
Umweltbericht

zum Bebauungsplan (gem. § 9 Abs.8 / § 2a BauGB)

"Am Streite"
3. Erweiterung

Ortsgemeinde Nachtsheim

Mai 2024



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann | Partner mbH

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Vorgesehenes Nutzungs- bzw. Bebauungskonzept
 - 1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

- 2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter**
 - 2.1 Schutzgut Mensch**
 - 2.1.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung
 - 2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

 - 2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft**
 - 2.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung
 - 2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

 - 2.3 Schutzgut Boden**
 - 2.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung
 - 2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

 - 2.4 Schutzgut Wasser**
 - 2.4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung
 - 2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

 - 2.5 Schutzgut Luft und Klima**
 - 2.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung
 - 2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

 - 2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**
 - 2.6.1 Bestandsbeschreibung
 - 2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben
 - 2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

 - 2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen**

- 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und Planungsalternativen**

- 4. Methodik der Umweltprüfung**

- 5. Monitoring**

- 6. Zusammenfassung**

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Vorgesehen ist seitens der Ortsgemeinde Nachtsheim, Verbandsgemeinde Vordereifel, im Landkreis Mayen-Koblenz, die Ausweisung eines Baugebietes. Der ca. 2 ha umfassende Geltungsbereich "Am Streite", 3. Änderung und Erweiterung, befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage.

Die westlich und südlich angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich geprägt (Acker- und Grünland) nördlich und östlich schließen sich bebaute Bereiche (Wohnen) an

Als zukünftige Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Hierdurch soll der Nachfrage an geeignetem Bauland Rechnung getragen werden.

Das geplante Baugebiet wird aktuell als Grünlandfläche für Pferdebeweidung genutzt. Erschlossen wird es durch die Straße „Waldstraße“, welche in westliche Richtung als Wirtschaftsweg weitergeführt wird, sowie den „Münker Weg“, der ebenfalls in westliche Richtung als Wirtschaftsweg weiter verläuft.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. In der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind i.V. m. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Abwägungsgrundlagen sind der Grünordnungsplan und der Umweltbericht. Den Umweltbericht hat die Gemeinde nach § 2a BauGB im Aufstellungsverfahren als einen gesonderten Teil zur Begründung zum Bauleitplänenentwurf hinzuzufügen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes darzulegen und zu bewerten.

1.2 Vorgesehenes Nutzungs- und Baukonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Anbindungen an die „Waldstraße“.

Die innere Erschließungsstraße zweigt davon in nördliche und südwestlich Richtung ab. Abgehende Wirtschaftswege verbinden zur Feldflur nach Süden. Die Straßenbreite innerhalb des Plangebietes beträgt 6,50 m.

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,35, die Geschossflächenzahl bei 0,7. Es ist eine offene Bauweise mit bis zu II Vollgeschossen sowie eine Gebäudehöhe von 9m bzw. 10 m bei einer Dachneigung von 0° - 38° zulässig.

Zusätzlich zu Pflanzbindungen innerhalb der privaten Grünflächen ist auf den nach Süden zur freien Landschaft hin angrenzenden Grundstücken die Anlage von Hecken festgesetzt. Damit wird eine Abpflanzung des Baugebietes erzielt.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Planerische Vorgaben

Zielvorgaben für die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung auf örtlicher Ebene durch den Regionalen Raumordnungsplan, wie auch den Landschaftsrahmenplan, bestehen nicht.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Vordereifel ist die Hälfte des Plangebietes bereits als Wohnbaufläche dargestellt (östlicher Bereich). Der übrige Teil ist als Vorrangfläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan stimmt damit nicht vollständig mit der beabsichtigten Ausweisung einer Wohnbaufläche/eines allgemeinen Wohngebietes überein. Er wird berichtigt.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme Landkreis Mayen-Koblenz (Landesamt für Umwelt, Rheinland-Pfalz, 2020) gibt für den Planbereich die Empfehlung zur biotoptypengerechten Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB i.V. m. §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten. Auf Kapitel 2.3 Schutzgut Boden wird verwiesen.

Geschützte und schützenswerte Flächen und Objekte

Naturschutz

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile im Bereich der Planungsfläche.

Der Planungsbereich liegt nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von FFH-Schutzgebieten oder Schutzflächen der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL).

Das Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ (VSG-5507-401) liegt ca. 2,5 km nordöstlich Luftlinie des Plangebietes.

Das FFH-Gebiet „Wacholderheiden der Osteifel“ (FFH-5608-303) liegt ca. 2,5 km nordöstlich Luftlinie des Plangebietes.

Im Kompensationskataster des LANIS sind keine Kompensationsflächen im beabsichtigten Planungsraum und Umfeld eingetragen.

Wasserschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kulturdenkmale.

2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter

2.1 Schutzgut Mensch

2.1.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Beschreibung:

Das Plangebiet gehört naturräumlich zu den Elzbachhöhen (271.3).

Die Elzbachhöhen sind etwa zur Hälfte mit Wald bedeckt, wobei vor allem höhere Berglagen und Talhänge, aber auch einzelne Hochflächen Nadel- und Mischforste sowie vereinzelt Laubwälder tragen. Niederwaldbewirtschaftung als typische Waldnutzungsform der steilen Talhänge ist noch vereinzelt anzutreffen.

Landwirtschaftlich geeignet sind vor allem die Hochflächen zwischen den Elzbach-Zuflüssen und die weniger steilen Talhänge. Sie sind in erster Linie durch Ackerbau und Wirtschaftsgrünland geprägt. In den Talauen überwiegt Grünland, verbreitet als Feuchtgrünland. Magerwiesen und Heiden sind ebenfalls relativ häufig vertreten, jedoch meist in kleinflächigen Vorkommen.

(Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)

Das Plangebiet wird durch intensive Grünlandnutzung geprägt. An der Nord- und Ostseite grenzt Bebauung an. Das geplante Baugebiet wird als aktuell als Grünlandfläche für die Beweidung durch Pferde genutzt. Erschlossen wird es durch die „Waldstraße“ im Norden sowie den „Münker Weg“ im Südosten. Beide Gemeindestraßen werden in westliche Richtung als Wirtschaftswege weitergeführt.

Innerhalb der Weidefläche befinden sich zwei Weideunterstände sowie ein Obstbaum mittig und ein Laubbaum randlich. Weitere Gehölze bestehen nur randlich durch die anliegenden Gärten sowie als Feldgehölze und Gebüsche im Südosten.

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände von Norden nach Süden/Südosten hin ab, wobei die durchschnittliche Neigung bei ca. 10 % liegt.

Die Geländehöhen, liegen zwischen 482 m über NN im Norden und 477 m über NN im Südosten.

Das Gebiet wird im Nordosten durch vorhandene Feldgehölze abgeschirmt, ist jedoch ansonsten sichtexponiert.

Bewertung:

Das Gelände ist weitgehend visuell unbelastet.

Die „Waldstraße“ und der „Münker Weg“ sowie ihre Fortführungen als befestigte Feldwege werden für die ortsnahe Erholung und die Ausführung von Hunden intensiv genutzt. Sie sind Bestandteil des ausgewiesenen Wanderweges „Nachtsheimer Strühmannspettje“ einem 12 Kilometer langen Rundwanderweg um den Ort Nachtsheim. Das Plangebiet besitzt damit höhere Bedeutung für die Feierabenderholung. Bei einem mäßig hohen Vielfältigkeitswert der Landschaft ist aufgrund der Wegeverbindungen der Bereich erlebbar und Bestandteil des Naherholungsraumes um Nachtsheim.

2.1.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Beschreibung:

Beurteilungen, inwieweit das Landschaftsbild beeinträchtigt wird, sind individuell unterschiedlich. Doch auf der Basis eines für die Region typischen Landschaftsbildes und der Maßgabe einer möglichst unbebauten Landschaft als Optimum sind Einschätzungen zu treffen.

Während der späteren Bauarbeiten entstehen visuelle Veränderungen durch Baumaschinen, Lagerplätze, Erdaushub, offene Erdflächen bzw. Vegetationsentfernung, die zumindest zeitweise erhebliche optische Eingriffe darstellen.

Das Planungsgebiet beansprucht ca. 2 ha unbebaute, unbefestigte Landschaft. Der Landschaftsverbrauch liegt damit im mittleren Erheblichkeitsbereich.

Da sich nördlich und auch östlich bereits bebautes Siedlungsgebiet anschließt, ist die zersiedelnde Wirkung gering.

Es sind keine drastischen Geländeänderungen vorgesehen.

Blickbeziehungen auf die ermöglichte Bebauung entstehen von Westen und Süden.

Der Bebauungsplan sieht Wohnbaunutzung vor. Dadurch wird der Charakter des Gebietes vollständig verändert. Die Landschaftsbildveränderung ist hier mit Landschaftsbildbeeinträchtigung gleich zu setzen. Die Erheblichkeit liegt im mittleren Bereich.

Es werden in mäßigem Umfang Rodungen erforderlich, durch welche Abschirmungen und Orientierungspunkte verloren gehen.

Das Plangebiet besitzt als Teil der Gesamtlandschaft höheren Erholungswert. Durch die Bebauung des Plangebietes geht die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit verloren. Die umliegende freie

Landschaft verliert durch die ermöglichte Bebauung und Nutzung in mäßigem Umfang an Erholungswert.

Bewertung:

Es ergeben sich Verluste von Erholungsraum, die aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Erholung und dem Umfang des beanspruchten Gebietes im mittleren Erheblichkeitsbereich liegen. Auch die entstehende Landschaftsbildbeeinträchtigung liegt aufgrund der sichtexponierten Lage und der Flächenbeanspruchung im mittleren Bereich.

Die vorgesehene Bebauung und Erschließung verursachen eine deutliche Veränderung der Landschaft.

2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Es werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen in den gärtnerisch anzulegenden Freiflächen der Bebauung getroffen, um so eine Durchgrünung zu erhalten. Außerdem wird die Anlage von Hecken auf den Privaten Grünflächen nach Süden zur freien Landschaft hin zur Abschirmung und Einbindung festgesetzt.

Die Erschließung der freien Landschaft wird durch einen neuen Wirtschaftsweg erhalten.

2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

2.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Beschreibung:

Potentielle natürliche Vegetation

Für den nördlichen Teil des Plangebietes ist der Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo luzuloides-Fagetum) (Bab) frischer Standorte und mäßig geringer Basenstufe anzunehmen.

In dieser Vegetationsform sind die Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und vereinzelte Traubeneichen (*Quercus petraea*) die bestandsbildenden Hauptbaumarten. Weiterhin gehören in diese Gesellschaft die Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Weißbirke (*Betula pendula*), Salweide (*Salix caprea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Ein- und Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*) und Besenginster (*Sarothamnus scoparius*).

Die Krautschicht wird durch bodendeckende Pflanzen wie Hainsimse (*Luzula luzuloides*), Drahtschmiele (*Deschampsia flexuosa*), Rotes Straußgras (*Agrostis tenuis*) sowie Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*) und diverse Farne bestimmt.

Für den südlichen Teil des Plangebietes wird der Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum) (BCa) frischer Standorte und mäßig geringer Basenstufe angegeben.

Als bestandsbildende Hauptbaumart ist die Rotbuche (*Fagus sylvatica*) anzuführen. Eingestreut treten Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) auf. In frischen Lagen stellen sich auch Esche (*Fraxinus excelsior*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) ein.

Die Strauchschicht ist spärlich. Gedeihen kann die Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und die Hundsrose (*Rosa canina*).

Der Deckungsgrad der Krautschicht ist hoch und zeichnet sich durch das Vorkommen zahlreicher Arten gut bis mäßig nährstoffversorgter Standorte und das Fehlen von Säureanzeigern aus. Typische Arten sind Goldnessel (*Galeobdolon luteum*), Waldmeister (*Galium odoratum*), Zwiebel-Zahnwurz (*Dentaria bulbifera*) und Einblütiges Perlgras (*Melica uniflora*).

Reale Vegetation

Als Referenzliste für die Biotoptypenkartierung wurde der Biotoptypenschlüssel des Biotopkatalogs Rheinland-Pfalz verwendet.

Die Kartierung in 2022 zu Beginn des Bauleitplanverfahrens wird als Voreingriffszustand festgehalten. Maßgebliche Veränderungen erfolgten bis 2024 nicht.

Nachfolgend werden die vorgefundenen Biotoptypen mit kurzen Erläuterungen aufgeführt.

Im Plangebiet:

BA1 Feldgehölz

Es handelt sich um ein kleineres Feldgehölz aus Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Salweide (*Salix caprea*), Feldahorn (*Acer campestre*), Kirsche (und Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Den vielfältigen Baumarten gesellt sich ein ebenso vielfältiger Strauchsaum aus Hundsrose (*Rosa canina*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Hartriegel (*Cornus sanguinea*) bei.

BB9 Gebüsch mittlerer Standorte

Entlang der Böschung der Weide erstrecken sich kleine Gebüsch. Es handelt um eines aus Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hundsrose (*Rosa canina*) mit Apfelbaum (*Malus spec.*) sowie um eines aus Besenginster (*Cytisus scoparius*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*).

BD5 Schnitthecke

Eine noch junge Hecke aus Lebensbaum (*Thuja spec.*) wurde entlang der Böschungskrone einer Weidefläche in Fortführung des Ziergartens Wohnhaus Münker Weg 8 angelegt.

BF4 Obstbaum

Auf der Weidefläche steht ein Birnbaum (*Pyrus spec.*). Er ist vital, fruchttragend und mittleren Alters.

EB0 Fettweide

Diese Grünlandflächen werden für die Beweidung mit Pferden genutzt. Die Bodenfeuchte wird im Planungsraum als mittel eingestuft.

Die Blütenpflanzen umfassen nur einen geringen Anteil an der Artenzusammensetzung. Es kommen an Blütenpflanzen vor:

Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*). Dazu kommen Arten mit höherem Nährstoffbedarf bzw. solche, die eine sehr weite Standortamplitude haben: Weißklee (*Trifolium repens*), Breitwegerich (*Plantago major*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Efeu-Gundermann (*Glechoma hederacea*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) und Kratzdistel (*Cirsium arvense*).

Störanzeiger sind die häufiger vorkommenden Arten Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*).

Randlich zu Zäunen kommen Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Große Brennessel (*Urtica dioica*), Tüpfel-Hartheu (*Hypericum perforatum*) vor.

Die Kräuter nehmen nur einen sehr geringen Deckungsgrad ein, die vorhandenen Blütenpflanzen sind anspruchslos und kommen häufig im Grünland vor.

Die vorgefundene strukturelle Ausbildung der Gräserdecke weist ein überwiegendes Verhältnis an Untergräsern zu Obergräsern auf und damit ist die Grasdecke relativ dicht.

Typische Arten sind Rotschwingel (*Festuca rubra*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*) und Wiesenrispengras (*Poa pratensis*).

Die Narbenstrapazierung ist mäßig hoch, vegetationsfreie Stellen kommen kaum vor. Die Vegetationsdecke ist mäßig dicht.

Es handelt sich nicht um geschütztes Grünland nach §15, Absatz 1, Nr. 3 Landesnaturschutzgesetz.

Da der Anteil der Störanzeiger weit über 25% liegt und typische Arten weniger als 20% betragen, wird das Grünland nicht als Magere Flachland-Mähwiese mit Schutzwürdigkeit nach § 15 LNatSchG eingestuft.

HT3 Lagerplatz / Baufläche

Es handelt sich um eine Freifläche, welche in Verbindung mit einem Wohnhausbau steht und noch nicht gärtnerisch angelegt ist, sondern als Lagerfläche für Baumaterial, Gerät und Aushub dient.

VB1 Feldweg, befestigt

In Fortführung der Gemeindestraßen verlaufen befestigte Wirtschaftswege mit Splitt-/Schotterdecke. Ein weiterer Weg verläuft in Abzweigung der „Waldstraße“ auf den „Münker Weg“.

WB3 Weideunterstand / HN1 Gebäude

Es befindet sich ein offener Weideunterstand in Holzbauweise mit Pultdach auf der Weidefläche für die Pferde.

Außerhalb des Plangebietes:

AB0 Eichenwald

Westlich des Plangebietes erstreckt sich Laubwald mit Stieleiche (*Quercus robur*).

AJ0 Fichtenwald

Südwestlich des Plangebietes grenzt Nadelwald aus Fichte (*Picea abies*) an.

BA1 Feldgehölz

Ein größeres Feldgehölz erstreckt sich östlich des Plangebietes. Es besteht aus Kirsche (*Prunus avium*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Salweide (*Salix caprea*), Birke (*Betula pendula*) und Fichte (*Picea abies*) sowie Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

BD5 Schnitthecke

Randlich des Plangebietes verlaufen als Abpflanzung zu den benachbarten Gärten Schnitthecken aus Lebensbaum (*Thuja spec.*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*).

BF1 Baumreihe

Es handelt sich um eine grundstücksabschirmende Baumreihe aus Fichte (*Picea abies*).

BF3 Einzelbaum

Randlich zum Geltungsbereich steht auf einem angrenzenden Gartengrundstück eine Kirsche (*Prunus avium*).

An einem Weideunterstand steht eine vitale Stieleiche (*Quercus robur*) mittleren Alters.

BF4 Obstbaum

Randlich zum Geltungsbereich stehen auf den angrenzenden Gartengrundstücken eine Walnuss (*Juglans regia*), eine Zwetschge (*Prunus domestica ssp.*) sowie eine Mirabelle (*Prunus domestica ssp.*).

EA1 Fettwiese

Angrenzend zum Plangebiet, zwischen zwei Grundstücken mit Bebauung aus jüngster Zeit (Freiflächen wurden noch nicht angelegt) liegt ein Baugrundstück, welches noch als unbebaute Wiese ausgebildet ist. Die Wiese ist gräserbetont und blütenarm.

HA0 Acker

Südlich des Plangebietes erstreckt sich eine Ackerfläche intensiver Nutzung mit aktuellem Getreideanbau.

HJ1 Ziergarten

Nördlich und östlich zum Plangebiet grenzt Wohnbebauung an. Die Freiflächen wurden als Ziergärten angelegt. Typisch sind Rasenflächen mit Koniferen und Ziergehölzen sowie Obstbäumen und Staudenbeeten.

HT3 Lagerplatz/Baufläche

Anliegend zum Plangebiet wurden Wohnhäuser errichtet bzw. sind in Bau. Die Freiflächen sind noch nicht gärtnerisch angelegt, sondern dienen als Lagerfläche für Baumaterial, Gerät und Aushub.

VA3 Gemeindestraße

Südlich des Plangebietes verläuft die bituminös befestigte Straße „Münker Weg“. Nördlich verläuft die „Waldstraße“. Auch diese ist asphaltiert und besitzt Gehwegstreifen aus Verbundsteinpflaster.

VB1 Feldweg, befestigt

In Fortführung der Gemeindestraßen verlaufen befestigte Wirtschaftswege mit Splitt-/Schotterdecke.

WB3 Weideunterstand / HN1 Gebäude

Es befindet sich ein offener Weideunterstand in Holzbauweise mit Pultdach auf der Weidefläche für die Pferde.

Fauna, faunistisches Potential

Spezielle faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Im Übrigen wird auf die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (in den Fachbeitrag Naturschutz integriert) verwiesen.

Es werden nachfolgend die zu erwartenden Tierarten der Biotoptypen angegeben.

Grünlandflächen stellen ein Nahrungsbiotop für blütenbesuchende Insektenarten sowie von diesen lebenden Parasiten und Räuber, kräuterfressende Insektenlarven und letztlich von diesen abhängige Vogelarten wie Girlitz, Stieglitz und Hänfling dar (Beobachtung während der Kartierung). Sie bieten einen Gesamtlebensraum für zahlreiche Insekten (z.B. Gallmücken, Gallwespen, Spinnen, Springschrecken) und Winterquartier für Wirbellose in den Hohlräumen der vertrockneten Halme und Stengel (z.B. Marienkäfer, Käferlarven, Spinnenarten). Ebenso stellen sie eine Fortpflanzungsstätte für Vogel- und Niederwildarten, bodenbrütende Hummelarten und Webspinnenarten dar.

Säugetiere wie Igel, Feldhase und verschiedene Mäusearten finden hier potentiell Lebensräume. Der Maulwurf kommt nachweislich vor.

Von Grasland-Biotopen als Nahrungsbiotop abhängig, aber nicht allein auf dies angewiesen sind Mäuse-Bussard, Turmfalke, Goldammer und Dorngrasmücke.

Zu den häufigeren Schmetterlingen auf Grünland zählen in Abhängigkeit von den Blütenpflanzen Großer und Kleiner Kohlweißling, Kleiner Fuchs, Admiral, Tagpfauenauge und Hauhechel-Bläuling.

Siedlungsrand /Hausgärten

Die Siedlungsflächen mit hohem Störpotential und geringer Biotopwertigkeit sind von untergeordneter Bedeutung für die Tierwelt.

Arten, die hier ihren Schwerpunkt haben, sind vorwiegend Allerweltsarten wie Amsel, Star, Buchfink, Sperling und Grünfink (potentielle Brutvögel). Bei Zunahme des Gehölzangebotes kommen Vogelarten wie Stieglitz, Hausrotschwanz, Dompfaff und Mönchsgrasmücke vor (potentielle Brutvögel). Anzunehmende Säuger sind Igel, Eichhörnchen, Kaninchen sowie Siebenschläfer und Gartenspitzmaus.

Bewertung:

Der Planbereich wird intensiv für Beweidung genutzt. Die Biotopvielfalt ist gering, der Biotopwert entsprechend niedrig. Störungen bzw. Beeinträchtigungen ergeben sich aus der intensiven Grünlandnutzung und der umgebenden Siedlungs- und Erholungsnutzung vor allem für Boden und Tierwelt.

Die Bedeutung der Planungsfläche für den Arten- und Biotopschutz wird aufgrund des geringen Biotopangebotes als mäßig hoch eingestuft.

2.2.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Beschreibung:

Während der Bauarbeiten entstehen visuelle Störreize, Beunruhigungen durch Lärm, Erschütterungen und Licht, die insgesamt zu Störungen der Tierwelt führen können. Ihre Erheblichkeit ist individuell.

Mit der Ausweisung der Bau- und Verkehrsflächen werden folgende Biotop- und Nutzungstypen überplant:

Biotopcode	Biototyp	Beanspruchte Fläche (qm)	Ökologische Wertigkeit
BA1	Feldgehölz	525	hoch
BB9	Gebüsch	140	mittel
BD5	Schnitthecke	145	mittel
BF4	Obstbaum (übertraufte Fläche)	28	hoch
EB0	Fettweide	17.200	gering - mittel
HT3	Baufläche	485	sehr gering
VB1	Feldweg, befestigt	2.110	-
WB3	Weideunterstand	107	-
Summe		20.740	

Geplant ist stattdessen:

Biotopcode	Biototyp	Beanspruchte Fläche (qm)	Ökologische Wertigkeit
HN1	Bebauung	9.303	gering
HJ1	Ziergarten	8.417	mittel
VA3	Gemeindestraße/Verkehrsfläche	2.615	ohne
VB0	Wirtschaftsweg	405	ohne
Summe		20.740	

Für die entstehenden Hausgärten auf ca. 8.417 qm sind Festsetzungen von Pflanzgeboten aufzustellen, um eine mittlere bzw. hohe Wertigkeit zu erzielen.

Zerschneidungs- oder Verinselungseffekte entstehen nicht.

Die vorkommenden Tierarten der Offenlandflächen werden verdrängt. Tierarten des Siedlungsbereichs werden sich stattdessen in den verbleibenden Biotopflächen ansiedeln. Im angrenzenden weiträumigen Offenland stehen den verdrängten Tierarten unmittelbare Ausweichflächen zur Verfügung.

Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach Anlage I, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung, nach Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen bzw. eine nicht ersetzbare Biotopzerstörung dieser Arten tritt nicht ein.

Bewertung:

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Landschaft liegt im mittleren Bereich. Dies resultiert aus den zu beanspruchenden Biotopen von insgesamt mittlerer Wertigkeit in Verbindung mit dem Flächenumfang der Plangebietsgröße.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Es werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen in den gärtnerisch anzulegenden Freiflächen der Bebauung getroffen, um so eine Durchgrünung zu erhalten. Außerdem wird die Anlage von Hecken auf den Privaten Grünflächen nach Süden zur freien Landschaft hin zur Abschirmung und Einbindung festgesetzt.

Weitere externe Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich. Dazu wird eine Lagerfläche zu einer Wildobstwiese entwickelt, eine Viehweide zu einer extensiven Mähweide umgewandelt und Nadelwald durch Voranbau mit standortheimischen Laubbaumarten aufgewertet.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Beschreibung:

Die Osteifel ist von unterdevonischen Grauwacken und Schiefen geprägt Die höchsten Erhebungen im 'Hohen Acht-Bergland' sind vulkanischer Herkunft; es handelt sich um tertiäre Basaltschlotte, wie z.B. die Hohe Acht (747 m ü.NN). Auf den Basaltkuppen entwickelten sich basenreiche Ranker und Braunerden, während die Braunerden auf dem Grundgebirge aus Grauwacken und Schiefer je nach Lößlehmauflage basenreich bis basenarm sind.

Diese Böden besitzen eine hohe Wasserspeicherkapazität. Sie eignen sich für den Ackerbau als auch für die Grünlandbewirtschaftung.

Der Boden im Plangebiet ist durch Verdichtungen, bodenmechanische Einwirkungen sowie Düngemittel im Rahmen der Grünlandnutzung vorbelastet.

Bewertung:

Es befinden sich keine seltenen Bodentypen im Plangebiet.

Die Braunerden weisen in der Regel ein geringes bis mittleres natürliches Ertragspotential auf.

Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigen Kenntnissen keine naturhistorisch oder geologisch bedeutenden Böden oder aufgrund historischer acker- und kulturbaulicher Methoden kulturgeschichtlich bedeutende Böden.

2.3.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Beschreibung:

Durch die im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe werden über die eigentlichen Bauflächen hinaus Beeinträchtigungen des Bodengefüges, der Horizontabfolge sowie der natürlichen Ertragsfunktion von Böden aufgrund von Flächenbeanspruchung und Bodenverdichtung (Lagerplätze und Arbeitsraum) entstehen. Das Ausmaß ist im Vorfeld nicht quantitativ zu erfassen, bei der maximalen Überbauungszahl für den Eingriff jedoch bereits berücksichtigt.

Baubedingte Schadstoffeinträge (durch Baustellenverkehr, Baumaschinen) können vernachlässigt werden.

Durch die vorgesehene Baufläche wird eine Überbauung von maximal ca. 9.303 qm ermöglicht (Nettobauland 17.720 qm, GRZ 0,35). Die zulässige Überschreitung der GRZ nach §19 (4) BNVO ist mitberücksichtigt.

Die geplante Verkehrsfläche beträgt ca. 2.615 qm. Dazu kommen ca. 405 qm für Wirtschaftswege. Versiegelung bewirkt eine Zerstörung des Bodens und der Verlust an Vegetationsfläche. Der vertikale Stoffaustausch (Luft, Niederschläge, Nährstoffe und Organismen) wird unterbunden. Es entstehen Beeinträchtigungen der Bodenstruktur und des Bodenlebens (Bodenflora und -fauna). Funktionen der Infiltration und der Speicherung von Niederschlagswasser, Wärmeeinstrahlung und -transport im Boden und in der bodennahen Atmosphäre werden verhindert.

Abgrabungen und Anschüttungen durch Geländemodellierung werden nur in geringem Umfang durch die Bauten und Befestigungen entstehen. Sie führen hinsichtlich der Bodenökologie zu einer Verlagerung von Lufthaushalt, Bodenflora und -fauna.

Anfallender Erdaushub kann innerhalb des Plangebietes kaum verwendet werden. Überschussmassen fachgerecht auf geeigneten Deponien gelagert. Neben vorübergehenden Beeinträchtigungen der Bodenstruktur und der Bodenlebewelt entsteht so vor allem eine Belastung der Deponien.

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen wie potentieller Schad- bzw. Fremdstoffeintrag sind ohne Relevanz.

Bewertung:

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen vor allem durch die Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen und der Hochbauten. Die Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Die negativen Auswirkungen sind im mittleren bis höheren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Unbelasteter Oberboden ist zu sichern und bei entsprechender Eignung im Plangebiet wieder zu verwenden. Durch fachgerechten Auf- und Abtrag sowie Zwischenlagerung des Oberbodens wird die belebte Bodenschicht vor Schädigung und Verlust geschützt.

Die vorgesehene Durchgrünung führt durch verminderte Bodenbelastungen aufgrund von Pflege sowie der Durchwurzelung zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen.

Die Ersatzmaßnahmen mindern durch Aufgabe der Lagerfläche und Entwicklung zu Streuobstwiese und die Umwandlung einer Viehweide zu einer extensiven Mähweide die Belastungen des Bodens durch Wegfall von Verdichtung, Tritterosion und Stickstoffeintrag.

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Beschreibung:

Das Gelände befindet sich nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten. Es bestehen keine Konflikte mit Anlagen zur Trinkwasserförderung.

Heilquellen sind nicht betroffen.

Ein Quellbach, der in den Mimbach mündet, verläuft südöstlich des Plangebietes in mindestens ca. 55 m Entfernung Luftlinie.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die Planungsfläche, die für die Bebauung vorgesehen ist, ist bezüglich ihrer Bodenfeuchte als mittlerer Standort einzustufen.

Hoch anstehendes Grundwasser ist aufgrund der Topographie nicht zu erwarten.

Gemäß dem digitalen Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ist aus hydrogeologischer Sicht im Plangebiet die Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken charakteristisch. Die Grundwasserneubildungsrate wird als mäßig eingestuft.

Zeichen sichtbarer Bodenerosion durch Wasser, Vernässungen usw. sind im Plangebiet nicht zu erkennen.

Eine besondere Gefährdung für das Grund- und Oberflächenwasser besteht nicht.

Bewertung:

Das Plangebiet besitzt eine mittlere Grundwasserführung, soweit es sich um die geplante Baufläche handelt.

Aufgrund der vorhandenen Datenlage ist von einer mittleren Bedeutung der Planungsfläche für die Bildung von Grundwasser und damit auch dem nutzbaren Grundwasserdargebot auszugehen.

2.4.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Beschreibung:

Mit Grundwasserabsenkungen sowie dem Anschneiden von grundwasserführenden Schichten durch die Abgrabungen und das Ausheben der Baugruben und des Regenrückhaltebeckens ist nicht zu rechnen.

Potentieller Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser ist durch eine Befestigung der Verkehrsflächen sowie geeigneter Wasserver- und -entsorgung zu begegnen.

Nutzungsbedingte Schadstoffimmissionen und dadurch bedingte mögliche Einschwemmungen in das Grundwasser sind nicht zu prognostizieren.

Durch Versiegelung wird die unmittelbare Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgeschaltet und so die Abflussmenge erhöht. Durch den Verlust an Infiltrationsfläche vermindert sich die Grundwasserneubildungsrate.

Die im Bebauungsplan vorbereitete Bebauung, Befestigung und Erschließung wird durch Versiegelung die unmittelbare Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegenüber dem Bestand auf insgesamt max. 12.323 qm ausschalten.

Anfallendes Oberflächenwasser soll nicht unmittelbar der Kanalisation zugeführt werden, sondern einem externen, noch zu entwickelnden Rückhaltebecken eingeleitet werden.

Natürliche offene Gewässer sind nicht betroffen.

Bewertung:

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering. Die Versiegelung bewirkt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch den Verlust von Infiltrationsfläche, die im mittleren Erheblichkeitsbereich liegt. Die Einleitung des Oberflächenwassers in ein RRB mindert diesen Eingriff. Natürliche Gewässer werden nicht beeinträchtigt.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Die Anpflanzungen und Einsaat im Rahmen der Durchgrünung sowie der Ersatzmaßnahmen tragen zur Speicher- und Filterwirkung von Oberflächenwasser durch die erhöhte Vegetationsmasse bei.

Mit der Oberflächenentwässerung im Trennsystem und Zuführung von unbelastetem Oberflächenwasser zu einer noch zu entwickelnden Rückhalteanlage werden die Auswirkungen der Versiegelung deutlich reduziert.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

2.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Beschreibung:

Die Gemarkung Nachtsheim liegt makroklimatisch in einer Übergangslage zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Die Planungseinheit 'Osteifel' ist das kühlfte Gebiet im Landkreis. Der Beginn der Apfelblüte liegt je nach Höhenlage zwischen dem 5. und 15. Mai. Die mittleren Januartemperaturen liegen bei 0 bis -1°C, die Julitemperaturen bei 15 bis 16°C. Aufgrund der Lage zu Kalk- und Westeifel sind die Niederschläge der Höhenlage entsprechend relativ gering; die Osteifel ist jedoch innerhalb des Landkreises die regenreichste Planungseinheit. Auf den höchsten Erhebungen liegt der mittlere Jahresniederschlag bei 800 mm und nimmt bis zum östlichen Abdachungsrand auf 650 mm ab. (Quelle: Planung vernetzter Biotopsysteme Kreis Mayen-Koblenz)

Das Kleinklima des Planungsgeländes ist relativ homogen. Sie stellt als Offenland einen Kaltluftproduzenten dar. Diese wird mit dem Geländegefälle zu einem südöstlich verlaufenden Tal eines Quellbachs, der dem Mimbach zufließt, transportiert. Anteile werden von der benachbarten bebauten Fläche durch deren größeren Wärmeumsatz "verbraucht".

Die Vegetationsflächen produzieren Verdunstungskühle; der damit verbundene Energieverbrauch bewirkt eine insgesamt geringere Aufheizung als bebaute Flächen.

Die Gehölze wirken als Windschutz und beschatten in ihrem Umfeld. Durch reduzierte Sonneneinstrahlung innerhalb der Feldgehölze und größere Verdunstungsleistung gegenüber dem Grünland ist es hier kühler.

Aktuelle kleinräumige Daten zur Luftbelastung im Planungsgebiet oder im Umfeld liegen nicht vor. Die Immissionen durch die gemeindlichen Straßen werden als gering angenommen.

Bewertung:

Das Planungsgelände ist ein Kaltluftproduzent. Aufgrund der Größe der Fläche ist die klimatische Ausgleichsfunktion von geringer Bedeutung und besitzt nur Auswirkungen auf unmittelbar anschließende Siedlungsbereiche.

2.5.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Beschreibung:

Im Rahmen der Bauarbeiten entstehen zunächst zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen des Kleinklimas. Es handelt sich um Staubbelastungen im unmittelbaren Umfeld sowie um Verluste an frischluftproduzierende Fläche.

Soweit der Baustellenverkehr durch Nachtsheim verläuft, entstehen für die Anlieger Erhöhungen der bereits vorhandenen Verkehrsbelastung und Störungen durch Lärm, Staubemissionen und Erschütterungen.

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Versiegelung durch Bebauung sowie Befestigung führt zu einer Reduzierung der frischluftproduzierenden Fläche von insgesamt max. 9.303 qm im privaten Bereich (Bebauung) und ca. 3.020 qm im öffentlichen Bereich (Verkehrsflächen).

Durch die erforderlichen Rodungen entstehen diesbezüglich klimatische bzw. lufthygienische Beeinträchtigungen (z.B. Minderung der Luftzirkulation, der Lufthygiene und Verdunstungskühle).

Änderungen des Reliefs erfolgen mäßig hohe durch Abgrabungen und Anschüttungen für Bebauung und Erschließung. Die Auswirkungen auf das Kleinklima sind geringfügig.

Zusammen mit den ermöglichten Hochbauten, späteren Bepflanzungen etc. ist jedoch gegenüber der bisherigen Grünlandfläche und Gehölzbestand eine deutliche Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.

Es ist mit einer Erhöhung der Temperaturen im Plangebiet zu rechnen: Befestigte Flächen heizen sich rasch auf und kühlen ohne weitere Sonneneinstrahlung ebenso schnell wieder ab. Zudem ist hier die Wasserverdunstung eingeschränkt, wodurch weniger Wärme umgesetzt wird, so dass insgesamt eine Erhöhung der Lufttemperatur gegenüber unbefestigten Flächen entsteht.

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen durch Schadstoffemissionen werden als unerheblich eingestuft. Im Vergleich zu der angrenzenden Gewerbenutzung werden diese nicht höher ausfallen.

Bewertung:

Die kleinklimatischen Veränderungen wirken sich nicht überörtlich aus. Die Veränderung des Kleinklimas ist im Planungsbereich deutlich und erheblich.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind über die bereits im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus keine speziell auf das Schutzgut Klima bezogenen kompensierenden Maßnahmen erforderlich.

2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.6.1 Bestandsbeschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kulturdenkmale. Allgemein wird auf die einschlägigen denkmalpflegerischen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§ 20 DSchG).

2.6.2 Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch das Vorhaben ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein Beeinträchtigungsrisiko für Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen, um so Bodendenkmale gem. § 20 DSchG zu sichern.

2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen

In den vorangegangenen Kapiteln 2.1 bis 2.6 wurden vorhandene Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen dargestellt. Auf diese Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder kumulative Wirkungen über das dargestellte Maß hinaus sind nicht zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und Planungsalternativen

Sofern das Planungsvorhaben nicht umgesetzt wird, würde die derzeitige Weidenutzung vermutlich weiter betrieben werden. Eine Extensivierung oder das Brachfallen ist derzeit nicht wahrscheinlich.

Da Obstbäume kurzlebig sind, ist eine Abgängigkeit des Baumes in den nächsten Jahrzehnten möglich.

Gravierende Änderungen der beschriebenen abiotischen Schutzgüter sind nicht zu erwarten, sowohl hinsichtlich von Wertsteigerungen als auch von Minderungen der Funktionen.

Eine Veränderung des Plankonzeptes ist nicht sinnvoll, da dies bereits die optimierte Planung darstellt.

Eine Baufläche an anderer Stelle wird durch den Flächennutzungsplan nicht ermöglicht.

4. Methodik der Umweltprüfung

Im vorliegenden Umweltbericht werden neben der Beschreibung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter, die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter durch das Vorhaben dargestellt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beschrieben. Soweit relevant, werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt. Der Umweltbericht beschreibt des Weiteren wie sich der Umweltzustand entwickelt, wenn das Planungsvorhaben nicht umgesetzt wird.

Zur Ermittlung der Biotopausstattung wurde das Untersuchungsgebiet in 2022 betrachtet. Eine Kontrolle durch eine Begehung erfolgte in 2023.

Die Bewertung der Schutzgüter und der Eingriffserheblichkeiten erfolgt verbal-argumentativ sowie zur Ermittlung des Kompensationsbedarf nach dem Kompensationsleitfaden Rheinland-Pfalz.

5. Monitoring

Nach § 4 c BauGB sind die Gemeinden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Bauleitplanes verpflichtet. Dazu geeignete Überwachungsmaßnahmen sind im Umweltbericht darzustellen. Die Gemeinden werden durch dieses Monitoring in die Lage versetzt, unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Städte und Gemeinden haben die Möglichkeit, Art, Umfang und Zeitpunkt der Überwachung selbst und eigenverantwortlich aufgrund der jeweiligen Gegebenheiten vor Ort festzulegen. § 4c BauGB enthält keine Angaben darüber, ob es sich bei der Überwachung um eine einmalige Maßnahme oder um einen Prozess handelt. Es besteht auch die Möglichkeit, mehrere Bebauungsplangebiete zusammen zu fassen oder eventuell sogar für das gesamte Gemeindegebiet ein einheitliches Monitoring-Konzept zu entwickeln.

Es ist vorgesehen, das Monitoring nach § 4 c BauGB wie folgt durchzuführen:

Art der Maßnahme:	Begehung, visuelle Kontrolle
Ziel:	kontinuierliche Überwachung i. S. des § 4 c BauGB
Verantwortung / Teilnehmer:	Bauamt der VG Vordereifel / Gemeinderat Nachtsheim / Untere Naturschutzbehörde / Untere Wasserbehörde
Zeitpunkt der Durchführung:	Erstkontrolle 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Folgekontrolle nach 4 Jahren sowie nach weiteren 5 Jahren

Eine Dokumentation und kontinuierliche Auswertung erfolgt durch die VG Vordereifel. Die genannten Teilnehmer sind als Mindestvorschlag zu verstehen, der Teilnehmerkreis ist je nach Erfordernis zu erweitern.

6. Zusammenfassung

Vorgesehen ist seitens der Ortsgemeinde Nachtsheim, Verbandsgemeinde Vordereifel, im Landkreis Mayen-Koblenz, die Ausweisung eines Baugebietes. Der ca. 2 ha umfassende Geltungsbereich "Am Streite", 3. Änderung und Erweiterung, befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage.

Die westlich und südlich angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich geprägt (Acker- und Grünland) nördlich und östlich schließen sich bebaute Bereiche (Wohnen) an

Als zukünftige Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Hierdurch soll der Nachfrage an geeignetem Bauland Rechnung getragen werden.

Das geplante Baugebiet wird aktuell als Grünlandfläche für Pferdebeweidung genutzt. Erschlossen wird es durch die Straße „Waldstraße“, welche in westliche Richtung als Wirtschaftsweg weitergeführt wird, sowie den „Münker Weg“, der ebenfalls in westliche Richtung als Wirtschaftsweg weiter verläuft.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Anbindungen an die „Waldstraße“.

Die innere Erschließungsstraße zweigt davon in nördliche und südwestlich Richtung ab. Abgehende Wirtschaftswege verbinden zur Feldflur nach Süden. Die Straßenbreite innerhalb des Plangebietes beträgt 6,50 m.

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,35, die Geschossflächenzahl bei 0,7. Es ist eine offene Bauweise mit bis zu II Vollgeschossen sowie eine Gebäudehöhe von 9m bzw. 10 m bei einer Dachneigung von 0° - 38° zulässig.

Zusätzlich zu Pflanzbindungen innerhalb der privaten Grünflächen ist auf den nach Süden zur freien Landschaft hin angrenzenden Grundstücken die Anlage von Hecken festgesetzt. Damit wird eine Abpflanzung des Baugebietes erzielt.

Für die einzelnen Schutzgüter werden im vorliegenden Umweltbericht die derzeitige Leistungsfähigkeit und die prognostizierten Beeinträchtigungen aufgeführt. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der nachteiligen Umweltauswirkungen werden aufgezeigt.

Es ergeben sich Verluste von Erholungsraum, die aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Erholung und dem Umfang des beanspruchten Gebietes im mittleren Erheblichkeitsbereich liegen. Auch die entstehende Landschaftsbildbeeinträchtigung liegt aufgrund der sichtexponierten Lage und der Flächenbeanspruchung im mittleren Bereich.

Die vorgesehene Bebauung und Erschließung verursachen eine deutliche Veränderung der Landschaft.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen vor allem durch die Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen und der Hochbauten. Die Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Die negativen Auswirkungen sind im mittleren bis höheren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering.

Die Versiegelung bewirkt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch den Verlust von Infiltrationsfläche, die im mittleren Erheblichkeitsbereich liegt. Die Einleitung des Oberflächenwassers in das RRB mindert diesen Eingriff.

Natürliche Gewässer werden nicht beeinträchtigt.

Die kleinklimatischen Veränderungen wirken sich nicht überörtlich aus. Die Veränderung des Kleinklimas ist im Planungsbereich deutlich und erheblich.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Landschaft liegt im mittleren Bereich. Dies resultiert aus den zu beanspruchenden Biotopen von insgesamt mittlerer Wertigkeit in Verbindung mit dem Flächenumfang der Plangebietsgröße. Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach Anlage I, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung, nach Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen bzw. eine nicht ersetzbare Biotopzerstörung dieser Arten tritt nicht ein.

Das Planungsvorhaben ist somit insgesamt von mittlerer Eingriffserheblichkeit und landespflegegerisch kompensierbar.

Zur Kompensation der Eingriffe ist die Durchführung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Es werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen in den gärtnerisch anzulegenden Freiflächen der Bebauung getroffen, um so eine Durchgrünung zu erhalten. Außerdem wird die Anlage von Hecken auf den Privaten Grünflächen nach Süden zur freien Landschaft hin zur Abschirmung und Einbindung festgesetzt.

Unbelasteter Oberboden ist zu sichern und bei entsprechender Eignung im Plangebiet wieder zu verwenden. Durch fachgerechten Auf- und Abtrag sowie Zwischenlagerung des Oberbodens wird die belebte Bodenschicht vor Schädigung und Verlust geschützt.

Weitere Kompensation wird durch externe Ersatzmaßnahmen entstehen: Es wird eine Lagerfläche zu einer Wildobstwiese entwickelt, eine Viehweide zu einer extensiven Mähweide umgewandelt und Nadelwald durch Voranbau mit standortheimischen Laubbaumarten aufgewertet.