

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ortsgemeinde Weiler, Ortsteil Niederelz:
„Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“**

Zusammenfassung der bis zum 25.07.2018 eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.06.2018 bis 25.07.2018 sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2018.

Inhaltsverzeichnis

I	Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen	3
1.	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Außenstelle Koblenz, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 27.06.2018	3
2.	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt/ Main, Schreiben vom 20.06.2018.....	3
3.	RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln, Schreiben vom 19.06.2018	3
4.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Koblenz, Hofstraße 257a, 56077 Koblenz, Schreiben vom 04.07.2018	3
5.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Peter Klöckner Straße 3, 56073 Koblenz, Schreiben vom 13.07.2018	3
6.	Handwerkskammer Koblenz, Bauleitplanung, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz, Schreiben vom 19.07.2018	3
7.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Str. 11, 60327 Frankfurt am Main, Schreiben vom 16.07.2018	3
8.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Erthaler Hof, Schillerstraße 44, 55116 Mainz, Schreiben vom 18.07.2018.....	3
9.	IHK-Regionalgeschäftsstelle für Mayen-Koblenz, Schlossstraße 2, 56068 Koblenz, Schreiben vom 24.07.2018	3
II	Stellungnahmen zur Kenntnisnahme	4
A)	Öffentlichkeit	4
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	4
1.	Deutscher Wetterdienst, Frankfurter Straße 135, 63067 Offenbach am Main, Schreiben vom 16.07.2018	4
2.	Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine, Beckenkampstraße 16, 56076 Koblenz, Schreiben vom 17.07.2018	5
3.	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., Fasanerie, 55457 Gensingen, Schreiben vom 10.07.2018.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Vordereifel i.V.m. dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Weiler, Ortsteil Niederelz: „Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Sitzung Verbandsgemeinderat Würdigung der Stellungnahmen
Mayen am . 2022

4.	Ortsgemeinde Luxem, Nachtsheimer Weg 1, 56729 Luxem, Schreiben vom 22.07.2018	
5.	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 26.07.2018	5
6.	Wasserversorgungs-Zweckverband "Maifeld-Eifel", Eichenstraße 12, 56717 Mayen, Schreiben vom 25.07.2018	7
7.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stresemannstraße 3 – 5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 18.07.2018.....	7
C)	Abwägungsergebnis/ Beschlussempfehlung.....	8
III	Abwägungsrelevante Stellungnahmen.....	9
A)	Öffentlichkeit	9
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	9
1.	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt, Bannerberg 6, 56727 Mayen, Schreiben vom 02.07.2018	9
2.	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz, Schreiben vom 16.07.2018.....	9
C)	Abwägungsergebnis/ Beschlussempfehlung.....	14

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Vordereifel i.V.m. dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Weiler, Ortsteil Niederelz: „Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Sitzung Verbandsgemeinderat Würdigung der Stellungnahmen
Mayen am . 2022

I Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen

1. **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Außenstelle Koblenz, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 27.06.2018**
2. **Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken, Untermainkai 23-25, 60329 Frankfurt/ Main, Schreiben vom 20.06.2018**
3. **RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln, Schreiben vom 19.06.2018**
4. **Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Koblenz, Hofstraße 257a, 56077 Koblenz, Schreiben vom 04.07.2018**
5. **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Peter-Klöckner-Straße 3, 56073 Koblenz, Schreiben vom 13.07.2018**
6. **Handwerkskammer Koblenz, Bauleitplanung, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz, Schreiben vom 19.07.2018**
7. **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Str. 11, 60327 Frankfurt am Main, Schreiben vom 16.07.2018**
8. **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Erthaler Hof, Schillerstraße 44, 55116 Mainz, Schreiben vom 18.07.2018**
9. **IHK-Regionalgeschäftsstelle für Mayen-Koblenz, Schlossstraße 2, 56068 Koblenz, Schreiben vom 24.07.2018**

Stellungnahme Kocks Consult GmbH:

Die Auflistung der Stellungnahmen ohne Bedenken und Anregungen sollte zur Kenntnis genommen werden.

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Vordereifel i.V.m. dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Weiler, Ortsteil Niederelz: „Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Sitzung Verbandsgemeinderat
Mayen am . 2022

Würdigung der Stellungnahmen

II Stellungnahmen zur Kenntnisnahme

A) Öffentlichkeit

keine

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Deutscher Wetterdienst, Frankfurter Straße 135, 63067 Offenbach am Main, Schreiben vom 16.07.2018**

a) **Inhalt der Stellungnahme**

Aus Sicht des Deutschen Wetterdienstes wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Lokalklima, auch bezogen auf die Aspekte des Klimaschutzes und die Anpassungen an den Klimawandel zu berücksichtigen sind.

b) **Stellungnahme Kocks Consult GmbH**

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden hierbei ermittelt und bewertet. Eine wesentliche Basis der Umweltprüfung und des Umweltberichtes bildet der Fachbeitrag Naturschutz inkl. artenschutzrechtliche Bewertung und FFH-Vorprüfung der SWECO GmbH, Stand 06.05.2021.

Das Schutzgut Klima und Lokalklima wurde hierbei angemessen betrachtet, s. folgender Auszug (SWECO 2021):

„2.5 Klima/Luft

Auf das regionale oder großräumige Klima hat das Vorhaben keinen Einfluss. Eine Beschreibung der großräumigen Klimaverhältnisse ist daher entbehrlich.

Lokalklimatisch gesehen kommt den umliegenden Wäldern eine Funktion für den Klimaausgleich und die Frischluftproduktion zu. Waldklima ist von geringer Sonneneinstrahlung und hoher Luftfeuchte geprägt. Dadurch sind die Temperaturen, vor allem während der Sommermonate, niedriger. Des Weiteren filtern Wälder emittierte Schadstoffe aus der Luft und produzieren Sauerstoff. Daher dient der Wald als Frischluftproduzent.

Die Grünflächen dienen der Kaltluftproduktion. Sie haben jedoch aufgrund der Lage keine Bedeutung zur Versorgung thermisch belasteter Siedlungsgebiete.

Die lokalklimatischen und lufthygienischen Funktionen der angrenzenden Wälder sind von grundsätzlicher Bedeutung, sie werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Freiflächen erfüllen keine besonderen lokalklimatischen Funktionen.“

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Vordereifel i.V.m. dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Weiler, Ortsteil Niederelz: „Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Sitzung Verbandsgemeinderat Würdigung der Stellungnahmen
Mayen am . 2022

Alle verbleibenden, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch die in der Begründung und im Umweltbericht beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens kompensiert. Nach der Umsetzung der dort festgesetzten landespflegerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen verbleibt kein weiterer Kompensationsbedarf.

2. Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine, Beckenkampstraße 16, 56076 Koblenz, Schreiben vom 17.07.2018

a) Inhalt der Stellungnahme

Keine Bedenken, wenn die vorgesehenen Vermeidungs-/ Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig Eingang in die Festlegungen des Bebauungsplans finden.

b) Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Die im der Fachbeitrag Naturschutz der SWECO GmbH vorgesehenen Vermeidungs-/ Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig worden. Im Rahmen des vorliegenden FNP-Änderungsverfahrens wurden die geplanten Grün- und Ausgleichsflächen in der Darstellung der Teil-Änderung berücksichtigt.

3. Ortsgemeinde Luxem, Nachtsheimer Weg 1, 56729 Luxem, Schreiben vom 22.07.2018

a) Inhalt der Stellungnahme

Die Ortsgemeinde Luxem befürwortet die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

b) Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Entfällt

4. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Schreiben vom 26.07.2018

a) Inhalt der Stellungnahme

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der Sonderbaufläche "Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof im Bereich der bereits

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Vordereifel i.V.m. dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ortschaft Weiler, Ortsteil Niederelz: „Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Sitzung Verbandsgemeinderat Würdigung der Stellungnahmen
Mayen am . 2022

erloschenen Bergwerksfelder "Jung III" (Eisen), "Herfeldt I" (Blei, Kupfer) sowie "Herfeldt III" (Zink) liegt. Die externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Weiler wird ebenfalls von den Bergwerksfeldern "Herfeldt I" sowie "Herfeldt III" (siehe oben) überdeckt. Die externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Bermel liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Delta". Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in den Bergwerksfeldern "Jung III" sowie "Delta" liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

Für die Bergwerksfelder "Herfeldt I" und "Herfeldt III" ist untertägiger Abbau von Roherzen dokumentiert. Aus den vorhandenen Unterlagen geht jedoch hervor, dass sich die Grubenbaue nicht im Planungsbereich befinden.

In den in. Rede stehenden Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Radonprognose:

In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Die Anregungen und Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergbau zu den Themen „Bergbau / Altbergbau, Boden und Baugrund, mineralische Rohstoffe und Radonprognose

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Vordereifel i.V.m. dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Weiler, Ortsteil Niederelz: „Sondergebiet heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof“

Sitzung Verbandsgemeinderat Würdigung der Stellungnahmen
Mayen am . 2022

„ werden zur Kenntnis genommen. Ein planerischer Handlungsbedarf auf Ebene des Verfahrens zur 15. Änderung Flächennutzungsplan besteht aber nicht.

5. Wasserversorgungs-Zweckverband "Maifeld-Eifel", Eichenstraße 12, 56717 Mayen, Schreiben vom 25.07.2018

a) Inhalt der Stellungnahme

Keine Anregungen. Hinweis auf den vorhandenen Hauswasseranschluss und der bestehenden Löschwasserversorgung in einer Entfernung von ca. 250 m aus dem öffentlichen Trinkwassernetz in einer Menge von 48 m³/Stunde über 2 Stunden. Darüber hinaus wird auf die Beitragspflicht nach der Entgeltsatzung des Wasserversorgungs-Zweckverbandes Maifeld-Eifel hingewiesen.

b) Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Entfällt

6. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stresemannstraße 3 – 5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 18.07.2018

a) Inhalt der Stellungnahme

Zur Oberflächenwasserbewirtschaftung wird festgestellt, dass die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers (NW) erfolgt über anzulegende Versickerungsanlagen bzw. nach Rückhalt und Drosselung in den Elzbach, einem Gewässer II. Ordnung entfällt. Die §§ 5 und 55 WHG und § 13 Abs. 2 LWG sind zu beachten. Dabei ist auf das Vorkommen von Starkregenereignissen zu achten. Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln

Das anfallende Schmutzwasser wird an einen vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Sonderbaufläche „Heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof“ liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Elzbaches. Jedoch befinden sich die Zuwegungen und die Ausgleichsfläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Elzbaches. Die Entwicklung einer Feuchtwiese (wie in Ziffer 6.3 der Begründung beschrieben) bedarf keiner wasserrechtlichen Genehmigung. Der Ausbau der Zuwegungen stellt eine Maßnahme dar, die nach § 78a Abs. 1 Nr. 1 WHG untersagt ist. Es besteht jedoch die Möglichkeit, Maßnahmen im Einzelfall zu genehmigen. Eine derartige wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung kann nur dann erteilt werden, wenn die Bedingungen nach § 78a Abs. 2 Nr. 1. - 3.

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Vordereifel i.V.m. dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Weiler, Ortsteil Niederelz: „Sondergebiet heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof“

Sitzung Verbandsgemeinderat Würdigung der Stellungnahmen
Mayen am . 2022

WHG erfüllt und nachgewiesen sind. Die Anmerkungen in der Begründung unter Punkt 6.3 bezüglich „40-m-Abstands-bereich Elzbach“ bestehen weiterhin. Es hat sich jedoch nach der letzten Novellierung des Landeswassergesetzes § 76 in § 31 geändert. Dies ist in der Begründung zu ändern.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen und Einträge im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz liegen nicht vor. Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

b) Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Die wasserrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Thematik „Starkregenvorsorge“ wird in der Begründung ergänzt. Die vorhandene und bisher nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmete (geteerte) Zufahrtstraße „Weinbergstraße“ soll max. beidseits um jeweils 0,5 m ausgebaut werden. Eine Erhöhung der bestehenden Straßengradients ist nicht vorgesehen. Im Überschwemmungsbereich ist auf ca. 140 m Straßenlänge ein wasserwirtschaftlich relevanter Ausbau von insg. ca. 1 m Breite vorgesehen. Der potenziell hiermit verbundene Retentionsraumverlust wird (bei Bedarf) im Bereich der südlich angrenzenden Verkehrsgrünfläche (Ordnungsziffer 7) und im Bereich des geplanten Entwässerungsgrabens (Ordnungsziffer 6 und 8) ausgeglichen. Der Nachweis, dass die Bedingungen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 78a Abs. 2 Nr. 1. - 3. WHG inkl. Retentionsraum-Nachweis erfüllt sind, erfolgt im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung im nachfolgenden Bauantragsverfahren. Im Rahmen der Vorgespräche mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz und von dieser im Verfahren getätigten Stellungnahmen liegen aber keine Bedenken vor, dass diese Nachweise nicht geführt werden könnten oder die Planung grundsätzlich nicht umsetzbar sei.

C) Abwägungsergebnis/ Beschlussempfehlung

Die Stellungnahmen sollten zur Kenntnis genommen werden.

Beschluss:	☐ einstimmig ☐ mehrheitlich mit Enthaltungen, Gegenstimmen	gem. der Empfehlung beschlossen	☐ abgelehnt
-------------------	---	------------------------------------	------------------------------------

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Vordereifel i.V.m. dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Weiler, Ortsteil Niederelz: „Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Sitzung Verbandsgemeinderat
Mayen am . 2022

Würdigung der Stellungnahmen

III Abwägungsrelevante Stellungnahmen

A) Öffentlichkeit

– Keine –

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt, Bannerberg 6, 56727 Mayen, Schreiben vom 02.07.2018

a) Inhalt der Stellungnahme

Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen derzeit keine Bedenken gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Umfang und Detaillierungsgrad zum Schutzgut Mensch kann im Umweltbericht gering gehalten werden.

b) *Stellungnahme Kocks Consult GmbH*

Das Schutzgut Mensch wurde im Umweltbericht angemessen ermittelt und planerisch gewürdigt.

2. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz, Schreiben vom 16.07.2018

a) Inhalt der Stellungnahme

Bauleitplanung

- Wir weisen darauf hin, dass sowohl die Bestandsplanung als auch die 15. Änderung (Planentwurf) des F-Planes maßstäblich gezeichnet sein muss.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Der Anregung wird durch eine maßstäbliche Planzeichnung gefolgt.

- In der Zeichenerklärung sind die für die Darstellung der Flächen maßgebliche Rechtsgrundlagen zu benennen. Die Erläuterung der Darstellung im Bestandsplan ist zu ergänzen.

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Vordereifel i.V.m. dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Weiler, Ortsteil Niederelz: „Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Sitzung Verbandsgemeinderat Würdigung der Stellungnahmen
Mayen am . 2022

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Der Anregung wird durch Angabe der Rechtsquellen nach BauGB in der Zeichenerklärung gefolgt.

3. Die Verfahrensvermerke sind gemäß den Bestimmungen, die für die Durchführung des Verfahrens gelten, zu gestalten (Zustimmung der benachbarten Gemeinden, Ausfertigung, Katastervermerk).

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Die Art der Plansynopse und die Inhalte des Verfahrensvermerks entsprechen vorliegend den wesentlichen Verfahrensschritten für das hiesige Änderungsverfahren. Eine gesetzliche Bestimmung oder Verordnung, die eine konkrete Darstellung der Verfahrensvermerke vorschreibt, existiert nicht. Darüber hinaus wurde die hier verwendete Plansynopse in der bisher vorliegenden Form seit Jahren im Einvernehmen mit der SGD-Nord erstellt und von dieser für Änderungsverfahren der Stadt Koblenz genehmigt worden.

Eine Ausfertigung von Flächennutzungsplänen ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, da es sich hierbei nicht um eine Satzung handelt. Die Zustimmung benachbarter Gemeinden ist ebenfalls nicht erforderlich. Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bedarf der Flächennutzungsplan lediglich der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Ein Katastervermerk macht hier auf der vorliegenden Planungsgrundlage (wirksame „Integrierte Flächennutzungsplan“ der Verbandsgemeinde Vordereifel aus dem Jahre 1997 – hier noch mit der ehemaligen Bezeichnung der Verbandsgemeinde als „Mayen-Land“ –) jedenfalls keinen Sinn, insbesondere da ein Flächennutzungsplan bewusst nicht parzellenscharf ist. Wenn aber seitens der Verwaltung der VG Vordereifel konkreter Änderungs- / Ergänzungsbedarf bzgl. des Verfahrensvermerks der Plansynopse vorgetragen wird, dann werden wir diesem nachkommen.

4. In der Begründung fehlt die Darlegung von Alternativstandorten.
5. Die unter Pkt. 7.7 des Umweltberichtes getroffene Aussage hinsichtlich der Realisierbarkeit des Konzeptes des Vorhabens nur an einem Standort im Außenbereich, ist planungsrechtlich bedenklich und zu überprüfen. Es ist rechtlich unerheblich, ob sich Alternativen „aufdrängen“. Nach Alternativen ist zu „suchen“ und das Ergebnis der Suche ist darzulegen.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Nach dem OVG Urteil RLP (OVG Urteil RLP (AZ 8 C 10600/10 vom 22.12.2010) ist „das Aufzeigen von Alternativen kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Vordereifel i.V.m. dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Weiler, Ortsteil Niederelz: „Sondergebiet heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof“

Sitzung Verbandsgemeinderat Würdigung der Stellungnahmen
Mayen am . 2022

zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Ein Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung kann ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen.“

Das verfolgte Planungsziel „Errichtung einer Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung in Form eines heilpädagogisch-therapeutischen Bauernhofs“ ist zum einen ortsgebunden (die Einrichtung „Kinderseele“ ist bereits seit langem im Ortsteil Niederelz der Ortsgemeinde Weiler mit einer von ihr betreuten Kinderwohngruppe als Jugendhilfeeinrichtung mit Betriebserlaubnis des Landesjugendamtes RLP ansässig bzw. tätig) und nutzt auch den Hof im Plangebiet seit Jahren bereits für ihre therapeutischen Zwecke.

Zum anderen ist das Planungsziel „Wohnen, arbeiten und leben mit Tieren auf einem Bauernhof“ entsprechend diesem pädagogischen, therapeutischen Ansatz (insb. der Tier- und Pferdehaltung) auch nur im sog. Außenbereich adäquat umsetzbar. Aus der vorhabenbezogenen Tierhaltung (Pferde, Ziegen, Kleintierhaltung) können weiterhin Emissionen in Form von Gerüchen, Lärm und Stäuben etc. hervorgerufen werden, die am geplanten Außenbereich-Standort zu keinen von ansonsten zu erwartenden Nutzungskonflikten führen werden. Das Konzept verfolgt maßgeblich einen heilpädagogisch-therapeutischen Zweck unter Einbindung landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Tätigkeiten. Dazu sollen die bereits bestehenden landwirtschaftlichen Anlagen auf dem Vorhabengrundstück in das Vorhaben integriert werden.

Weiterhin sind auch die Flächenverfügbarkeit und die Zustimmung der Gemeinde für ein solches Vorhaben einer privaten Stiftung maßgeblich. Diese ist im Bereich der geplanten Bebauung, Freiflächen und der direkt angrenzenden Ausgleichflächen gegeben. Auch die Ortsgemeinde Weiler unterstützt die sozial- und gesellschaftlich bedeutenden Ziele und Zwecke des Vorhabens.

Da solche Standorte nicht beliebig für einen Vorhabenträger verfügbar sind, der vorliegende Standort geeignet, zum Teil bereits im Vorhabensinne genutzt und für das Vorhaben sofort verfügbar ist, sind keine in Betracht kommenden Alternativlösungen im Hinblick auf die Standortwahl vorhanden.

Der Anregung sollte in diesem Aspekt „Darlegung von (rein theoretischen) Alternativstandorten“ nicht gefolgt werden.

Kinder- und Jugendförderung

Bei dem o. g. Vorhaben handelt es sich um eine bereits betriebene Jugendhilfeeinrichtung, für die bereits eine Betriebserlaubnis des Landesjugendamtes RLP vorliegt. Insofern haben wir keine Bedenken oder weitere Anregungen und befürworten das baurechtliche Genehmigungsverfahren.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Entfällt

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Vordereifel i.V.m. dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Weiler, Ortsteil Niederelz: „Sondergebiet heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof“

Sitzung Verbandsgemeinderat Würdigung der Stellungnahmen
Mayen am . 2022

Landesplanung

zu den o. g. Verfahren haben Sie um raumordnerische Beurteilung gebeten.

In der Ortsgemeinde Weiler im Ortsteil Niederelz ist die Errichtung einer Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung in Form eines heilpädagogisch-therapeutischen Bauernhofs geplant. Der Vorhabenbereich liegt innerhalb von im Flächennutzungsplan dargestellten Landwirtschaftsflächen und außerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Niederelz. Geplant ist die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof“ und die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen in Grünflächen mit überlagernder Darstellung „Ausgleichsfläche“.

Im geltenden RROP 2017 befindet sich die Fläche in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und im nördlichen Bereich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Gemäß dem Grundsatz 86 des RROP 2017 sind die Landwirtschaftsflächen der Stufen 2 und 3 als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft ausgewiesen und sollen nicht für andere Nutzungen vorgesehen werden, die eine landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer ausschließen. Da es sich vorliegend um einen Grundsatz der Raumordnung handelt ist dieser in den Abwägungs- bzw. Ermessenentscheidungen unter Hinzuziehung der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer zu berücksichtigen. Darüber hinaus findet Ziel 31 des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) Anwendung. Ziel 31 besagt, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitenden Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Wir bitten daher um entsprechende Ergänzung der Unterlagen. Zu betrachten ist dabei die gesamte Gebietskörperschaft der Verbandsgemeinde Vordereifel. Im Hinblick auf Ziel 31 LEP IV bitten wir ferner zu prüfen, ob an anderer Stelle der Verbandsgemeinde Vordereifel Sonderbauflächen genutzt bzw. zurückgenommen werden können. Darüber hinaus bitten wir in diesem Zusammenhang um ausführliche Angabe und Begründung im Hinblick auf die getroffene Standortwahl. Die Ausführungen unter Ziffer 7.7 auf Seite 22 der Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Vordereifel reichen vorliegend nicht aus.

Ein eigenständiges Verfahren für die landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG halten wir im vorliegenden Fall für nicht erforderlich.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Der angeregten Ergänzung der Unterlagen wird gefolgt, siehe insbesondere die ergänzten Kapitel 4.1, 4.2 und 8.13 der Begründung und folgender Auszug: „Die vorliegende Planung steht den Zielen des Biotopverbunds und dem Ziel Z 31 „Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme“ und dem Vorrang der „Innen- vor der Außenentwicklung“ nicht erheblich entgegen. Das bauliche Vorhaben umfasst insbesondere den Neubau eines Wohnhauses in vergleichbarer

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Vordereifel i.V.m. dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Weiler, Ortsteil Niederelz: „Sondergebiet heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof“

Sitzung Verbandsgemeinderat Würdigung der Stellungnahmen
Mayen am . 2022

Größenordnung an der Stelle des jetzigen landwirtschaftlichen Wohnhauses, die Nutzung vorhandener Hofflächen sowie den Neubau einer Reit-/ Bewegungs- und Therapiehalle der Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung. Der Neubau des Wohngebäudes erfolgt somit als Ersatz des Bestandsgebäudes. Die eigentliche Neubebauung umfasst den landschaftsgerechten Neubau einer Reit-/ Bewegungs- und Therapiehalle inkl. Stallungen mit ca. 810 m² Grundfläche. (...).

Zur Standortwahl folgender ergänzter Auszug aus der Begründung: „Das verfolgte Planungsziel „Errichtung einer Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung in Form eines heilpädagogisch-therapeutischen Bauernhofs“ ist weiterhin zum einen ortsgebunden (die Einrichtung „Kinderseele“ ist bereits seit langem im Ortsteil Niederelz der Ortsgemeinde Weiler mit einer von ihr betreuten Kinderwohngruppe als Jugendhilfeeinrichtung mit Betriebserlaubnis des Landesjugendamtes RLP ansässig bzw. tätig) und nutzt auch den o.a. Hof seit Jahren bereits für ihre therapeutischen Zwecke.

Zum anderen ist das Planungsziel „Wohnen, arbeiten und leben mit Tieren auf einem Bauernhof“ entsprechend diesem pädagogischen, therapeutischen Ansatz (insb. der Tier- und Pferdehaltung) auch nur im sog. Außenbereich adäquat umsetzbar. Aus der vorhabenbezogenen Tierhaltung (Pferde, Ziegen, Kleintierhaltung) können weiterhin Emissionen in Form von Gerüchen, Lärm und Stäuben etc. hervorgerufen werden, die am geplanten Außenbereich-Standort zu keinen von ansonsten zu erwartenden Nutzungskonflikten führen werden. Das Konzept verfolgt maßgeblich einen heilpädagogisch-therapeutischen Zweck unter Einbindung landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Tätigkeiten. Dazu sollen die bereits bestehenden landwirtschaftlichen Anlagen auf dem Vorhabengrundstück in das Vorhaben integriert werden.

Weiterhin sind auch die Flächenverfügbarkeit und die Zustimmung der Gemeinde für ein solches Vorhaben einer privaten Stiftung maßgeblich. Diese ist im Bereich der geplanten Bebauung, Freiflächen und der direkt angrenzenden Ausgleichflächen gegeben. Auch die Ortsgemeinde Weiler unterstützt die sozial- und gesellschaftlich bedeutenden Ziele und Zwecke des Vorhabens.

Das Vorhaben und die hierzu erforderlichen Bauleitplanverfahren stehen somit nicht im Widerspruch zu den o.a. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, hier des LEP IV 2008. “

Die Planung einer Sonderbaufläche "Heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof" dient dem Planungsziel "Errichtung einer Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung in Form eines heilpädagogisch-therapeutischen Bauernhofs mit Wohnraum für bis zu neun Kinder und Jugendliche und deren Betreuer an diesem Standort". In der Verbandsgemeinde Vordereifel liegen keine Sonderbauflächen mit dieser besonderen Zweckbestimmung vor. Es ist auch nicht nachvollziehbar, wieso Sonderbauflächen mit einer gänzlich anderen Zweckbestimmung, (z.B. für großflächigen Einzelhandel, Kurgelände etc. an anderer Stelle der Verbandsgemeinde Vordereifel erhoben bzw. Für diese sehr konkrete "Zweckbestimmung" zurückgenommen werden sollten. Der Anregung sollte in diesem Aspekt nicht gefolgt werden.

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Vordereifel i.V.m. dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Weiler, Ortsteil Niederelz: „Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Sitzung Verbandsgemeinderat Würdigung der Stellungnahmen
Mayen am . 2022

Naturschutz, Wasserwirtschaft

Aus den eingereichten Unterlagen ergeben sich keine Anhaltspunkte, die zu naturschutzrechtlich begründeten Anregungen führen könnten. Die Auseinandersetzung mit der Lage im FFH-Gebiet DE-5809-301 „Moselhänge und Nebentäler der Unteren Mosel“ ist erfolgt. Erhebliche Beeinträchtigungen prioritärer Arten und/oder Lebensräume sind nicht zu erwarten.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Entfällt

Naturschutz, Wasserwirtschaft

In Bezug auf die Belange, die die Untere Wasserbehörde zu vertreten hat, werden keine Anregungen vorgetragen. Die Unterlagen weisen bereits darauf hin, dass für die Errichtung baulicher Anlagen – auch dann, wenn sie keiner Baugenehmigung nach dem BauGB bedürfen – innerhalb des 40 m Bereichs des Elzbaches, eine eigenständige wasserrechtliche Zulassung erforderlich ist. Das Planungsrecht auf der FNP- sowie auf der B-Planebene kann Maßnahmen lediglich nachrichtlich aufzeigen; es ersetzt die wasserrechtlichen Verfahren nicht.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Entfällt.

C) Abwägungsergebnis/ Beschlussempfehlung

Die Anregungen sollten gemäß den o.a. Stellungnahmen behandelt werden.

Beschluss: ☐ einstimmig ☐ mehrheitlich mit ☐ gem. der Empfehlung beschlossen ☐ abgelehnt
Enthaltungen, Gegenstimmen