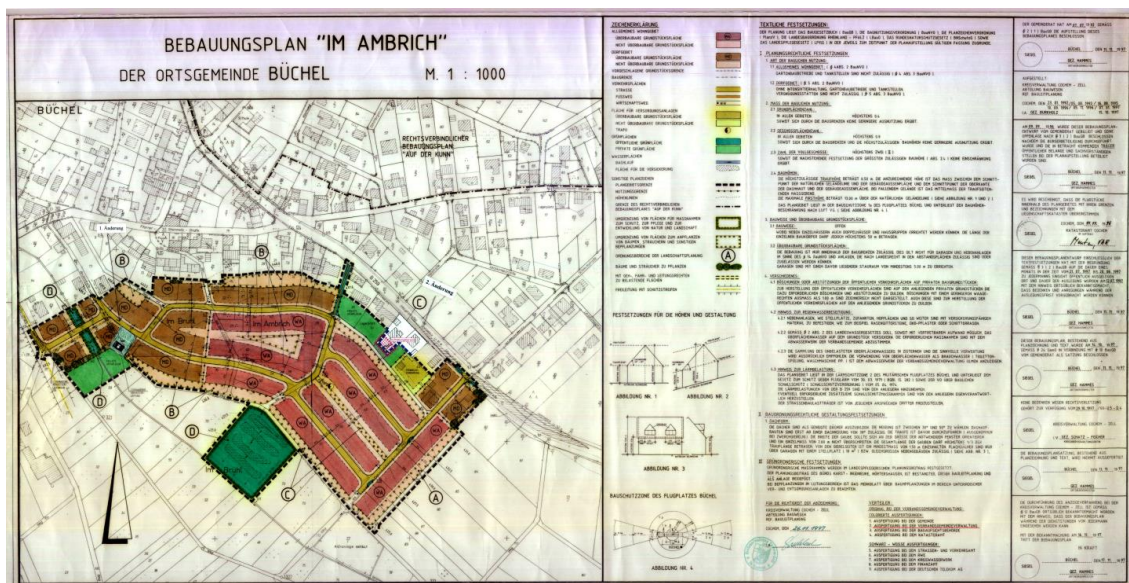


Abb. 3: Bebauungsplan „Im Ambrich“ von 1997

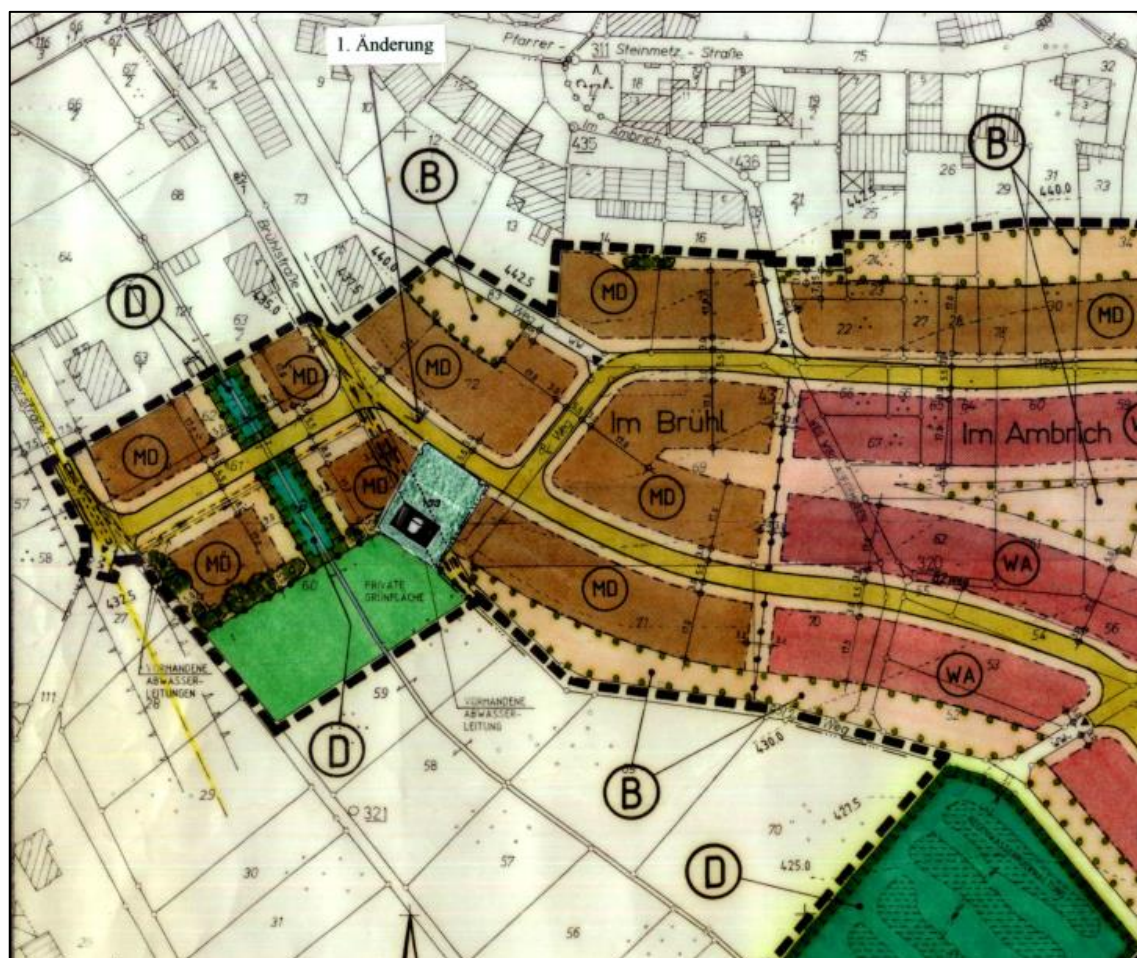


Abb. 4: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Im Ambrich“

## Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung .....	4
1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	4
2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan .....	5
a) Fachgesetze .....	5
b) Schutzgebiete .....	6
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	9
a) Bestandsaufnahme und Bewertung .....	9
b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet .....	23
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	26
5. Planungsalternativen .....	36
6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen .....	36
B. zusätzliche Angaben .....	37
1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	37
2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	37
3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	37
4. Quellen .....	38
C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk .....	44

### A. Einleitung

#### 1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

**Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Die Eigentümer der Flurstücke Nr. 14-16 und 25-26, Flur 24, Gemarkung Büchel möchten die landwirtschaftlichen Hofanlagen künftig losgelöst von den Vorgaben und Rahmenbedingungen des § 35 BauGB baulich nutzen können und habe daher die Ortsgemeinde Büchel gebeten, den östlich im Bereich der geschlossenen Ortslage angrenzenden Bebauungsplan „Im Ambrich“ so zu erweitern, dass die bauliche Nutzung bauleitplanerisch gesichert und nach § 30 Abs. 1 BauGB erfolgen kann.

Es soll insbesondere möglich sein, die vorhandenen Gebäude nicht mehr ausschließlich landwirtschaftlich zu nutzen, sondern diese umbauen und vorwiegend als Wohnraum nutzen zu können. Darüber hinaus soll jedoch auch die Möglichkeit bestehen, weiterhin auch Nutzungen eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO betreiben

zu dürfen. Der rechtswirksame Bebauungsplan „Im Ambrich“ setzt für die unmittelbar an der Erweiterungsbereich angrenzend bebauten Grundstücke ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fest, welches nunmehr auf die beiden landwirtschaftlich geprägten Anwesen erweitert werden soll. Diese werden somit Bestandteil des im Zusammenhang bebauten und im Sinne der § 30 Abs. 1 BauGB bauleitplanerisch überplanten Innenbereiches, ebenso die dazwischen liegenden unbebauten Bereiche. Zusätzlich soll ein nördlich der Römerstraße bereits baulich genutztes Grundstück (Flurstück Nr. 59) als Dorfgebiet in die Erweiterung des Bebauungsplanes einbezogen und die Lücke (Flurstücke Nr. 57 und 58) bis zum bebauten Grundstück Römerstraße Nr. 4 geschlossen werden.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst somit neben der Römerstraße als öffentlicher Erschließung und den geplanten und teilweise bereits bebauten Dorfgebietsflächen sowie den genannten Flächen für die Landwirtschaft auch zwischen den Bauflächen abzweigende Wirtschaftswege sowie private Grünflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die gleichsam als Ausgleich für durch die Erweiterung des Bebauungsplanes neu zulässige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie zur landschaftlichen Einbindung und Eingrünung dienen können.

## **2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan**

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

### **a) Fachgesetze**

u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz

Der Bebauungsplan wird auf Basis der geltenden Gesetze erstellt. Insbesondere die Belange des

- Artenschutzes (§ 39 und 44 BNatSchG + § 24 LNatSchG RLP),
- Naturschutzes (BNatSchG + LNatSchG RLP),
- Schallschutzes (TA Lärm, BImSchG BImSchV, LImSchG, Flugplatz-Schallschutzmaßnahmen-Verordnung) und
- Umgangs mit Niederschlagswasser (WHG, LWG RLP)

werden in der Planung berücksichtigt.

## b) Schutzgebiete

### FFH-Gebiete

Der Bauleitplanung werden durch die Europäische Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) zusätzliche Pflichten auferlegt. Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck durch Darstellungen oder Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

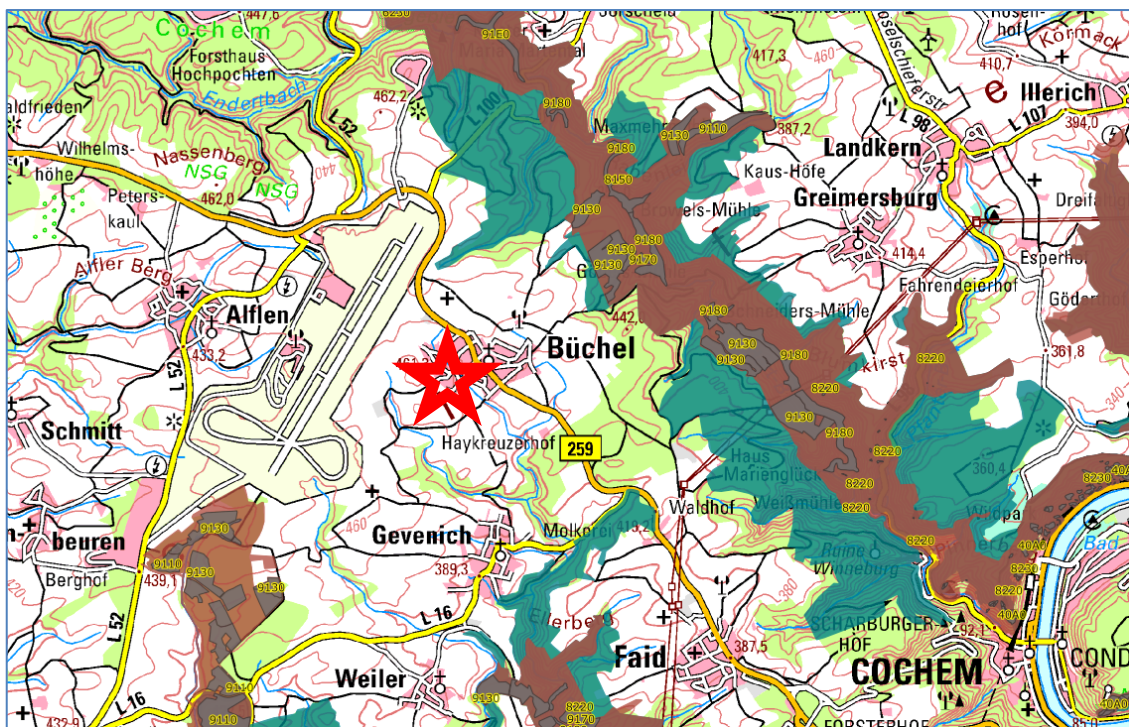


Abb. 5: Natura 2000-Schutzgebiete (Quelle: LANIS-RLP)

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind die Vogelschutzgebiete „Mittel- und Untermosel“ (VSG-7000-018) und „Wälder zwischen Wittlich und Cochem“ (VSG-7000-020) sowie das FFH-Gebiet „Kondelwald und Nebentäler der Mosel“ (FFH-7000-054) in Entfernungen von 1,5 km und mehr zum Plangebiet. Es sind keine negativen Auswirkungen durch eine Ausweisung der neuen Dorfgebietsflächen zu erwarten, da keine funktionalen Verbindungen erkennbar sind.

### Naturschutz-Gebiete

Büchel liegt mit seinem nördlichen Teil des Gemeindegebietes im Landschaftsschutzgebiet LSG-7100-002 „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Der vorgesehene Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes ist davon jedoch nicht betroffen.

Es sind ansonsten keine Nationalparks, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, gesch. Landschaftsbestandteile, Biotopverbunde, Geschützte Landschaften oder Biosphärenreservate betroffen.

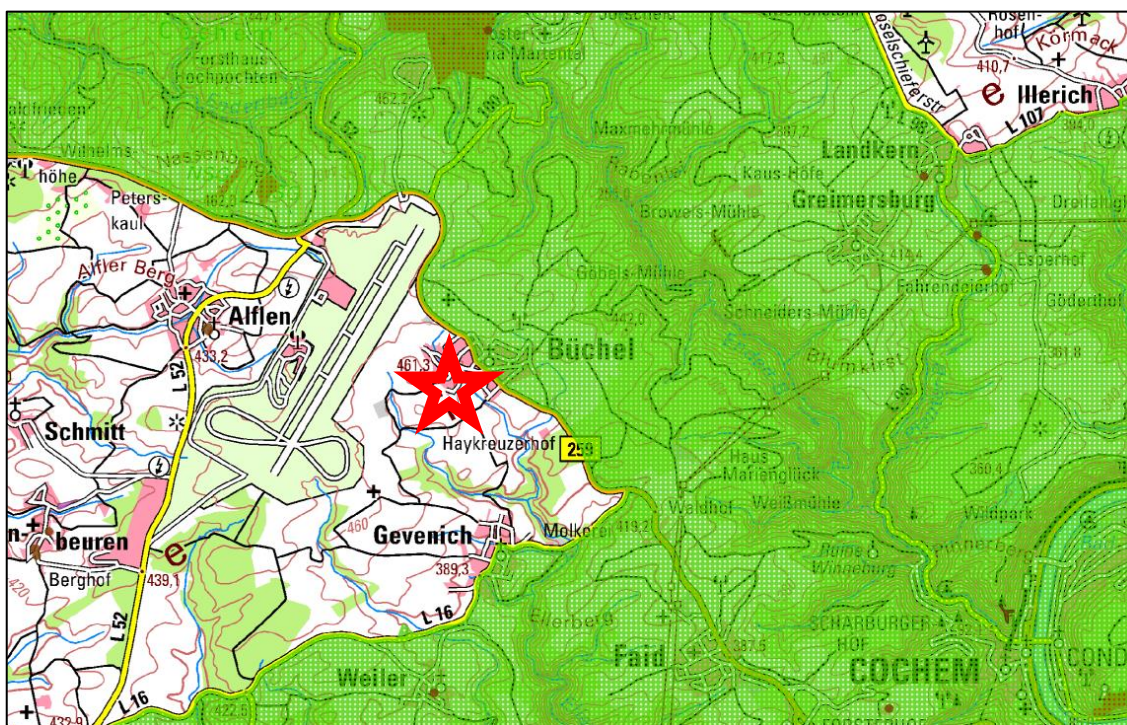


Abb. 6: nationale Schutzgebiete (Quelle: LANIS-RLP)

Das nächstgelegene schutzwürdige/geschützte Biotop befindet sich südöstlich des Plangebietes. Es handelt sich dabei um ein Feldgehölz SO Büchel mit der Bezeichnung BK-5808-0116-2007. Auswirkungen auf dieses Biotop sind durch die vorliegende Erweiterung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Durch die Lage am Ortsrand und umliegende raumwirksame Strukturen (Topografie, Gehölze) hat die Planung keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf den Schutzzweck des Naturparks.

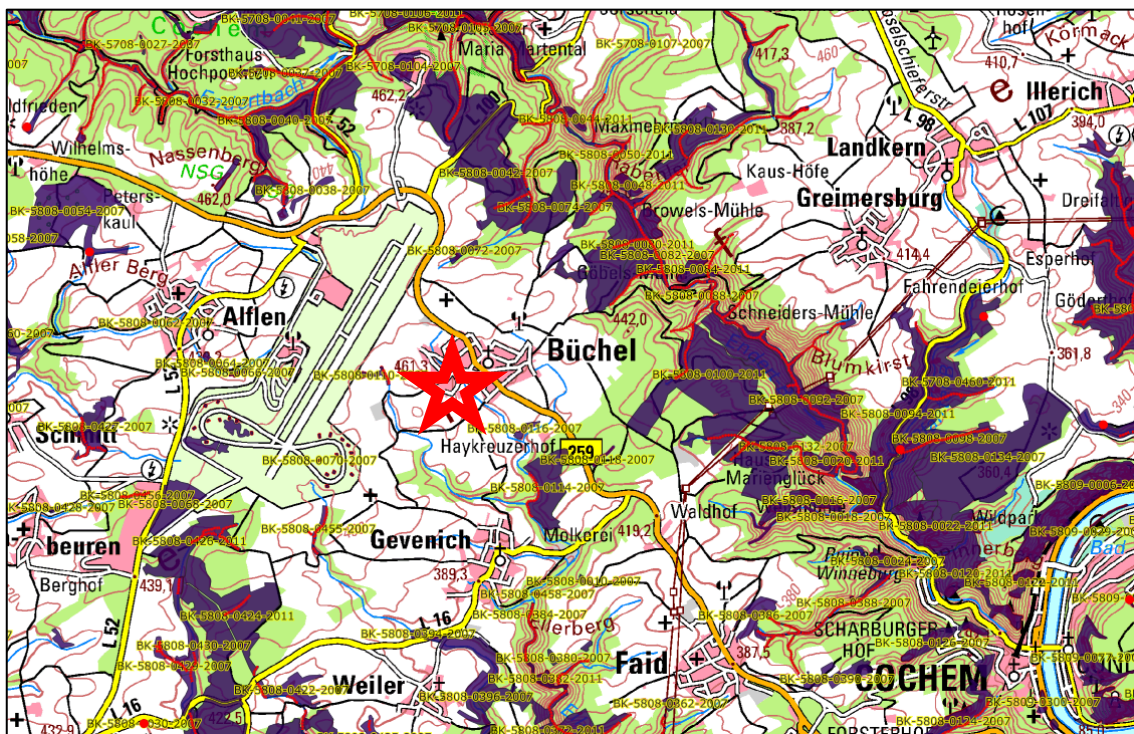


Abb. 7: Geschützte und kartierte Lebensräume/Biototypen (Quelle: LANIS-RLP)

### Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.



### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

#### a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann

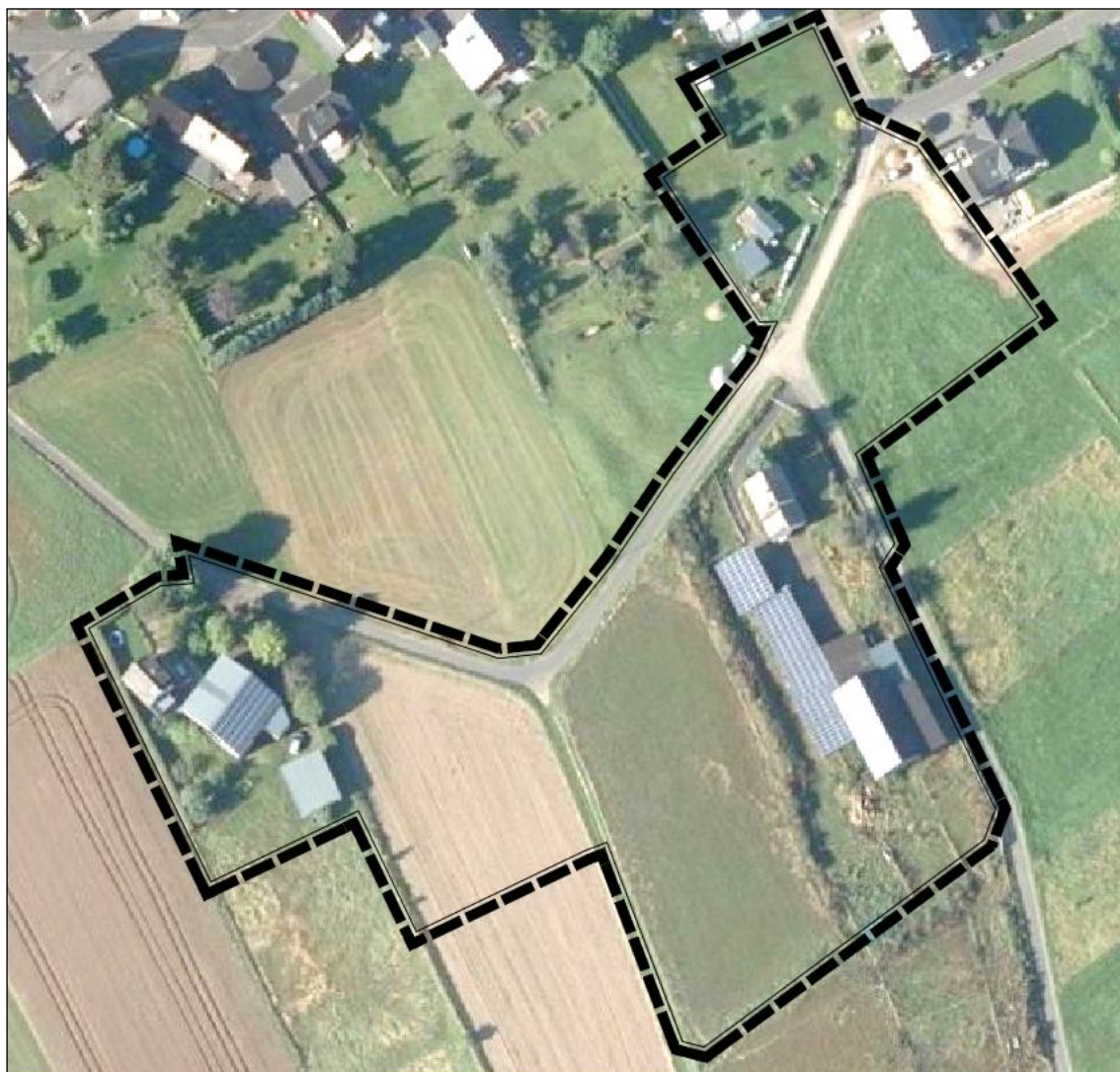


Abb. 8: Luftbild (Quelle: LANIS-RLP) mit Plangebiet

## Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist derzeit weitgehend landwirtschaftlich geprägt, wie das Luftbild der Abb. 8 deutlich zeigt. Südlich der Römerstraße befinden sich zwei landwirtschaftlich Anwesen, bei denen die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend eingestellt wurde. Zwischen den beiden Anwesen befinden sich intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen. Die Lücke zum Ortsrand wird ebenfalls als Grünland bewirtschaftet und dient der Futter- und/oder Nahrungsmittelproduktion. Die Flächen nördlich der Römerstraße liegen am unmittelbaren Ortsrand.

Relevante Beeinträchtigungen für die in Büchel lebenden Menschen gehen von den derzeitigen Nutzungen nicht aus. Das Plangebiet hat auch keine besondere Bedeutung für Freizeit und Erholung. Die Zugänge zur freien Landschaft bleiben unberührt.

Planungsrelevant ist die Nähe zum Militärflughafen Büchel und die damit verbundenen Lärmbelastungen. Diese betreffen nicht nur das Plangebiet, sondern die gesamte Ortslage. Daher sind bei allen lärmempfindlichen Nutzungen die Vorgaben der §§ 2 bis 4 aus Flugplatz-Schallschutzmaßnahmen-Verordnung relevant. Das gilt auch für das Plangebiet, das in der Tag-Schutzzone 1 liegt.

<https://lbm.rlp.de/fileadmin/LBM/Dateien/Aufgaben/Fluglaerm/Landesverordnung-ueber-die-Festsetzung-des-Laermschutzbereiches-Buechel.pdf>

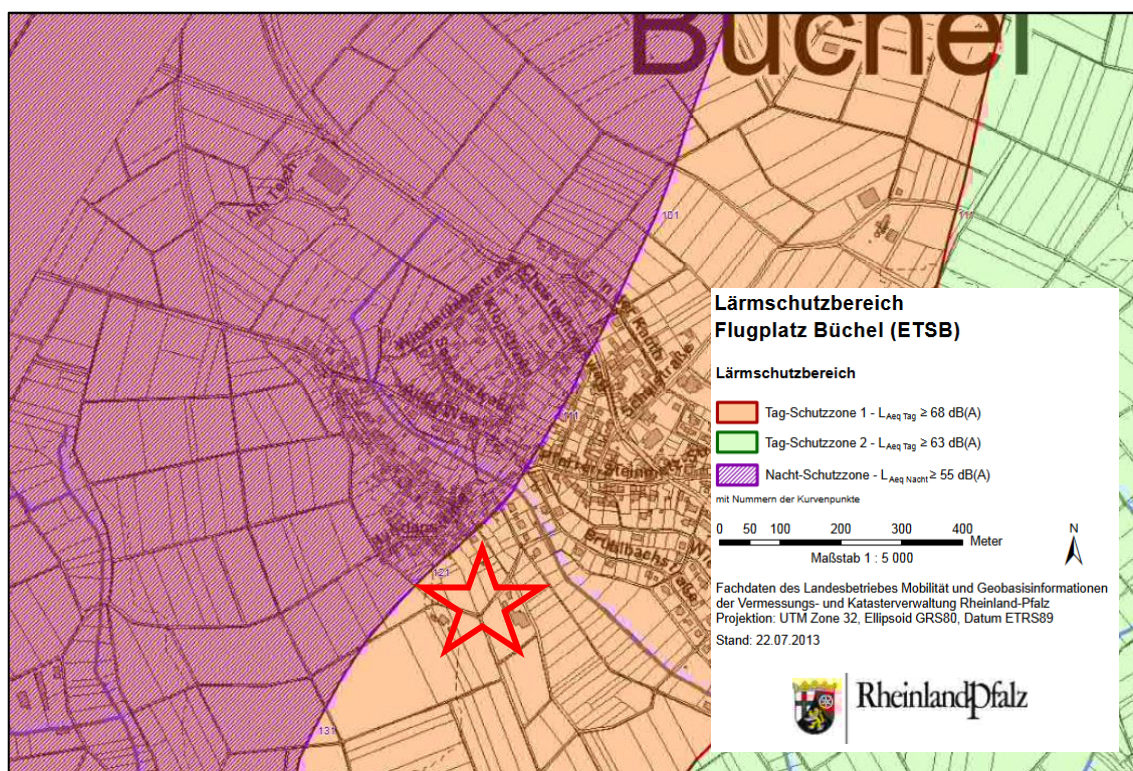


Abb. 9: Landesverordnungen über die Festsetzung von Lärmschutzbereichen

Auszug aus der Übersichtskarte

<https://lbm.rlp.de/de/grossprojekte-themen/umwelt/fluglaerm/grundlagen-und-karten/karten-und-landesverordnungen/>

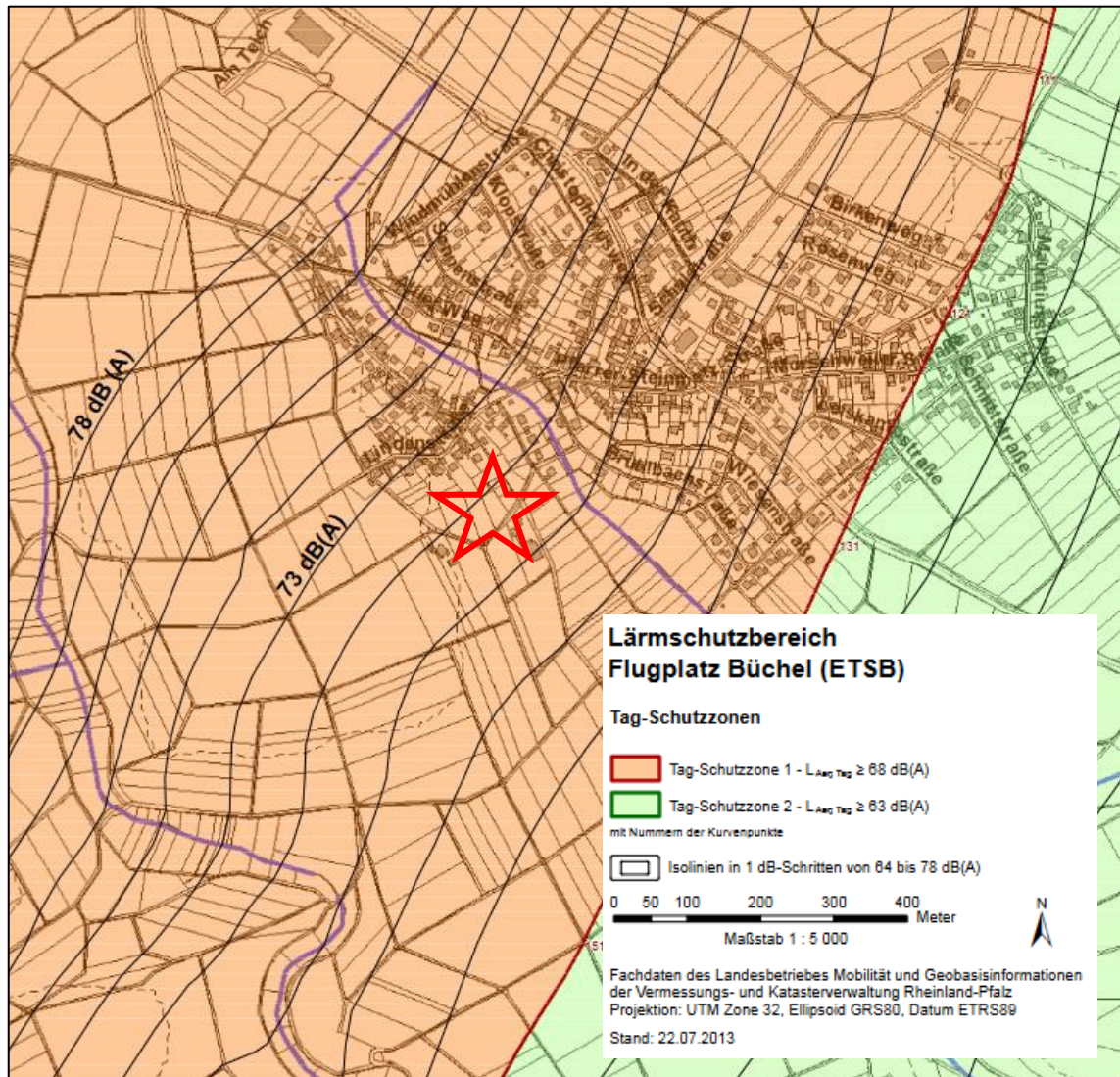


Abb. 10: Landesverordnungen über die Festsetzung von Lärmschutzbereichen

Auszug aus der Karte Tag-Schutzzonen mit Isolinien

<https://lbm.rlp.de/de/grossprojekte-themen/umwelt/fluglaerm/grundlagen-und-karten/karten-und-landesverordnungen/>

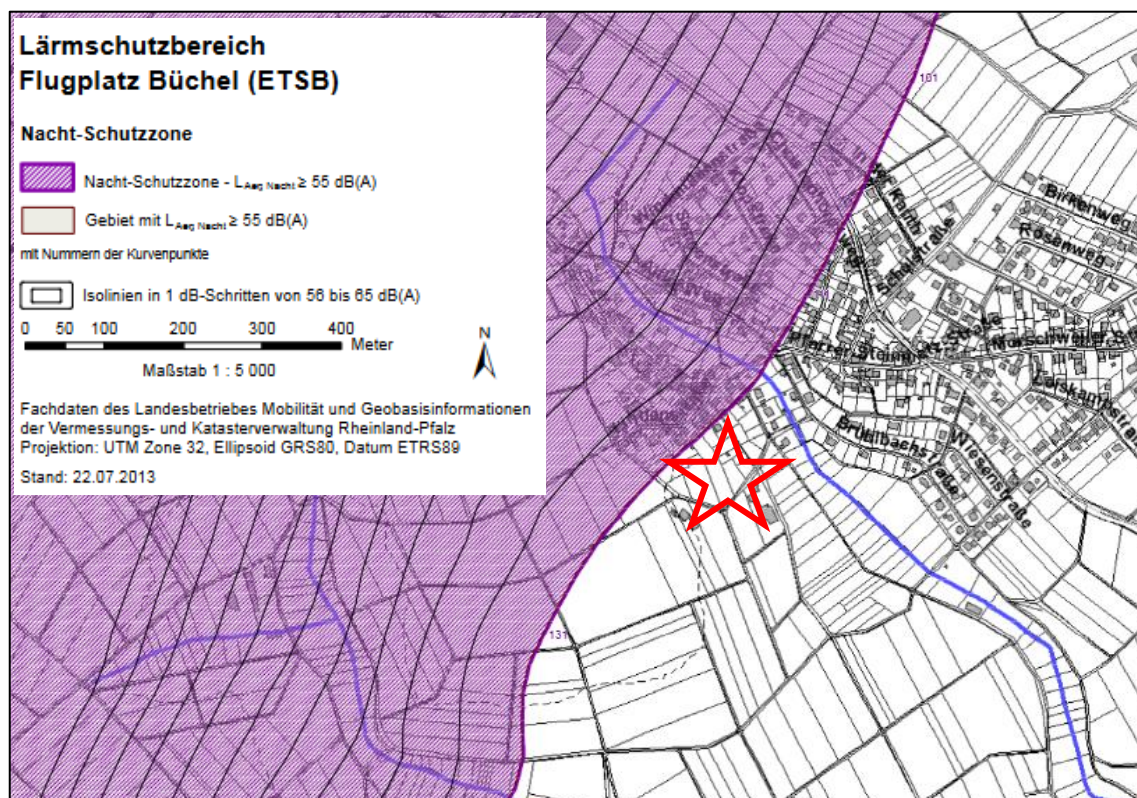


Abb. 11: Landesverordnungen über die Festsetzung von Lärmschutzbereichen  
Auszug aus der Karte Nacht-Schutzzonen mit Isolinien

<https://lbm.rlp.de/de/grossprojekte-themen/umwelt/fluglaerm/grundlagen-und-karten/karten-und-landesverordnungen/>

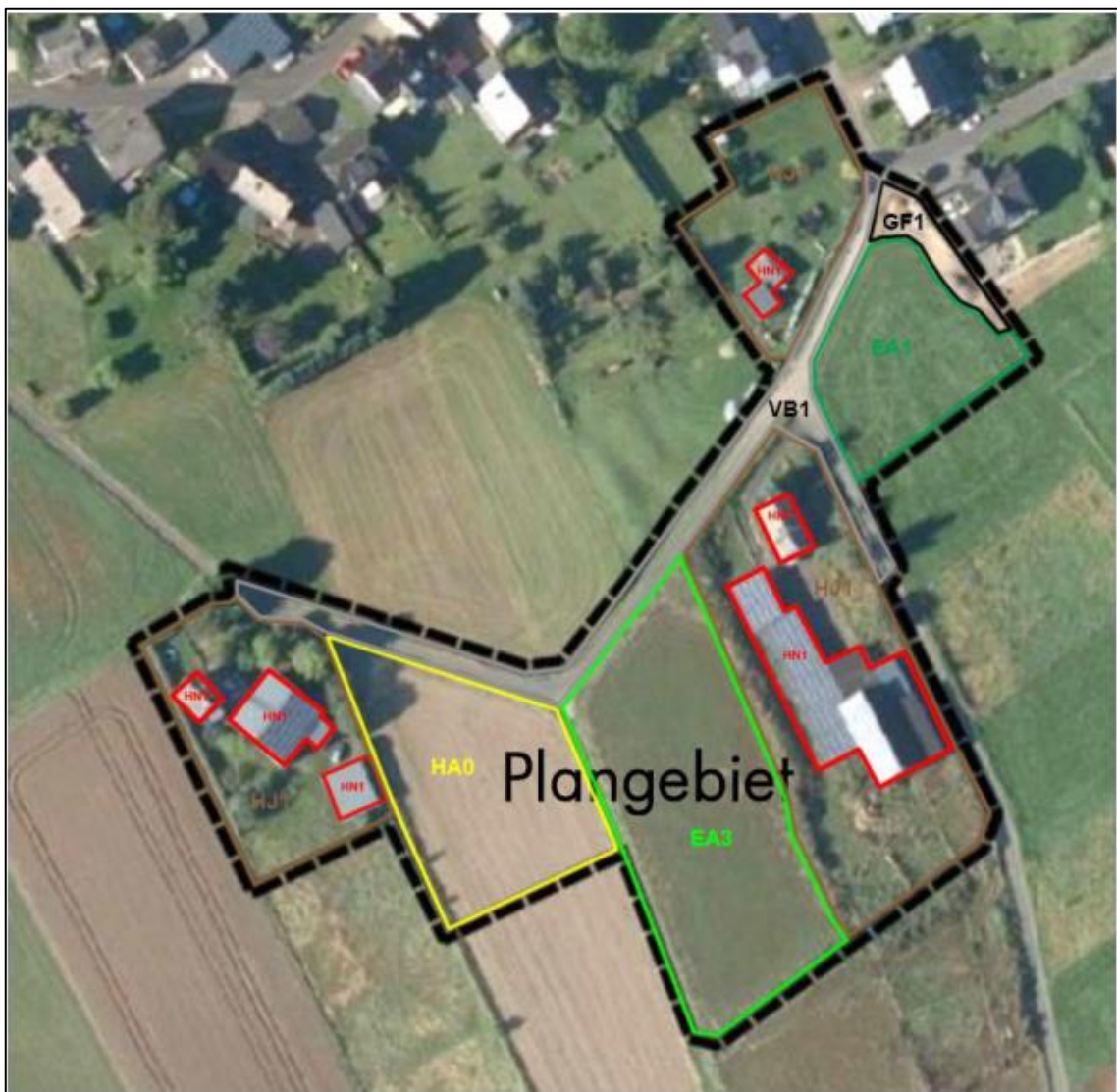
### Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz

In der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Arten- und Biotopschutzrechtlichen Vorprüfung sowie dem Fachbeitrag Naturschutz wird der Bestand wie folgt beschrieben:

#### *Naturräumliche Einordnung*

*Naturräumlich betrachtet gehört das Plangebiet zur Osteifel (Einheit 27), und liegt im Zentrum der naturräumlichen Einheit Grevenicher Hochfläche (Einheit 270.02; Abb. 3). Der Landschaftsraum bildet mit Höhen von rund 400-450 m ü. NN den Übergang vom Moseltal zur östlichen Hocheifel. Die Hochflächenlandschaft ist gegliedert durch die Talsysteme von Enderbach, Ellerbach und Erdenbach, die sich in bis zu 200 m tiefen, windungsreichen Kerbtälern in das Rheinische Schiefergebirge eingeschnitten haben. Die Reliefierung der Landschaft spiegelt sich in der Nutzungsverteilung wider. Waldflächen, mit überwiegend Laub- und Mischwäldern, erstrecken sich in Form breiter Bänder entlang der Talflanken. An steilen oder sonnenexponierten Abschnitten sind vereinzelt Trockenwälder und Gesteinshaldenwälder eingestreut, ebenso Niederwälder. Die Hochflächen sind nahezu waldfrei und unterliegen überwiegend ackerbaulicher Nutzung in wenig gegliederten Bewirtschaftungseinheiten. Grünlandnutzung bestimmt die Bachsprungmulden und die Talsohlen sowie die ortsnahen Lagen.*

Letztere sind traditionell durch Streuobstnutzung geprägt, die heute nur noch vereinzelt und kleinflächig anzutreffen ist. Gleiches gilt für Nass- und Feuchtwiesen in den Talsohlen sowie Heiden und Halbtrockenrasen, die durch Intensivierung der Landwirtschaft und Aufforstung auf Restbestände reduziert wurden. Im östlichen Randbereich der Einheit vermitteln Weinberge in Seitentälern zum Moseltal. Die Hochflächen stellen die bevorzugten Siedlungsflächen dar. Die Talräume sind hingegen weitgehend siedlungsfrei geblieben. Bei den meisten Ortschaften hat sich der überwiegend bäuerlich geprägte Siedlungscharakter der Haufen- und Straßendörfer erhalten. Im Südosten ragen Stadtrandbereiche und Gewerbegebiete von Cochem in den Landschaftsraum. Das Umfeld von Alfken und Bücheln ist durch den Flugplatz und Kasernenanlagen geprägt.



Biotoptypen des Plangebiets basierend auf der Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz (Stand: 17.04.2020). HN1 (rot) – Gebäude; HJ1 (braun) – Ziergarten; HA0 (gelb) – Acker; EA3 (hellgrün) – Fettwiese, Neueinsaat; EA1 (dunkelgrün) – Fettwiese, Flachlandausbildung; GF1 (schwarz) – vegetationsarme Schotterfläche; VB1 (grau) – Feldweg, befestigt (Kartengrundlage: LANIS)



*Als Getreidefeld genutzte Ackerfläche (HA0) im Plangebiet (Aufnahmedatum: 04.05.2023)*



*Fettwiese, Neueinsaat (EA3) im Plangebiet (Aufnahmedatum: 04.05.2023)*



*westliches landwirtschaftliches Anwesen (Aufnahmedatum: 04.05.2023)*



*östliches landwirtschaftliches Anwesen (Aufnahmedatum: 04.05.2023)*



*Fettwiese, Flachlandausbildung (EA1) mit einem Kräuteranteil von unter 20 % im Plangebiet (Aufnahmedatum: 04.05.2023)*

#### *Flora*

*Die Karte der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (hpnV) im LANIS weist das Plangebiet als „Hainsimsen-Buchenwald“ (BAb) aus. Die quelligen Bereiche entlang der Tallage, am Nordostrand des Plangebietes sind als Übergangsbereich zwischen einem „Quellwald“ (SB) und einem „Stieleichen-Hainbuchenwald (Silikat)“ (HAi) kartiert. In der realen Vegetation umfasst das Plangebiet v. a. intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen und bereits etablierte Siedlungsflächen. Unter den landwirtschaftlichen Nutzflächen existiert eine als Getreidefeld genutzte Ackerfläche ohne nennenswerte Segetalvegetation (Biotoptyp Acker – HA0), eine von Gräsern dominierte, neueingesäte Fettwiese (Fettwiese, Neueinssat – EA3) und eine Fettwiese (Fettwiese, Flachlandausbildung – EA1). Letztere erfüllt aufgrund ihrer artenarmen Ausprägung mit einem Kräuteranteil von unter 20 % nicht die Schutzkriterien des FFH-Lebensraumtyps (LRT) 6510, genauso wenig wie die Schutzkriterien nach § 30 BNatSchG. Die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen sind als befestigte Feldwege (VB1) angelegt. Die Gebäude (HN1) sind alle von Ziergärten (HJ1) umgeben. Als Sonderstruktur befindet sich am Nordostrand des Plangebietes, im Umfeld einer Baustelle, eine vegetationsarme Schotterfläche (GF1). Alle erfassten Biotope sind, bezogen auf ihre Vegetation, artenarm bis sehr artenarm ausgeprägt.*

*Keiner der im Plangebiet erfassten Biotoptypen erfüllt die Voraussetzung nach Bundes- oder Landesnaturschutzgesetz geschützt zu sein. Unmittelbar südwestlich des Plangebietes, südlich des westlich gelegenen Aussiedlerhofs, befindet sich noch eine extensiv genutzte Pferdeweide. Trotz einer insgesamt heterogenen Vegetationsstruktur mit stellenweiser Dominanz des Wiesen-Fuchsschwanzes (*Alopecurus pratensis*) erfüllt die etwa 3450 m<sup>2</sup> große Fläche mit insgesamt acht Kennarten der Glatthaferwiese und mehreren frequent auftretenden Magerkeitszeigern (u. a. *Helictotrichon pubescens*,*



*Luzula campestris und Ranunculus bulbosus*) die Voraussetzungen um als Magerwiese (ED1) nach § 30 BNatSchG und außerdem als FFH-LRT 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ mit aktuell noch „gutem Erhaltungszustand“ (Erhaltungszustand B) geschützt zu sein. Diese Fläche sollte daher bei etwaig anstehenden Baumaßnahmen immer von Eingriffen ausgenommen bleiben (z. B. als Lagerfläche, Parkraum für Baumaschinen etc.).

Das Plangebiet ist mit 46 nachgewiesenen Pflanzenarten überaus artenarm. Die Arten konzentrieren sich dabei in der Magerwiese, die eigentlich schon außerhalb des Plangebiets liegt, bzw. in den Ziergärten, die trotz hoher Mahdfrequenz der Rasenflächen im Vergleich zu den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen des Plangebiets, aufgrund magerer Bodenverhältnisse, noch recht artenreich sind. In der Gruppe der Pflanzen wurde, als nach BNatSchG „besonders geschützte Art“ ein Exemplar der Wiesen-Schlüsselblume (*Primula veris*) in der Hofzufahrt des westlich gelegenen Aussiedlerhofs festgestellt. Die Wiesen-Schlüsselblume ist in der Eifel jedoch noch weit verbreitet, wenngleich sie aufgrund der Nutzungsintensivierung in der Landwirtschaft starke Bestandsverluste hinnehmen musste.

Als einzige weitere nicht flächendeckend verbreitete Pflanzenart, allerdings ohne jeglichen Schutzstatus, wurde der Gefingerte Lerchensporn mit einem kleineren Bestand in einem Gebüsch am Rande des westlichen Aussiedlerhofs nachgewiesen. In der Ost-eifel ist diese Art jedoch ebenfalls noch relativ weit verbreitet, ihre Vorkommen konzentrieren sich allerdings in der Regel auf Waldränder und sonnige Waldbestände im Bereich der Bachtäler.

#### Fauna

*Vögel:* Aus der Gruppe der Vögel wurden insgesamt 11 Arten im Plangebiet nachgewiesen. Hiervon treten/traten 7 Arten mit Revieren im Plangebiet auf (Grünfink, Rauchschwalbe, Bluthänfling, Bachstelze, Hausrotschwanz, Star, Amsel). Von der gefährdeten Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) wurden lediglich drei alte Nester im Bereich der ehemaligen Stallungen des östlichen Aussiedlerhofs festgestellt. Der ehemalige Stall ist nach wie vor frei zugänglich, durch die Aufgabe der Stallnutzung fehlen jedoch Insekten. Außerdem wurde das Dach für eine PV-Anlage, die noch vom Vorbesitzer des Hofes installiert wurde, vollständig erneuert wodurch die Struktur des Stalls mit Sicherheit ebenfalls verändert wurde. In naher Zukunft sind von Seiten des neuen Besitzers keine Modifikationen am Stall geplant, so dass die nächsten Jahre zeigen werden, ob die Rauchschwalbe die ehemaligen Stallungen wieder nutzen wird. Bluthänfling (*Linaria cannabina*) und Star (*Sturnus vulgaris*) traten, ebenfalls als gefährdete Arten, mit jeweils einem Revier im Garten des westlichen Aussiedlerhofs auf. Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) wurde mit zwei Revieren in den Ackerflächen südlich des Plangebiets verortet. Als absolute Besonderheit wurde am 04.05.2023 ein Exemplar des vom Aussterben bedrohten Braunkehlchens (*Saxicola rubetra*) am Rande des Plangebiets, im Übergang zu der Magerwiese beobachtet. Die Magerwiese ist doppelt abgezaunt – ein klassischer Außenzaun mit Stacheldraht, ein Elektrozaun als Innenzaun. Wurde zunächst ein Revier, in diesem eigentlich untypischen Habitat, vermutet, erbrachten die folgenden Begehungen keine weiteren Nachweise der Art, so dass von einem späten Durchzügler ausgegangen wird (vgl. SÜDBECK et al. 2005). Das gesamte Plangebiet ist aber auch grundsätzlich als für Bodenbrüter ungeeignet einzustufen. Aufgrund der

*Ortsnähe nutzen regelmäßig freilaufende Hunde und Katzen das Plangebiet, so dass erfolgreiche Bruten weitgehend auszuschließen sind.*

*Fledermäuse: In den Stallungen sowie im Keller und den ersten beiden Etagen des Wohngebäudes ließen sich keine Fledermausquartiere und keine indirekten Nachweise von ehemaligen Fledermausquartieren wie Fledermauskot oder Verfärbungen durch Urin nachweisen. Der Dachboden des Wohngebäudes, mit weitgehend freier Zugangsmöglichkeit für Fledermäuse, ist potentiell als Sommer- bzw. Wochenstubenquartier für Langohrfledermäuse (*Plecotus auritus* und/oder *P. austriacus*) und das Große Mausohr (*Myotis myotis*) geeignet. Bei der Begehung wurden jedoch keine Fledermäuse nachgewiesen, an einigen Stellen aber Schmetterlingsflügel, ein Hinweis auf (ehemalige) Fraßstellen von Langohrfledermäuse. Da sowohl die Schmetterlingsflügel mit einer Staubschicht überdeckt waren und bei der wiederholten Kontrolle nach einem Monat keine neuen Fraßreste hinzukamen, handelt es sich offensichtlich um einen ehemaligen und aktuell nicht genutzten Fraßplatz. Diese Annahme wurde durch ein im Dachboden angebrachtes akustisches Aufnahmesystem bestätigt, welches an keinem der beiden Termine Fledermausrufe aufzeichnete. An den Außenseiten der Gebäude befinden sich vor allem für die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) potentiell als Sommerquartier geeignete Rollladenkästen sowie Spaltenräume im Mauerwerk. Bei der Kontrolle dieser wurden jedoch keine anwesenden Fledermäuse und auch keine indirekten Nachweise von Fledermausquartieren (Vorhandensein von Fledermauskot, Verfärbung durch Urin) gefunden. Während der Ausflugszeit (kurz vor Sonnenuntergang bis eine halbe Stunde danach) wurden auch keine ausfliegenden Tiere beobachtet. In unmittelbarer Nähe zu potentiell als Quartier geeigneten Strukturen aufgestellte Detektoren zeigten zur Ausflugszeit ebenfalls keine für Quartiernähe typischen Aktivitätsmuster (beim Vorkommen von Quartieren würde man viele Aufnahmen innerhalb eines kurzen Zeitintervalls während der Ausflugszeit erwarten). Das Vorkommen von Wochenstuben oder bedeutende Sommerquartiere kann im Zeitraum der Untersuchung an den Gebäuden ausgeschlossen werden. Im Plangebiet wurden vereinzelt Individuen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) beim Jagen beobachtet. Die Zwergfledermaus ist eine bezüglich ihrer Ansprüche an Jagdhabitats sehr flexible Art, die dafür bekannt ist eine Vielzahl von Habitats zum Beuteerwerb zu nutzen (DIETZ et al. 2007). Durch das Vorhandensein gleichwertiger Habitats in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet sind bei zukünftigem Verlust dieses Nahrungshabitats somit direkte Effekte auf die lokale Population der Zwergfledermaus auszuschließen.*

*Weitere Tiergruppen: Aufgrund der generellen Strukturarmut des Plangebiets wurden im Rahmen der kursorischen Erfassung lediglich drei kommune und weit verbreitete Schmetterlingsarten nachgewiesen: Tagpfauenauge (*Aglais io*), Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*) und Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*). Mit dem Auftreten streng geschützter Arten aus anderen Tiergruppen als den hier schwerpunktmäßig untersuchten ist nicht zu rechnen.*

---

## Schutzgut Boden

Der als Anlage beigefügte Geotechnische Bericht enthält folgende Angaben (zum Anwesen Römerstraße 7):

---

*Die oberste Abfolge des Baugrunds wird im Bereich der Befestigung (unmittelbar südlich des Wohngebäudes) von rd. 8 cm mächtigem Verbundsteinpflaster gebildet, das in einem ca. 7 cm dicken Pflasterbett aus Splitt verlegt ist.*

*Darunter folgen weitere Auffüllungen in Form von schwach schluffigen, schwach tonigen bis tonigen und sandigen Kiesen sowie Tonen mit wechselnd schluffigen, sandigen und kiesigen Nebenbodenarten bis in Tiefen von rd. 0,9 m unter Ansatzpunkt.*

*Kiesfraktionen werden überwiegend von Tonschieferbruchstücken gebildet.*

*Die Auffüllungen waren zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung schwach feucht bis feucht und braun bis grau gefärbt.*

*In den unbefestigten Bereichen wird der Baugrund zunächst von einem 20 – 40 cm mächtigen, schwach durchwurzelt, braunen Oberboden mit Grasnarbe gebildet.*

*Unterhalb des Oberbodens folgen lokal (BS 2) braune Lehme.*

*Die Lehme liegen als schluffige, schwach sandige, kiesige Tone vor, wobei Kiesfraktionen von Tonschiefer gebildet werden. Die Lehme waren zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung schwach feucht bis feucht und dementsprechend von weich bis steifer Konsistenz. Bei den lokal festgestellten Lehmen kann es sich ebenfalls noch um Auffüllungen handeln, die im Zuge der angrenzenden Unterkellerung als Hinterfüllung verwendet wurden.*

*Die Sondierungen belegen den Auffüllungen und Lehmen (unterhalb der Tragschichten) bei Schlagzahlen mit der Schweren Rammsonde von i. M.  $N_{10} = 2 - 3$  Schlägen eine geringe Tragfähigkeit.*

*Den Lehmen und Auffüllungen unterlagernd folgt die Übergangszone des tiefer anstehenden Festgesteins (Felszersatz). Der Felszersatz liegt als Bruchstücke aus Tonschiefer mit schluffigen und sandigen Nebenbestandteilen in einer graubraunen Färbung vor. Nach Auswertung der Sondierungen mit der Schweren Rammsonde weist der Felszersatz bei Schlagzahlen von i. M.  $N_{10} \approx 10$  Schlägen zumindest mitteldichte Lagerung und somit mittlere Tragfähigkeit auf. Der Felszersatz steht entsprechend der Baugrunduntersuchungen im Bereich des geplanten Anbaus in Tiefen von ca. 0,9 (BS 1) – 1,8 m (BS 2) unter Gelände an. Weiter südlich wurde der Felszersatz bereits unmittelbar unterhalb des Oberbodens in nur wenigen Dezimetern Tiefe angetroffen.*

*Erfahrungsgemäß kann mit dem Festgehen der Sondierungen mit der Schweren Rammsonde bei Schlagzahlen von  $N_{10} > 100$  Schlägen die Tiefenlage des entfestigten Felses und somit in einer Tiefe von 1,4 – 4,4 (DPH 2) angenommen werden.*

*Insgesamt ist von einem in südlicher Ausrichtung ansteigenden Felshorizonts auszugehen. Der entfestigte Fels besitzt insgesamt eine hohe Tragfähigkeit und kann für die Baumaßnahme als  $\pm$  setzungsfrei angesehen werden.*

---

## Schutzgut Wasser

Der als Anlage beigefügte Geotechnische Bericht enthält folgende Angaben (zum Anwesen Römerstraße 7):

*Im Zuge der Baugrunduntersuchungen Ende April wurden bis zur jeweiligen Erkundungstiefe keine Wassereintritte festgestellt. Der geschlossene Grundwasserleiter korreliert wahrscheinlich mit dem östlich tiefer verlaufenden Brühlbach und ist für die derzeit geplante, nicht unterkellerte Baumaßnahme voraussichtlich nicht maßgebend.*

*Witterungsbedingt auftretende Oberflächen- und Schichtwasser sind dagegen insbesondere nach Niederschlägen nicht auszuschließen. Die Baumaßnahme befindet sich außerhalb einer festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietszone.*

Wie die nachfolgenden Karten zeigen, ist der Geltungsbereich der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplanes bei extremen Starkregen von Überflutungen betroffen. Das Wasser fließt über Teilflächen der bereits bebauten Grundstücke und insbesondere über die derzeitigen Wiesenflächen der noch unbebauten Flur 27 und 28 (MD-1b). Es sind daher für eine bauliche Nutzung der Flurstücke 27 und 28 (MD-1b) zwingend Maßnahmen geboten, die potenziellen Schäden bei Starkregen vorbeugen und das zufließende Außengebietswasser schadlos ableiten.

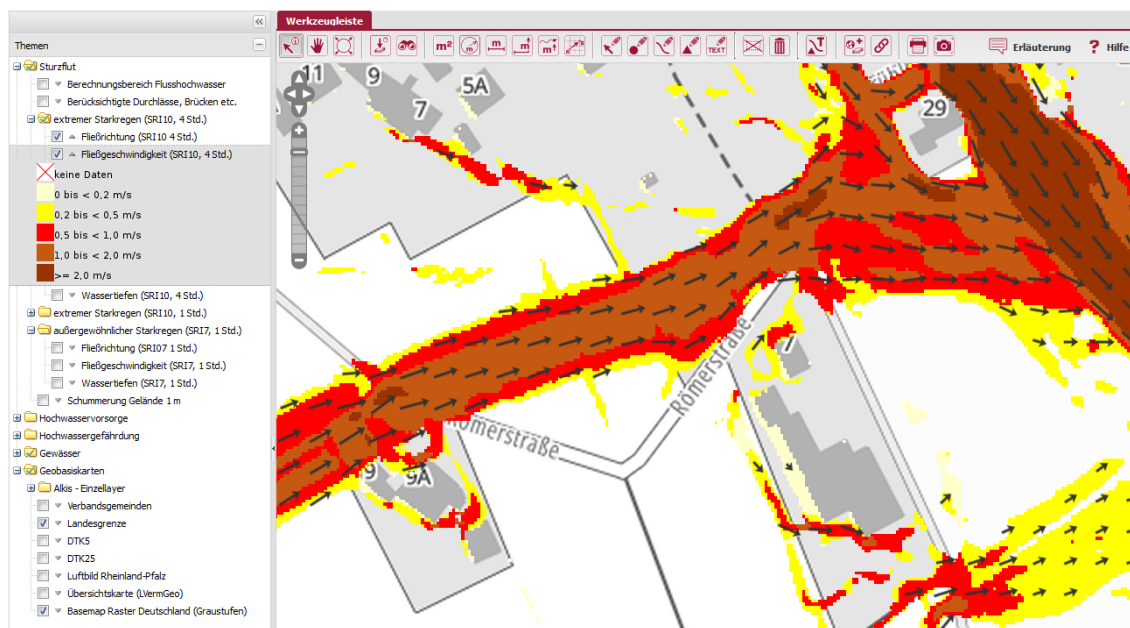


Abb. 12: Gefährdungsanalyse Sturzfluten nach Starkregen (Quelle: MKUEM RLP)

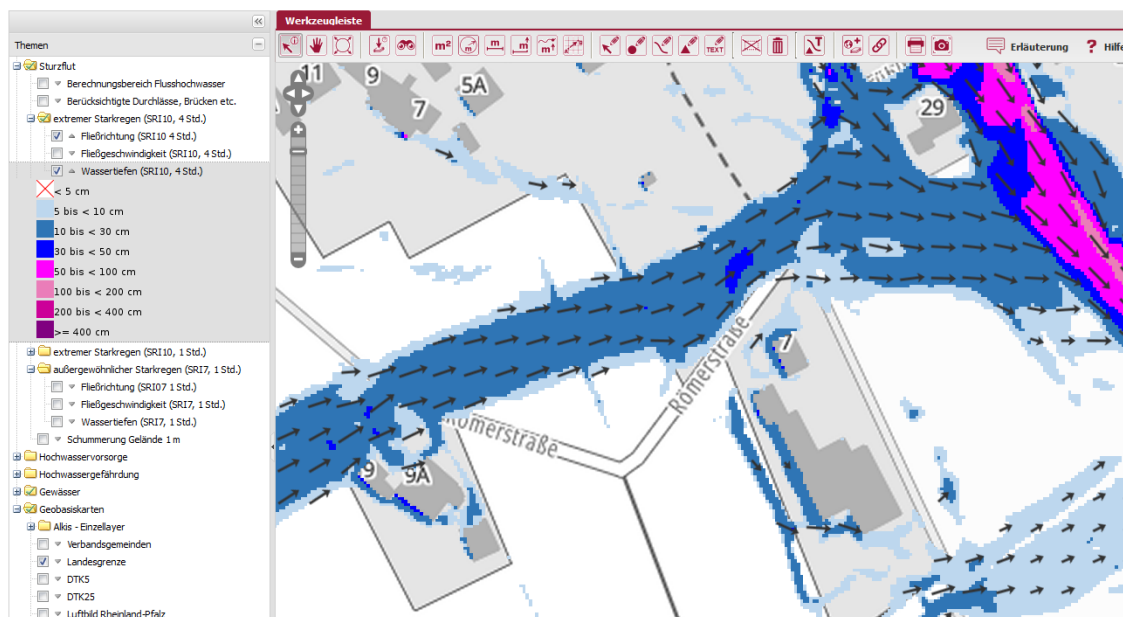


Abb. 13: Gefährdungsanalyse Sturzfluten nach Starkregen (Quelle: MKUEM RLP)

Der Umgang mit Außengebietswasser ist auf Basis einer Starkregenbetrachtung angepasst an die verfügbaren Grundstücksflächen sowie in der aktuellen Planfassung der Fachplanung zur Entwässerung berücksichtigt.

### Schutzgut Klima/Luft

Besondere Klimafunktionen sind nicht zu erwarten. Die offenen landwirtschaftlichen Flächen sind potenzielle Kaltluftentstehungsflächen in klaren Nächten. Geländebedingt kann die Kaltluft dem Ortsrand zufließen und dort im Sommer abkühlend wirken. Im Winter ist diese Wirkung nicht relevant bzw. gewünscht.

### Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand und ist nach Süden und Westen zur Landschaft hin offen und einsehbar. Die landwirtschaftlichen Anwesen einschließlich der darum liegenden Grünland- und Ackerflächen sind etablierter Bestandteil der Kulturlandschaft rund um Büchel.

Der Blick vom Plangebiet reicht nur über wenige Kilometer in die Landschaft.

Besonders geprägt wird die Landschaft und insbesondere deren Erholungseignung durch den westlich gelegenen Militärflughafen Büchel, wie das nachfolgende Luftbild zeigt.



Abb. 14: Luftbild (Quelle: LANIS-RLP) mit Plangebiet

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Informationen zu Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

### **Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Die Wechselwirkung der Schutzgüter wird im Wesentlichen durch die Landwirtschaft bestimmt. Auf den Hofanlagen sind natürliche Wechselwirkungen nicht mehr vorhanden. Der Zustand und die Nutzung von Gebäuden bestimmen deren Lebensraumfunktionen für Tiere, wie in der Artenschutzprüfung beschrieben.

Auf den Garten, Acker- und Wiesenflächen greift der Mensch mit seinem Handeln ebenfalls entscheidend in die Wechselwirkungen ein. Es kommen nur die Pflanzen- und Tierarten vor, die an die jeweilige Nutzung angepasst sind. Boden und Wasser werden ebenfalls beeinflusst, wobei die Eingriffe in den Boden bei Gärten und Ackerflächen deutlich stärker sind, als bei Grünland. Auf den offenen Flächen kann jedoch Regenwasser versickern und es können dort Pflanzen wachsen.

Natürliche Wechselwirkungen sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

## b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung

### Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Umfangreiche Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen. Der Gebäudebestand des Anwesens Römerstraße soll weitgehend erhalten bleiben und umgebaut werden.

**Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

#### Fläche / Boden

Gesamtfläche	ca. 16.790 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet	ca. 11.300 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.395 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 500 m <sup>2</sup>
Wirtschaftswege + Anliegerzufahrten	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur Wirtschaftsweg	ca. 150 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	ca. 3.445 m <sup>2</sup>
<i>davon ca. 1.700 qm für Regenrückhaltung</i>	

Mit der Umsetzung der maximal zulässigen Bebauung werden bis zu etwa 3.500 qm neu bebaut und versiegelt.

#### Wasser

Bis auf etwa 1.700 qm Bebauung und etwa 1.600 qm befestigte Wege/Straßen sind die übrigen Flächen wasserdurchlässig und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Das Wasser von den bebauten und versiegelten Flächen wird ebenfalls weitgehend vor Ort versickert und geht dem Grundwasser ebenfalls nicht verloren. Das soll auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin so bleiben.

#### Pflanzen und Tiere

In der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Arten- und Biotopschutzrechtlichen Vorprüfung sowie dem Fachbeitrag Naturschutz werden mögliche Auswirkungen wie folgt beschrieben:

*Die Bauarbeiten sollen im Herbst 2023 beginnen und sich bis in das Jahr 2024 hinein erstrecken. Die Bauarbeiten werden sich dabei v. a. auf den östlich gelegenen Aussiedlerhof und hier das Wohngebäude konzentrieren. In diesem Zeitraum sind Beeinträchtigung von Vogelarten im Plangebiet ausgeschlossen. Da die ehemaligen Stallungen nicht Bestandteil der Umbaumaßnahmen sein werden, ist eine*

*Beeinträchtigung der Rauchschnalbe in diesen Stallungen ebenfalls ausgeschlossen, zumal diese Art vergleichsweise störunanfällig ist. Andere Artengruppen, auch die hier untersuchten Fledermäuse, sind aus artenschutzrechtlicher Sicht lediglich von untergeordneter Bedeutung. Potentielle Störungen durch Baulärm sind weitgehend zu vernachlässigen, da die im Plangebiet nachgewiesenen Arten alle (auch) typische Besiedler von Ortschaften und Ortsrandlagen sind. Bei vier der im Gebiet angetroffenen Vogelarten, insbesondere auch beim Braunkehlchen, ist auszuschließen, dass sie im Plangebiet ihre Niststätte haben. Bei der Analyse der Konflikte zwischen dem geplanten Bauvorhaben und dem europäischen Artenschutz wird immer von einem so genannten „worst case“ ausgegangen. Potenzielle Beeinträchtigungen sind daher zu berücksichtigen.*

*Tötungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG*

*(Anlage- oder baubedingte Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen)*

*Es besteht keine Gefahr, dass relevante Tierarten durch die Bauarbeiten verletzt oder getötet werden.*

*Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG*

*(Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)*

*Es besteht keine Gefahr einer baubedingten Zerstörung von Vogelbrutstätten.*

*Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG*

*(Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten)*

*Es besteht keine Gefahr, dass baubedingte Störungen von in den Revieren befindlichen Vogelarten zu erheblichen Beeinträchtigungen der Art führen können.*

---

### Biologische Vielfalt

Wie die Arten- und Biotopschutzrechtlichen Vorprüfung beschreibt, ist die Biologische Vielfalt mit nur 46 nachgewiesenen Pflanzenarten vergleichsweise gering. Entsprechend gering ist auch die Vielfalt an freilebenden Tierarten.

### Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Die landwirtschaftlichen Acker- und Wiesenflächen stellen eine Ressource für die Erzeugung von Futter- und Nahrungsmitteln dar, die bislang nachhaltig verfügbar sind. Über andere Ressourcen liegen keine Informationen vor.

### **Art und Menge an Emissionen**

#### Schadstoffe

Durch die vorgesehene Nutzung sind keine erhöhten oder besonderen Schadstoffbelastungen zu erwarten.

#### Lärm

Durch die vorgesehene Nutzung sind keine erhöhten oder besonderen Lärmbelastungen zu erwarten. Das Plangebiet ist jedoch in besonderem Maße Fluglärm beeinträchtigt.

#### Erschütterungen

Durch die vorgesehene Nutzung sind keine erhöhten oder besonderen Erschütterungen zu erwarten.



### Licht

Durch die vorgesehene Nutzung sind keine erhöhten oder besonderen Lichtemissionen zu erwarten.

### Wärme

Durch die vorgesehene Nutzung sind keine erhöhten oder besonderen Wärmeemissionen zu erwarten. Diese entstehen allenfalls in begrenztem Maße durch Abwärme von Heizungen und Kraftfahrzeugen.

### Strahlung

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

### Verursachung von Belästigungen

Durch die vorgesehene Nutzung sind keine relevanten Belästigungen zu erwarten.

### **Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Bei der vorgesehenen Nutzung fallen die dabei üblichen Abfälle an. Bauabfälle sind von den verursachenden Firmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Abfälle werden ansonsten von den für die Abfallbeseitigung beauftragten Unternehmen ordnungsgemäß entsorgt.

### **Risiken**

#### für die menschliche Gesundheit

Risiken für die menschliche Gesundheit sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten. Es entstehen jedoch die bereits beschriebenen nachteiligen Einwirkungen durch Fluglärm.

#### für das kulturelle Erbe

Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

#### für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Relevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

### **Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Relevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Relevante Auswirkungen auf Klima sind insbesondere im Hinblick auf die geringe Größe nicht zu erwarten.

### **eingesetzte Techniken und Stoffe**

Es kommen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zu Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

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

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase

##### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

##### Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind die Einwirkungen und Beeinträchtigungen durch Fluglärm des nahegelegenen Militärflughafens relevant. Die dabei zu beachtenden Belange sind bereits wie folgt in der Begründung erläutert.

*Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken wegen der Verträglichkeit von Wohnen und Fluglärm vorgetragen. Dazu hat insbesondere Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, mit Schreiben vom 09.01.2023 folgendes mitgeteilt:*

*Durch das o.a. Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt und ggfs. auch beeinträchtigt. Das mit Bezug genannte (Bau-/Plan-) Gebiet „Im Ambrich“ der Verbandsgemeinde Ulmen befindet sich im Osten in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Flugplatz Büchel (NATO), räumliche Entfernung: ca. 1 km.*

*Es befindet sich weiterhin im Lärmschutzbereich des Flugplatzes Büchel (NATO) innerhalb der „Tag-Lärmschutzzone 1“ mit  $L_{Aeq TAG} \text{ }^3 68 \text{ dB(A)}$  sowie im Bereich der Isolinie mit  $L_{Aeq TAG} = 72 \text{ dB(A)}$ .*

*Es ist daher davon auszugehen, dass in dem o.g. (Bau-/Plan-) Gebiet „Im Ambrich“ die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm1 für Dorfgebiete bzw. für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden deutlich überschritten werden.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes für das o.g. (Bau-/Plan-) Gebiet „Im Ambrich“*

- die Lärmschutzbereiche und Lärmschutzzonen (tags/nachts) des Flugplatzes Büchel (NATO)*

*sowie mit Blick auf die Zukunft*

- die von Seiten der Bundeswehr angestrebte Beschaffung und Stationierung des neuen Tarnkappen-Mehrzweckkampfflugzeuges „Lockheed Martin F-35 Lightning II“ am Bw-Standort des Flugplatz Büchel (NATO) berücksichtigt werden.*

*Es ist davon auszugehen, dass insbesondere vom Flugplatz Büchel (NATO) bei der Durchführung von Übungen, u.a. mit militärischen Luftfahrzeugen, von den jeweils betriebenen (militärischen) Luftfahrzeugen, die sich oftmals in niedrigen Flughöhen befinden, Schallemissionen tags und nachts ausgehen, die durch die Triebwerke bzw. durch die Rotorblätter (bei Hubschraubern) und durch die Wirbel der umströmenden Luft an den Luftfahrzeugen entstehen.*

*Abschließend wird darauf hingewiesen, dass durch die beabsichtigte Nutzungsänderung / Bebauungsplanung keine Einschränkungen für den Betrieb und die Nutzung*

- des Flugplatzes Büchel (NATO) tags/nachts be-/entstehen dürfen.*

*Ich bitte mich am weiteren Verfahren unter Angabe meines Zeichens (IV-446-22-BBP) zu beteiligen.*

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.02.2023 darüber beraten und beschlossen:

*Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im Sinne des § 5 Abs. 3 Nr. 6 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm erfolgen. Danach gilt das Verbot des § 5 Abs. 2 (In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone dürfen Wohnungen nicht errichtet werden.) nicht für Wohnungen, die im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans errichtet werden, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan werden derzeit als Außenbereich gewertete bebaute Grundstücke einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung, die weiterhin dem Wohnen dienen, in den nach § 30 BauGB überplante Bereich einbezogen, da die betroffenen Grundstücke nah an der bebauten Ortslage und zum Geltungsbereich des rechtwirksamen Bebauungsplanes „Im Ambrich“ liegen und es aus Sicht der Ortsgemeinde unstrittig geboten ist, die vorhandene Bausubstanz losgelöst von den Kriterien des § 35 BauGB im Sinne einer Fortführung des im rechtwirksamen Bebauungsplan „Im Ambrich“ festgesetzten Dorfgebietes nach § 5 BauNVO weiter zweckmäßig nutzen zu können.*

*§ 5 BauNVO schießt neben landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen sowie infrastrukturellen Einrichtungen als dörflich Nutzung selbstverständlich auch sonstige Wohngebäude ein. Aus Sicht der Ortsgemeinde ist es keinesfalls geboten, einen Rückbau der vorhandenen Gebäude zu erzwingen, wenn sich dafür keine Nutzung ergibt, die ohne Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes die Anforderungen des § 35 BauGB erfüllen müsste.*

*Um die Verbindung zur Ortslage und eine städtebauliche Ordnung herzustellen, wird auch der derzeit noch unbebaute Bereich (Flurstücke 16 und 25) zwischen den vorhandenen Gebäuden auf den Flurstücken 14, 15 und 26 in das festzusetzende Dorfgebiet nach § 5 BauNVO einbezogen. Für das Flurstück 16 liegt eine Anfrage für eine gewerbliche Nutzung vor, die bezogen auf den Fluglärm unkritisch ist, mit der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplanes jedoch planungsrechtliche ermöglicht werden kann und dabei den Zusammenhang der Bebauung weiter fördert.*

*Gemäß der Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM RP), Geschäftsbereich Planung und Bau, Fachgruppe Umwelt/Landespflege, Immissionschutz sind die Belange des Fluglärms mit einer Übernahme der Vorgaben der §§ 2 bis 4 aus Flugplatz-Schallschutzmaßnahmen-Verordnung als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan regelbar, um dann ggf. eine entsprechende Ausnahme erteilen zu können. Die Belange des Schallschutzes sollen in der Begründung zum Planentwurf für die Offenlage entsprechend dargelegt und erläutert werden. Der Beschluss über den Planentwurf für die Offenlage soll erst getroffen werden, wenn alle dafür erforderlichen Grundlagen und Unterlagen vorliegen.*

### Beschlussvorschlag

Die bauleitplanerisch regelbaren Bestimmungen der §§ 2 bis 4 aus Flugplatz-Schallschutzmaßnahmen-Verordnung (siehe Anlage auf Seite 20-23) sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche) in den Entwurf zur Offenlage als verbindliche Festsetzungen aufzunehmen.

In der Planzeichnung sind die Bau- bzw. MD-Flächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche“ umgrenzt und textliche festgesetzt, dass die Vorgaben der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) als verbindliche Festsetzungen zu beachten sind. Die umfangreichen maßgebenden Inhalte 2. FlugLSV sind in den Hinweisen aufgeführt.

---

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

In der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Arten- und Biotopschutzrechtlichen Vorprüfung sowie dem Fachbeitrag Naturschutz werden folgende Maßnahmen aufgeführt:

---

#### *Konfliktvermeidung*

##### *V1 Bauzeitenfenster*

*Begründung: Wird mit den Bauarbeiten in der Brutzeit begonnen, kann dies zur Störung der Brutvögel in der näheren Umgebung bis hin zu Brutausfällen führen. Die Gefahr besteht für Vogelarten, die derzeit im Plangebiet brüten sowie für Arten, welche die umliegenden Lebensräume als Neststandorte nutzen.*

*Maßnahme: Die Bauarbeiten sollten im Idealfall im Herbst 2023, spätestens jedoch Anfang 2024, beginnen, damit potentielle Revierbesetzungen vermieden werden können. Insbesondere in dem von Sanierungsmaßnahmen betroffenen östlichen Aussiedlerhof konnten – mit Ausnahme von Rauchschnalben – keine Reviere nachgewiesen werden. Die Rauchschnalbe tritt als Langstreckenzieher auch erst ab Ende April in ihren Brutgebieten auf (SÜDBECK et al. 2005), so dass mögliche Störungen bei Umbauarbeiten im Winterhalbjahr weitgehend vermieden werden können. Die ehemaligen Stallungen sind aktuell aber auch von Umbaumaßnahmen ausgenommen, außerdem ist die Rauchschnalbe, als Brutvogel im unmittelbaren Umfeld des Menschen, vergleichsweise störunanfällig. Generell ist, bezogen auf das Bauzeitenfenster, bei unseren heimischen Vogelarten mit einem Brutbeginn ab Anfang März zu rechnen.*

##### *V2 Anbringung von Fledermausflachkästen*

*Begründung: Der Abriss und die Sanierung von Gebäuden/Gebäudeteilen kann zum Verlust von Spaltenquartieren von Fledermäusen führen.*

*Maßnahme: Der Verlust potentiell geeigneter Spaltenquartiere durch Abriss und Sanierung von Gebäuden/Gebäudeteilen ist durch das Aufhängen von drei Fledermausflachkästen an den verbleibenden Gebäuden (nicht Bäumen), z. B. an den ehemaligen Stallungen, auszugleichen. Geeignete Fledermausflachkästen wären beispielsweise die Modelle der Firma SCHWEGLER.*

### Fazit

Durch die Maßnahme V1 (Bauzeitenfenster) wird eine Beeinträchtigung der Vogelarten so weit wie möglich reduziert. Wird der in V1 vorgeschlagene Bauzeitenplan eingehalten, müssen keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Fledermausquartiere konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Einem potentiellen Verlust von Spaltenquartieren kann jedoch durch das Anbringen von drei Fledermausflachkästen an durch Umbaumaßnahmen unbeeinträchtigten Gebäuden entgegengewirkt werden.

### Schutzgüter Boden, Wasser

Um Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt zu minimieren, werden Überschreitungen der GRZ von 0,6 nur zugelassen, wenn das darauf auftreffende Niederschlagswasser vor Ort versickert. Zudem werden teilweise Flächen überplant, die bereits bebaut sind. Zum Umgang mit Niederschlagswasser gibt es eine Fachplanung, die vorsieht, das gesamte Niederschlagswasser dezentral vor Ort zu versickern.



Abb. 15: Fachplanung zur Entwässerung (Stand 06.03.2024)

Die Fachplanung sieht für die Bauflächen MD-1b bis MD-3 jeweils Regenrückhaltebecken vor, die so dimensioniert sind, dass sie Niederschlagswasser eines 5-jährigen Ereignisses von 60 % der jeweiligen MD-Fläche aufnehmen und versickern. Ein Freibord von 20 cm bis zur Beckenoberkante bietet zusätzliche Rückhaltung. Das topografiebedingt zufließende Außengebietswasser wird über einen offenen Graben dem Becken auf dem Flurstück Nr. 28 zugeführt, das dafür entsprechend größer dimensioniert ist. Grundsätzlich ist vorgesehen, den Graben und das Becken auf dem Flurstück Nr. 28 erst dann zu errichten, wenn die Teilfläche MD-1b tatsächlich bebaut wird.

Bis dahin kann das Regenwasser bei Starkregen weiterhin so abfließen wie bisher und in der Gefährdungsanalyse Sturzfluten nach Starkregen (Quelle: MKUEM RLP, siehe Umweltbericht Abb. 12 und 13, Seiten 20-21) dargestellt.

Auf den Teilflächen MD-1a, MD-2 und MD-3 sind die Abflussbereiche von Starkregen von neuer Bebauung und sonstigen Abflusshindernissen freizuhalten. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung entsprechend angepasst und die abflussrelevanten Flächen gekennzeichnet, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

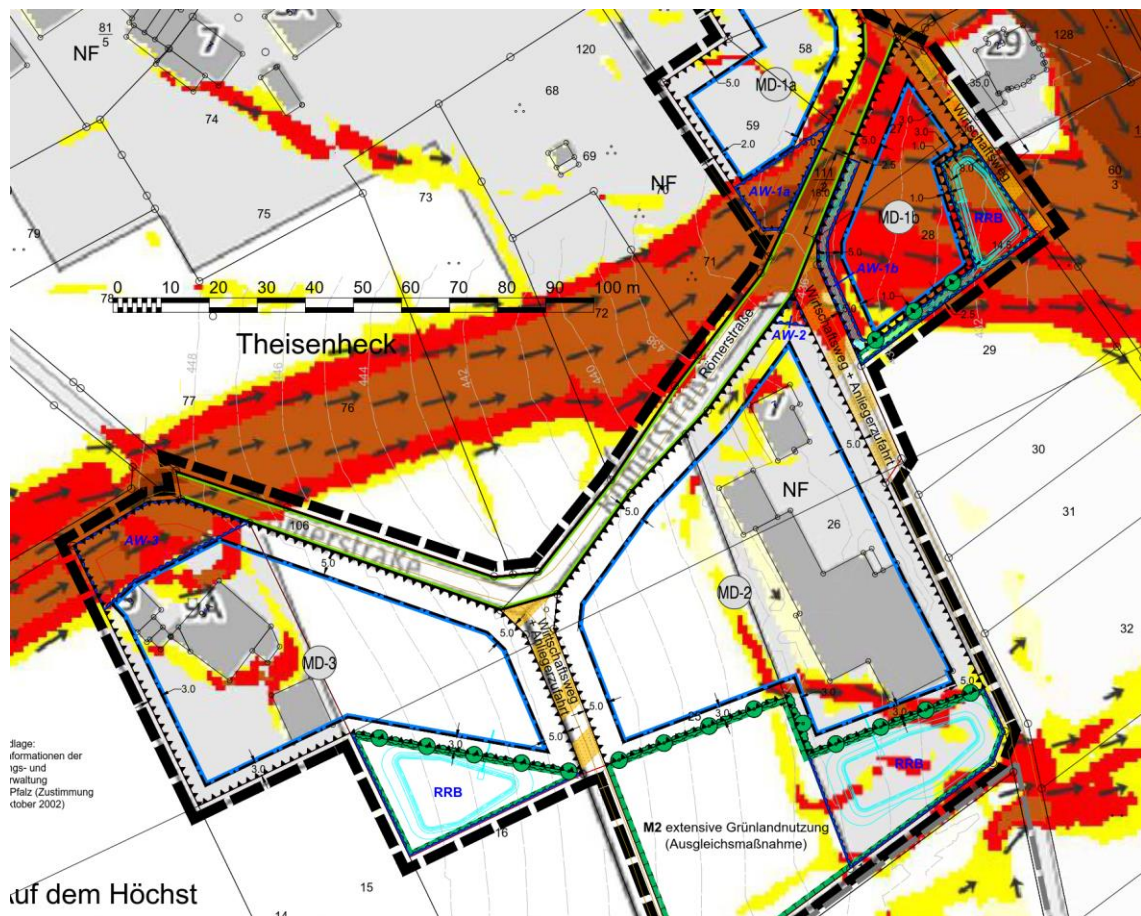


Abb. 16: Anpassung der Baugrenzen / Bebauung an den Starkregenabfluss

### Schutzgüter Klima/Luft

Besondere Maßnahmen bezogen auf Klima und Luft sind nicht vorgesehen. Die Fachplanung zur Entwässerung sieht jedoch vor, bei Starkregen zufließendes Niederschlagswasser in einem Graben abzufangen und einem Becken auf dem Flurstück Nr. 28 zuzuführen. Ob neue Gebäude mit Flachdach und Begrünung oder/und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie errichtet werden, soll dem Bauherrn freigestellt oder über allgemein gültige Gesetzesvorgaben dem Bundesgesetzgeber vorbehalten bleiben.

### **Schutzgut Landschaft**

Um Auswirkungen auf die Landschaft zu minimieren, soll sich eine neue Bebauung unter den gleichen Maßen der baulichen Nutzung der vorhandenen Bebauung anpassen. Zudem sind zur freien Landschaft hin Baum- und Heckenpflanzungen festgesetzt, die eine angemessene Eingrünung gewährleisten sollen. Schließlich sind die privaten Grünflächen für Anlagen zur Regenrückhaltung standortgerecht zu begrünen.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Relevante Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

### **Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit**

Da der Bebauungsplan eine über den Bestand hinausgehende Bebauung zulässt, lassen sich damit verbundene Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht vermeiden. Der geplante Umgang mit Niederschlagswasser dient gleichsam zur Vermeidung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Durch die neue Bebauung entstehende Lebensraumverluste für Pflanzen und Tiere werden sowohl durch die Begrünungs- und Extensivierungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen als auch durch die vorgesehene Grünlandextensivierung auf den südlich angrenzenden Flurstücken Nr. 23 und 24 ausgeglichen bzw. kompensiert. Diese beiden Flurstücke stehen in gleichem Eigentum wie die Flurstücke Nr. 25 und 26 und können für eine solche Maßnahmen bereitgestellt werden. Die Absicherung der Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich zwischen der Ortsgemeinde und dem Grundstückseigentümer vereinbart.

### **Eingriffs-Ausgleichs Bilanz**

In dem als Anlage beigefügten Fachbeitrag Naturschutz werden folgende Bewertungen aufgeführt. Die Fassung vom August 2023 wurde dabei auf den aktuellen Planentwurf angepasst.

---

*Im Nachgang zum bereits abgestimmten Fachbeitrag Naturschutz vom August 2023 von RenkerPlan haben sich einige Änderungen und Anpassungen ergeben, die sich insbesondere aus der zwischenzeitlich erstellten Fachplanung zur Entwässerung ergeben. Daraus resultierend wurde zudem eine Teilfläche der Flurstücke Nr. 27 und 28 als zusätzliche Baufläche MD-2 in die Planung aufgenommen.*

*Diese Fachplanung sieht nunmehr vor, die privaten Grünflächen für Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu nutzen. Um die Funktionen und die erforderlichen Rückhaltekapazitäten über regelmäßige Pflegemaßnahmen bzw. einmaliges jährliches Mähen sicherzustellen, kann entgegen der Ausführungen in der Fassung vom August 2023 keine vollflächige Bepflanzung der privaten Grünflächen erfolgen und die Maßnahme M1 muss entsprechend umkonzipiert werden bzw. entfallen.*

*Statt der Bepflanzung soll nunmehr eine an die Becken angepasste Begrünung erfolgen, die abschließend im Rahmen eines späteren Fachbetrages Naturschutz zur wasserrechtlichen Genehmigung für die Entwässerungsanlagen bestimmt wird.*

*Da durch die Pflege der Entwässerungsanlagen ohnehin regelmäßig einmal jährlich eine Mahd erforderlich ist, soll diese auch auf den Teilen der Grünflächen erfolgen, die nicht für die Entwässerung benötigt werden.*

*Statt der flächigen Gehölzpflanzung kann dort ebenso wie auf den südlichen Flurstücken Nr. 23 und 24 entsprechend der Maßnahme M2 eine extensive Grünlandnutzung erfolgen.*

*Zur landschaftlichen Eingrünung ist statt der flächigen Gehölzpflanzungen eine Baum- und Strauchhecke am Rand der Bau- bzw. MD-Flächen im Übergang zu den privaten Grünflächen vorgesehen, deren Umsetzung verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt ist.*

*Die Maßnahmen M1 aus der Fassung vom August 2023 entfällt. Die sich aus der nach August 2023 veränderten Planung ergebenden Auswirkungen auf die Eingriffsbilanzierung werden nachfolgend dargestellt und erläutert.*

*Bei der Bilanzierung bleiben die Abgrenzung des Plangebietes und Bewertung des Ausgangszustandes unberührt. Auf Grund unterschiedlicher Ab- bzw. Aufrundung der Flächengrößen ergibt sich eine geringe Differenz von 10 qm zu den Angaben in der Begründung und dem Umweltbericht, die jedoch in Anbetracht des Bilanzierungsergebnisses nicht relevant ist. Ebenso ist nicht relevant, dass auf Grund der Errichtung des Grabens zur Ableitung von Außengebietswasser entlang der Straße die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche verbreitert wird, da die Fahrbahn und die damit verbundene Versiegelung unverändert bleiben.*

<b>Ausgangszustand des Planbereiches (Erweiterungsgebiet „Im Ambrich“, OG Büchel)</b>				
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Biotoptypen-Code und Klartext</b>	<b>Fläche [qm]</b>	<b>WP je qm</b>	<b>Flächenwert</b>
1	HN1 – Gebäude	1.703	0	0
2	HJ1 – Ziergarten: mäßig strukturreich	5.601	9	50.409
3	VB1 – Feldweg, befestigt	1.613	0	0
4	HA0 – Acker: intensiv bewirtschaftet	2.644	6	15.864
5	EA3 – Fettwiese Neueinsaat: frisches Ansaatgrünland	3.638	7	25.466
6	EA1 – Fettwiese, Flachlandausbildung: mäßig artenreich	1.581	15	23.715
	Σ	16.780		115.454
<b>Zustand des Planbereiches nach dem Eingriff (Erweiterungsgebiet „Im Ambrich“, OG Büchel)</b>				
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Biotoptypen-Code und Klartext</b>	<b>Fläche [qm]</b>	<b>WP je qm</b>	<b>Flächenwert</b>
1	HN1 – Gebäude	5.021	0	0
2	HJ1 – Ziergarten: mäßig strukturreich	7.101	9	63.936
3	VB1 – Feldweg, befestigt	1.613	0	0
4	BA1 – Feldgehölz aus einheimischen Baumarten: junge Ausprägung	3.042	13	39.546
	Σ	16.780		103.482
<b>Gesamtbilanz: 103.482 - 115.454 = - 11.972 Wertpunkte</b>				

Abb. 17: Bilanzierung vom August 2023 (Zustand nach Eingriff geändert)

*Anstatt der Feldgehölze entstehen nunmehr auf den privaten Grünflächen naturnah begrünte und in Erdbauweise errichtete Becken zur Rückhaltung und Versickerung von*



*Niederschlagswasser. Die dafür nicht benötigten privaten Grünflächen werden analog zur Maßnahme M2 in eine mäßig artenreiche Fettwiese (EA 1) umgewandelt. Zudem ist die nachfolgende Bilanzierung auf die aktuellen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.*

*Daraus ergibt sich folgende Veränderung:*

<b>Zustand des Planbereiches nach dem Eingriff (Erweiterungsgebiet „Im Ambrich“, OG Büchel)</b>				
Lfd. Nr.	Biotoptypen-Code und Klartext	Fläche [qm]	WP je qm	Flächenwert
1	HN1 – Gebäude + versiegelte Flächen 60 % der MD-Flächen	6.780	0	0
3	HT2 - teilversiegelt Hofflächen 20 % der MD-Flächen	2.260	2	4.520
3	HJ1 - Ziergärten, mäßig strukturreich 20 % der MD-Flächen	2.260	9	20.340
4	VB-1 Straßen und Feldwege (Bestand)	1.613	0	0
5	HC3 Straßenränder + Feldwege unbefestigt	432	7	3.024
6	HM3a – Grünanlage, strukturreich Private Grünflächen für Regenrückhaltung und Versickerung mit randlichen Bepflanzung	1.700	12	20.400
7	EA1- Fettwiese, mäßig artenreich Maßnahme M2 auf Flurstück Nr. 25	1.745	15	26.175
	Σ	16.790		74.459
<b>Gesamtbilanz: 77.589 – 115.454 = - 40.995 Wertpunkte</b>				

Mit den Maßnahmen auf den beiden Flurstücken Nr. 23 und 24 und einer Aufwertung von + 60.960 Wertpunkten gemäß Tabelle auf Seite 6 der nachfolgenden Fassung vom August 2023 wird weiterhin eine ausreichende und angemessene Kompensation der durch den Bebauungsplan zugelassenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gewährleistet.

**Abschlussbilanz: 60.960 – 40.995 = + 19.965 Wertpunkte**

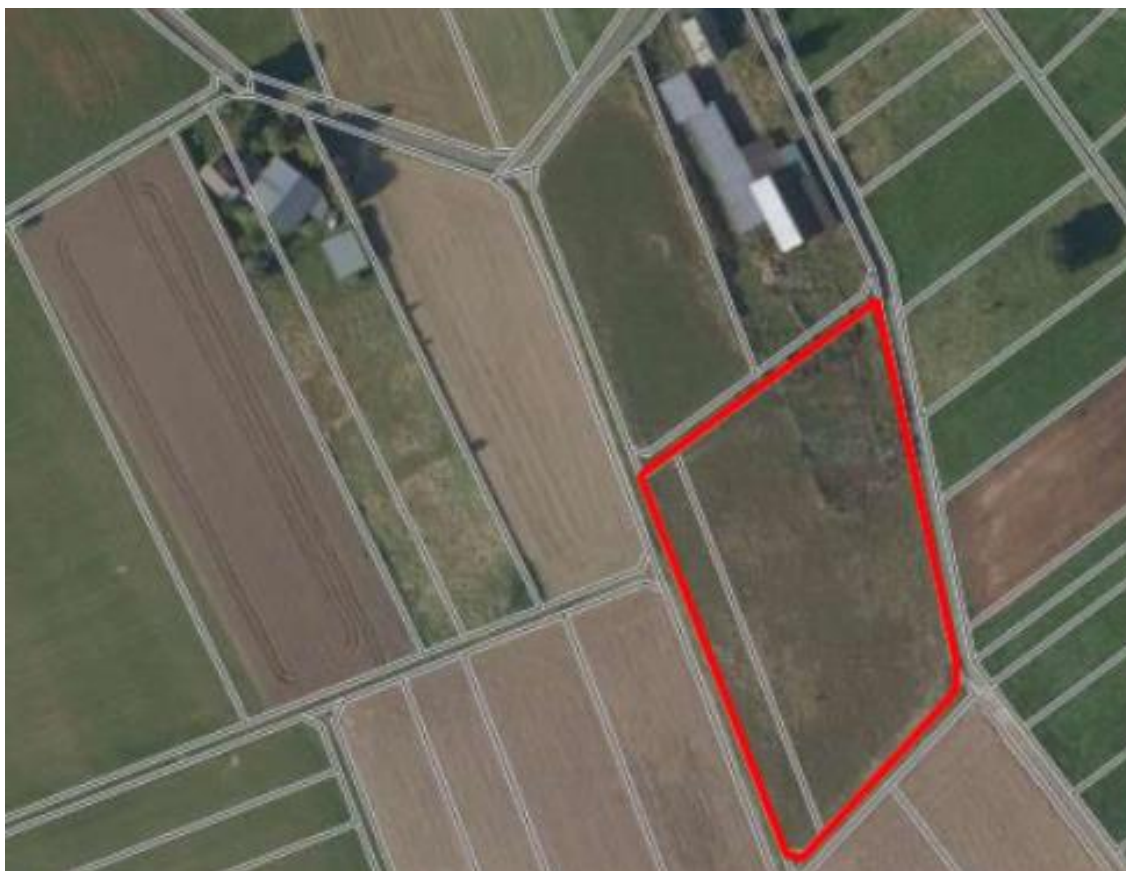


Abb. 18: Die unmittelbar südlich des Plangebiets „Im Ambrich“ der Ortsgemeinde Büchel gelegene Ausgleichsfläche (Flur 24, Nr. 23 + 24) mit einer Gesamtfläche von 7.620 m<sup>2</sup> (rot umrandet) führt durch Umwandlung der aktuell vorhandenen Fettwiesen-Neueinsaat in eine extensiv genutzte Fettwiese zum vollständigen Ausgleich der geplanten Eingriffe im Neubaugebiet (Quelle: LANIS).

<b>Ausgangszustand des Planbereiches (Externe Ausgleichsfläche, OG Büchel)</b>				
Lfd. Nr.	Biotoptypen-Code und Klartext	Fläche [qm]	WP je qm	Flächenwert
1	EA3 – Fettwiese Neueinsaat: frisches Ansaatgrünland	7.620	7	53.340
	Σ	7.620		53.340
<b>Zustand des Planbereiches nach dem Eingriff (Erweiterungsgebiet „Im Ambrich“, OG Büchel)</b>				
Lfd. Nr.	Biotoptypen-Code und Klartext	Fläche [qm]	WP je qm	Flächenwert
1	EA1 – Fettwiese, Flachlandausbildung: mäßig artenreich	7.620	15	114.300
	Σ	7.620		114.300
<b>Gesamtbilanz: 114.300 - 53.340 = + 60.960 Wertpunkte</b>				

Abb. 19: Bewertung der Ausgleichsfläche

<b>Maßnahmenblatt für die Darstellung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen</b>	
<b>Maßnahmenbezeichnung:</b> M2 Anlage einer extensiv genutzten Fettwiese (EA1) <b>Flächengröße:</b> 7.620 qm *	<b>Gemarkung:</b> Büchel <b>Flur:</b> 24 <b>Flurstück:</b> 23, 24 * <b>Derzeitige/r Eigentümer/In:</b> Jan Berdi
<b>Art der Maßnahme:</b> <input type="checkbox"/> Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme <input type="checkbox"/> Freiwillige Zusatzmaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme <input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme	
<b>Bestandssituation der Maßnahmenfläche:</b> Südlich der Grenze des Bebauungsplans „Im Ambrich“ wird ein Fettwiesen-Neueinsaat in eine extensiv genutzte Fettwiese umgewandelt.	
<b>Aktueller Biotoptyp (OSIRIS-Schlüssel):</b> EA3	<b>Erwarteter Biotoptyp (OSIRIS-Schlüssel):</b> EA1
<b>Beschreibung/Begründung der Maßnahme:</b> Die neu anzulegenden Grünlandbereiche müssen vollständig abgeräumt und umgebrochen werden. Anschließend wird die Fläche mit einer regionalen Grünlandeinsaat neu eingepflanzt (z. B. Regionalsaatgut Rheinisches Bergland der Firma SaatenZeller). Die Fläche darf nach erfolgreicher Etablierung der Ansaat maximal zweimal pro Jahr gemäht (erste Mahd nach dem 1. Juni, zweite Mahd nach dem 1. September), nicht gedüngt und nicht mit Pestiziden behandelt werden. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer extensiven Fettwiese, die mittelfristig die Voraussetzungen des FFH-Lebensraumtyps 6510 erfüllt. Durch die unmittelbare Vernetzung von Feldgehölz (Maßnahme M1) und extensiv genutzter Fettwiese kommt es zu einer Steigerung der Diversität im Bereich der Ausgleichsflächen. Um dies zuverlässig zu erreichen ist darauf zu achten, dass die zwischen Feldgehölz und Wiese gelegene Wegeparzelle (Flur 24, Nr. 107) nicht reaktiviert wird, sondern wie aktuell praktiziert, als Wiese mitgenutzt wird.	
<b>Beschreibung der Pflege- /Unterhaltungsmaßnahme und zeitliche Umsetzung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einsaat neuer Grünlandbereiche mit Regionalsaatgut</li> <li>• Extensive Folgenutzung der Fläche (2-schürige Mahd, keine Düngung, kein Pestizideinsatz)</li> </ul>	
<b>Rechtliche Sicherung der Maßnahme:</b> Ökologische Baubegleitung/Umweltüberwachung.	
<b>Beschreibung/Beurteilung des Eingriffs:</b> Erweiterung des Bebauungsplans „Im Ambrich“, OG Büchel	
<b>Antragsteller/In:</b> Jan Berdi	<b>Aktenzeichen der Genehmigungsbehörde:</b>
<b>Anlagen (Pflichtangabe):</b>  Übersichtsplan (Maßstab: 1:25.000/1:10.000)  Detailplan (Maßstab: 1:1.000/1:2000) mit flächiger Abgrenzung der Maßnahme  Fotodokumentation des Ausgangszustandes der Maßnahmenfläche  Einverständniserklärung des/der Eigentümers/In	

Abb. 20: Maßnahmenblatt M2 zur Ausgleichsfläche

\* ergänzt um den südlichen, als private Grünfläche festgesetzten Teil des Flurstücks Nr. 25 mit etwa 1.745 qm

### Überwachungsmaßnahmen

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Einhaltung der Festsetzungen und Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen wird seitens der Ortsgemeinde und der zuständigen Fachbehörden überwacht.

## **5. Planungsalternativen**

**In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffenen Wahl**

Zur Aufstellung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes besteht keine zweckmäßige Alternative. Die vormals nach § 35 BauGB privilegierten Nutzungen der Anwesen Römerstraße 7 und 9 hat keine dauerhafte Perspektive. Die geplante Umnutzung zu vorrangigen Wohnzwecken ist nach § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig. Andere Nutzungen sind an diesem Standort überwiegend nicht gefragt. In Betracht kommen ggf. Handwerksbetriebe oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie eine Pferdehaltung. Doch auch für diese Nutzungen besteht ohne verbindliche Bauleitplanung kein Planungsrecht. Ohne Planungsrecht einen Leerstand in Kauf zu nehmen oder zu provozieren, kommt aus Sicht der Ortsgemeinde als Träger der Planungshoheit nicht in Betracht.

Auch Überlegungen im Vorentwurf, auf eine Bebauung der beiden Flurstücke Nr. 27 und 28 auf Grund der Überflutungsgefahr bei Starkregen vollkommen zu verzichten, wurde im Rahmen der Abwägung verworfen. Stattdessen sind nunmehr im Rahmen einer Fachplanung Anlagen konzipiert, mit denen Wasser bei Starkregen schadlos an der neuen Bebauung vorbei abgeleitet werden kann.

Für die vorhandenen Belastungen durch Fluglärm bleibt nur die Option, dienen mit entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen zu begegnen, da die Ortsgemeinde aus den vorgenannten Gründen nicht auf eine Fortführung der baulichen Nutzung an dieser Stelle des Ortes verzichten möchte, an der zudem bereits Erschließungsanlagen und mit vergleichsweise geringem Aufwand zu Wohnzwecken umnutzbare Gebäude vorhanden sind.

## **6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen**

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

## **B. zusätzliche Angaben**

### **1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Bewertung der Umweltbelange basiert neben allgemeinen Erkenntnissen über generelle Auswirkungen von Bauvorhaben im Wesentlichen auf Informationen aus dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS-RLP) sowie den vorliegenden Gutachterlichen Untersuchungen und Bewertungen.

### **2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Einhaltung der Festsetzungen und Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen wird seitens der Ortsgemeinde und der zuständigen Fachbehörden überwacht.

### 3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Eigentümer der Flurstücke Nr. 14-16 und 25-26, Flur 24, Gemarkung Büchel möchten die landwirtschaftlichen Hofanlagen künftig losgelöst von den Vorgaben und Rahmenbedingungen des § 35 BauGB baulich nutzen können und habe daher die Ortsgemeinde Büchel gebeten, den östlich im Bereich der geschlossenen Ortslage angrenzenden Bebauungsplan „Im Ambrich“ so zu erweitern, dass die bauliche Nutzung bauleitplanerisch gesichert und nach § 30 Abs. 1 BauGB erfolgen kann.

Es soll insbesondere möglich sein, die vorhandenen Gebäude nicht mehr ausschließlich landwirtschaftlich zu nutzen, sondern diese umbauen und vorwiegend als Wohnraum nutzen zu können. Darüber hinaus soll jedoch auch die Möglichkeit bestehen, weiterhin auch Nutzungen eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO betreiben zu dürfen. Der rechtswirksame Bebauungsplan „Im Ambrich“ setzt für die unmittelbar an der Erweiterungsbereich angrenzend bebauten Grundstücke ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fest, welches nunmehr auf die beiden landwirtschaftlich geprägten Anwesen erweitert werden soll. Diese werden somit Bestandteil des im Zusammenhang bebauten und im Sinne der § 30 Abs. 1 BauGB bauleitplanerisch überplanten Innenbereiches, ebenso die dazwischen liegenden unbebauten Bereiche. Zusätzlich soll ein nördlich der Römerstraße bereits baulich genutztes Grundstück (Flurstück Nr. 59) als Dorfgebiet in die Erweiterung des Bebauungsplanes einbezogen und die Lücke (Flurstücke Nr. 57 und 58) bis zum bebauten Grundstück Römerstraße Nr. 4 geschlossen werden.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst somit neben der Römerstraße als öffentlicher Erschließung und den geplanten und teilweise bereits bebauten Dorfgebietsflächen sowie den genannten Flächen für die Landwirtschaft auch zwischen den Bauflächen abzweigende Wirtschaftswege sowie private Grünflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die gleichsam als Ausgleich für durch die Erweiterung des Bebauungsplanes neu zulässige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie zur landschaftlichen Einbindung und Eingrünung dienen können.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind die Vogelschutzgebiete „Mittel- und Untermosel“ (VSG-7000-018) und „Wälder zwischen Wittlich und Cochem“ (VSG-7000-020) sowie das FFH-Gebiet „Kondelwald und Nebentäler der Mosel“ (FFH-7000-054) in Entfernungen von 1,5 km und mehr zum Plangebiet. Es sind keine negativen Auswirkungen durch eine Ausweisung der neuen Dorfgebietsflächen zu erwarten, da keine funktionalen Verbindungen erkennbar sind. Büchel liegt mit seinem nördlichen Teil des Gemeindegebietes im Landschaftsschutzgebiet LSG-7100-002 „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Der vorgesehene Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes ist davon jedoch nicht betroffen. Es sind ansonsten keine Nationalparks, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, gesch. Landschaftsbestandteile, Biotopverbunde, Geschützte Landschaften oder Biosphärenreservate betroffen. Das nächstgelegene schutzwürdige/geschützte Biotop befindet sich südöstlich des Plangebietes. Es handelt sich dabei um ein Feldgehölz SO Büchel mit der Bezeichnung BK-5808-0116-2007. Auswirkungen auf dieses Biotop sind durch die vorliegende Erweiterung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Durch die Lage am Ortsrand und umliegende raumwirksame Strukturen (Topografie, Gehölze) hat die Planung keine

relevanten nachteiligen Auswirkungen auf den Schutzzweck des Naturparks. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet ist derzeit weitgehend landwirtschaftlich geprägt, wie das Luftbild der Abb. 8 deutlich zeigt. Südlich der Römerstraße befinden sich zwei landwirtschaftlich Anwesen, bei denen die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend eingestellt wurde. Zwischen den beiden Anwesen befinden sich intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen. Die Lücke zum Ortsrand wird ebenfalls als Grünland bewirtschaftet und dient der Futter- und/oder Nahrungsmittelproduktion. Die Flächen nördlich der Römerstraße liegen am unmittelbaren Ortsrand. Relevante Beeinträchtigungen für die in Büchel lebenden Menschen gehen von den derzeitigen Nutzungen nicht aus. Das Plangebiet hat auch keine besondere Bedeutung für Freizeit und Erholung. Die Zugänge zur freien Landschaft bleiben unberührt.

Planungsrelevant ist die Nähe zum Militärflughafen Büchel und die damit verbundenen Lärmbelastungen. Diese betreffen nicht nur das Plangebiet, sondern die gesamte Ortslage. Daher sind bei allen lärmempfindlichen Nutzungen die Vorgaben der §§ 2 bis 4 aus Flugplatz-Schallschutzmaßnahmen-Verordnung relevant. Das gilt auch für das Plangebiet, das in der Tag-Schutzzone 1 liegt.

In der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Arten- und Biotopschutzrechtlichen Vorprüfung sowie dem Fachbeitrag Naturschutz wird der Bestand beschrieben.

Der als Anlage beigefügte Geotechnische Bericht enthält Angaben zu den Schutzgütern Boden und Wasser für das Anwesen Römerstraße.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplanes ist bei extremen Starkregen von Überflutungen betroffen. Das Wasser fließt über Teilflächen der bereits bebauten Grundstücke und insbesondere über die derzeitigen Wiesenflächen der noch unbebauten Flur 27 und 28 (MD-1b). Es sind daher für eine bauliche Nutzung der Flurstücke 27 und 28 (MD-1b) zwingend Maßnahmen geboten, die potenziellen Schäden bei Starkregen vorbeugen und das zufließende Außengebietswasser schadlos ableiten.

Der Umgang mit Außengebietswasser ist auf Basis eine Starkregenbetrachtung angepasst an die verfügbaren Grundstücksflächen sowie in der aktuellen Planfassung der Fachplanung zur Entwässerung berücksichtigt.

Besondere Klimafunktionen sind nicht zu erwarten. Die offenen landwirtschaftlichen sind potenzielle Kaltluftentstehungsflächen in klaren Nächten. Geländebedingt kann die Kaltluft dem Ortsrand zufließen und dort im Sommer abkühlend wirken. Im Winter ist diese Wirkung nicht relevant bzw. gewünscht.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand und ist nach Süden und Westen zur Landschaft hin offen und einsehbar. Die landwirtschaftlichen Anwesen einschließlich der darum liegenden Grünland- und Ackerflächen sind etablierter Bestandteil der Kulturlandschaft rund um Büchel. Der Blick vom Plangebiet reicht nur über wenige Kilometer in die Landschaft. Besonders geprägt wird die Landschaft und insbesondere deren Erholungseignung durch den westlich gelegenen Militärflughafen Büchel, wie das nachfolgende Luftbild zeigt.

Informationen zu Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Die Wechselwirkung der Schutzgüter wird im Wesentlichen durch die Landwirtschaft bestimmt. Auf den Hofanlagen sind natürliche Wechselwirkungen nicht mehr vorhanden. Der Zustand und die Nutzung von Gebäuden bestimmen deren Lebensraumfunktionen für Tiere, wie in der Artenschutzprüfung beschrieben. Auf den Garten, Acker- und Wiesenflächen greift der Mensch mit seinem Handeln ebenfalls entscheidend in die Wechselwirkungen ein. Es kommen nur die Pflanzen- und Tierarten vor, die an die jeweilige Nutzung angepasst sind. Boden und Wasser werden ebenfalls beeinflusst, wobei die Eingriffe in den Boden bei Gärten und Ackerflächen deutlich stärker sind, als bei Grünland. Auf den offenen Flächen kann jedoch Regenwasser versickern und es können dort Pflanzen wachsen. Natürliche Wechselwirkungen sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Umfangreiche Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen. Der Gebäudebestand des Anwesens Römerstraße soll weitgehend erhalten bleiben und umgebaut werden.

Mit der Umsetzung der maximal zulässigen Bebauung werden bis zu etwa 3.500 qm neu bebaut und versiegelt. Bis auf etwa 1.700 qm Bebauung und etwa 1.600 qm befestigte Wege/Straßen sind die übrigen Flächen wasserdurchlässig und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Das Wasser von den bebauten und versiegelten Flächen wird ebenfalls weitgehend vor Ort versickert und geht dem Grundwasser ebenfalls nicht verloren. Das soll auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin so bleiben.

Wie die Arten- und Biotopschutzrechtlichen Vorprüfung beschreibt, ist die Biologische Vielfalt mit nur 46 nachgewiesenen Pflanzenarten vergleichsweise gering. Entsprechend gering ist auch die Vielfalt an freilebenden Tierarten.

Die landwirtschaftlichen Acker- und Wiesenflächen stellen eine Ressource für die Erzeugung von Futter- und Nahrungsmitteln dar, die bislang nachhaltig verfügbar sind. Über andere Ressourcen liegen keine Informationen vor.

Durch die vorgesehene Nutzung sind keine erhöhten oder besonderen Schadstoff- oder Lärmbelastungen, Erschütterungen oder Lichtemissionen zu erwarten. Das Plangebiet ist jedoch in besonderem Maße Fluglärm beeinträchtigt.

Durch die vorgesehene Nutzung sind keine erhöhten oder besonderen Wärmeemissionen zu erwarten. Diese entstehen allenfalls in begrenztem Maße durch Abwärme von Heizungen und Kraftfahrzeugen. Relevante Strahlungen oder Belästigungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei der vorgesehenen Nutzung fallen die dabei üblichen Abfälle an. Bauabfälle sind von den verursachenden Firmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Abfälle werden ansonsten von den für die Abfallbeseitigung beauftragten Unternehmen ordnungsgemäß entsorgt.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten. Es entstehen jedoch die bereits beschriebenen nachteiligen Einwirkungen durch Fluglärm. Relevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten.

Relevante Auswirkungen auf Klima sind insbesondere im Hinblick auf die geringe Größe nicht zu erwarten.



Es kommen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zu Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

Für den Menschen sind die Einwirkungen und Beeinträchtigungen durch Fluglärm des nahegelegenen Militärflughafens relevant. Die bauleitplanerisch regelbaren Bestimmungen der §§ 2 bis 4 aus Flugplatz-Schallschutzmaßnahmen-Verordnung sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche) in den Entwurf zur Offenlage als verbindliche Festsetzungen aufzunehmen. In der Planzeichnung sind die Bau- bzw. MD-Flächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche“ umgrenzt und textliche festgesetzt, dass die Vorgaben der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) als verbindliche Festsetzungen zu beachten sind. Die umfangreichen maßgebenden Inhalte 2. FlugLSV sind in den Hinweisen aufgeführt.

Die in der Arten- und Biotopschutzrechtlichen Vorprüfung vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz (Bauzeitfenster, Anbringung von Fledermausflachkästen) wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt zu minimieren, werden Überschreitungen der GRZ von 0,6 nur zugelassen, wenn das darauf auftreffende Niederschlagswasser vor Ort versickert. Zudem werden teilweise Flächen überplant, die bereits bebaut sind. Zum Umgang mit Niederschlagswasser gibt es eine Fachplanung, die vorsieht, das gesamte Niederschlagswasser dezentral vor Ort zu versickern. Die Fachplanung sieht für die Bauflächen MD-1b bis MD-3 jeweils Regenrückhaltebecken vor, die so dimensioniert sind, dass sie Niederschlagswasser eines 5-jährigen Ereignisses von 60 % der jeweiligen MD-Fläche aufnehmen und versickern. Ein Freibord von 20 cm bis zur Beckenoberkante bietet zusätzliche Rückhaltung. Das topografiebedingt zufließende Außengebietswasser wird über einen offenen Graben dem Becken auf dem Flurstück Nr. 28 zugeführt, das dafür entsprechend größer dimensioniert ist. Grundsätzlich ist vorgesehen, den Graben und das Becken auf dem Flurstück Nr. 28 erst dann zu errichten, wenn die Teilfläche MD-1b tatsächlich bebaut wird. Bis dahin kann das Regenwasser bei Starkregen weiterhin so abfließen wie bisher. Auf den Teilflächen MD-1a, MD-2 und MD-3 sind die Abflussbereiche von Starkregen von neuer Bebauung und sonstigen Abflusshindernissen freizuhalten. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung entsprechend angepasst und die abflussrelevanten Flächen gekennzeichnet, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

Besondere Maßnahmen bezogen auf Klima und Luft sind nicht vorgesehen. Die Fachplanung zur Entwässerung sieht jedoch vor, bei Starkregen zufließendes Niederschlagswasser in einem Graben abzufangen und einem Becken auf dem Flurstück Nr. 28 zuzuführen. Ob neue Gebäude mit Flachdach und Begrünung oder/und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie errichtet werden, soll dem Bauherrn freigestellt oder über allgemein gültige Gesetzesvorgaben dem Bundesgesetzgeber vorbehalten bleiben.

Um Auswirkungen auf die Landschaft zu minimieren, soll sich eine neue Bebauung unter den gleichen Maßen der baulichen Nutzung der vorhandenen Bebauung anpassen. Zudem sind zur freien Landschaft hin Baum- und Heckenpflanzungen festgesetzt,

die eine angemessene Eingrünung gewährleisten sollen. Schließlich sind die privaten Grünflächen für Anlagen zur Regenrückhaltung standortgerecht zu begrünen.

Relevante Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Da der Bebauungsplan eine über den Bestand hinausgehende Bebauung zulässt, lassen sich damit verbundene Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht vermeiden.

Der geplante Umgang mit Niederschlagswasser dient gleichsam zur Vermeidung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Durch die neue Bebauung entstehende Lebensraumverluste für Pflanzen und Tiere werden sowohl durch die Begrünungs- und Extensivierungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen als auch durch die vorgesehene Grünlandextensivierung auf den südlich angrenzenden Flurstücken Nr. 23 und 24 ausgeglichen bzw. kompensiert. Diese beiden Flurstücke stehen in gleichem Eigentum wie die Flurstücke Nr. 25 und 26 und können für eine solche Maßnahmen bereitgestellt werden. Die Absicherung der Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich zwischen der Ortsgemeinde und dem Grundstückseigentümer vereinbart.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Einhaltung der Festsetzungen und Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen wird seitens der Ortsgemeinde und der zuständigen Fachbehörden überwacht.

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

Zur Aufstellung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes besteht keine zweckmäßige Alternative. Die vormals nach § 35 BauGB privilegierten Nutzungen der Anwesen Römerstraße 7 und 9 hat keine dauerhafte Perspektive. Die geplante Umnutzung zu vorrangigen Wohnzwecken ist nach § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig. Andere Nutzungen sind an diesem Standort überwiegend nicht gefragt. In Betracht kommen ggf. Handwerksbetriebe oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie eine Pferdehaltung. Doch auch für diese Nutzungen besteht ohne verbindliche Bauleitplanung kein Planungsrecht. Ohne Planungsrecht einen Leerstand in Kauf zu nehmen oder zu provozieren, kommt aus Sicht der Ortsgemeinde als Träger der Planungshoheit nicht in Betracht. Auch Überlegungen im Vorentwurf, auf eine Bebauung der beiden Flurstücke Nr. 27 und 28 auf Grund der Überflutungsgefahr bei Starkregen vollkommen zu verzichten, wurde im Rahmen der Abwägung verworfen. Stattdessen sind nunmehr im Rahmen einer Fachplanung Anlagen konzipiert, mit denen Wasser bei Starkregen schadlos an der neuen Bebauung vorbei abgeleitet werden kann. Für die vorhandenen Belastungen durch Fluglärm bleibt nur die Option, dienen mit entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen zu begegnen, da die Ortsgemeinde aus den vorgenannten Gründen nicht auf eine Fortführung der baulichen Nutzung an dieser Stelle des Ortes verzichten möchte, an der zudem bereits Erschließungsanlagen und mit vergleichsweise geringem Aufwand zu Wohnzwecken umnutzbare Gebäude vorhanden sind.

## 4. Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- Landesverordnungen über die Festsetzung von Lärmschutzbereichen
- Flugplatz-Schallschutzmaßnahmen-Verordnung
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung von RenkerPlan vom Juli 2021
- Fachbeitrag Naturschutz einschließlich Fassung von RenkerPlan vom August 2023
- Starkregenbetrachtung von IBS-Ingenieure GbR vom 03.05.2023
- Geotechnischer Bericht von Dr. Jung + Lang Ingenieure vom 31.05.2023

## C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

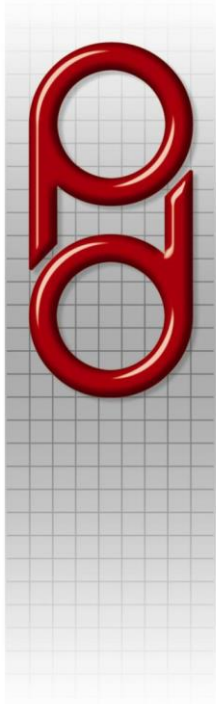
BEARBEITET

PLANUNGSBÜRO  
**DITTRICH**

Bahnhofstraße 1  
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0  
Telefax: 02683/9850-99

[www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)  
[info@pd-dittrich.de](mailto:info@pd-dittrich.de)



**ANERKANNT:**

Ortsgemeinde Büchel  
Timo Pfitzner  
Bürgermeister

.....  
Büchel, .....