

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

Zusammenfassung der bis zum 28.05.2015 eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am 23.01.2015 vom 23.01.2015 bis 27.02.2015 sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauG mit Schreiben vom 12.01.2015.

Inhaltsverzeichnis

I	Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen	3
1.	RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln, Schreiben vom 15.01.2015	3
2.	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt Mayen, Bannerberg 6, 56727 Mayen, Schreiben vom 20.01.2015	3
3.	IHK Geschäftsstelle für Mayen-Koblenz, Schlossstraße 2, 56068 Koblenz, Schreiben vom 26.01.2015	3
4.	SDW Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V. und Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V., Richard-Müller-Straße 11, 67823 Obermoschel, Schreiben vom 21.01.2015	3
5.	Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine, Hauptgeschäftsstelle EIFELVEREIN, Stürtzstraße 2 – 6, 52349 Düren, Schreiben vom 18.02.2015.....	3
6.	Handwerkskammer Koblenz, Bauleitplanung, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz, Schreiben vom 23.02.2015	3
7.	Deutsche Flugsicherung DSF, Heinrich-Steinmann-Straße, 51147 Köln, Schreiben vom 24.02.2015.....	3
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Philipp-Reis-Straße 2, 76137 Karlsruhe, Schreiben vom 10.02.2015	3
II	Stellungnahmen zur Kenntnisnahme	4
A)	Öffentlichkeit	4
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	4
1.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main, Schreiben vom 19.01.2015	4
2.	Landesamt für Steuern, Ferdinand-Sauerbruch-Straße 17, 56073 Koblenz, Schreiben vom 19.01.2015	4
3.	PLEDOC GmbH, Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Schnieringshof 10 – 14, 45329 Essen, Schreiben vom 02.02.2015	4

Vorhabenbezogener Bebauungs- plan der Ortsgemeinde Weiler, Ortsteil Niederelz: „Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“	Sitzung Ortsgemeinderat Weiler am . . . 2022	Würdigung der Stellungnahmen Seite
4.	Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel, Abwasserwerk Vordereifel, Eigenbetrieb der VG, Kelberger Straße 26, 56727 Mayen, Schreiben vom 19.01.2015	5
5.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 20.01.2015	6
6.	Westnetz GmbH, Florianstraße 15 – 21, 44139 Dortmund, Schreiben vom 20.01.2015 .	6
7.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 21.01.2015	7
8.	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., Fasanerie, 55457 Gensingen, Schreiben vom 05.02.2015.....	7
9.	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, Bahnhofstraße 32, 56410 Montabaur, Schreiben vom 27.02.2015	7
10.	Wasserversorgungs-Zweckverband "Maifeld-Eifel", Eichenstraße 12, 56717 Mayen, Schreiben vom 25.02.2015	8
11.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3 – 5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 21.01.2015	8
C)	Abwägungsergebnis/ Beschlussempfehlung.....	10
III	Abwägungsrelevante Stellungnahmen.....	10
A)	Öffentlichkeit	10
B)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	10
1.	Forstamt Ahrweiler, Ehlinger Straße 72, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Schreiben vom 05.02.2015 und Schreiben vom 28.05.2015	10
C)	Abwägungsergebnis/ Beschlussempfehlung.....	13
2.	Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, Ravenéstraße 50, 56812 Koblenz, Schreiben vom 25.02.2015	13
D)	Abwägungsergebnis/ Beschlussempfehlung.....	14
3.	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz, Schreiben vom 02.03.2015.....	14
E)	Abwägungsergebnis/ Beschlussempfehlung.....	20

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

Sitzung Ortsgemeinderat
Weiler am . .2022

Würdigung der Stellungnahmen
Seite

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen

- 1. RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln, Schreiben vom 15.01.2015**
- 2. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt Mayen, Bannerberg 6, 56727 Mayen, Schreiben vom 20.01.2015**
- 3. IHK Geschäftsstelle für Mayen-Koblenz, Schlossstraße 2, 56068 Koblenz, Schreiben vom 26.01.2015**
- 4. SDW Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V. und Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V., Richard-Müller-Straße 11, 67823 Obermoschel, Schreiben vom 21.01.2015**
- 5. Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine, Hauptgeschäftsstelle EIFELVEREIN, Stürtzstraße 2 – 6, 52349 Düren, Schreiben vom 18.02.2015**
- 6. Handwerkskammer Koblenz, Bauleitplanung, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz, Schreiben vom 23.02.2015**
- 7. Deutsche Flugsicherung DSF, Heinrich-Steinmann-Straße, 51147 Köln, Schreiben vom 24.02.2015**
- 8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Philipp-Reis-Straße 2, 76137 Karlsruhe, Schreiben vom 10.02.2015**

Stellungnahme Kocks Consult GmbH:

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

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

Sitzung Ortsgemeinderat
Weiler am . .2022

Würdigung der Stellungnahmen
Seite

II Stellungnahmen zur Kenntnisnahme

A) Öffentlichkeit

keine

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main, Schreiben vom 19.01.2015

a) Inhalt der Stellungnahme

Keine Bedenken bei Beachtung folgender Hinweise: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstünden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.). Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen könnten gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie festgestellt sei.

b) *Stellungnahme Kocks Consult GmbH*

Die Hinweise sollten zur Kenntnis genommen werden. Von der in ca. 800 m Entfernung verlaufenden Bahn gehen aber keine Immissionen aus, die dem geplanten Vorhaben entgegenstehen würden.

2. Landesamt für Steuern, Ferdinand-Sauerbruch-Straße 17, 56073 Koblenz, Schreiben vom 19.01.2015

a) Inhalt der Stellungnahme

Keine Zuständigkeit, Weiterleitung an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Koblenz.

b) *Stellungnahme Kocks Consult GmbH*

entfällt

3. PLEDOC GmbH, Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Schnieringshof 10 – 14, 45329 Essen, Schreiben vom 02.02.2015

a) Inhalt der Stellungnahme

Im Planbereich verliefen keine von der PLEDOC verwalteten Versorgungsanlagen.

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

Sitzung Ortsgemeinderat
Weiler am . .2022

Würdigung der Stellungnahmen
Seite

b) Stellungnahme Kocks Consult GmbH

entfällt

4. Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel, Abwasserwerk Vordereifel, Eigenbetrieb der VG, Kelberger Straße 26, 56727 Mayen, Schreiben vom 19.01.2015

a) Inhalt der Stellungnahme

Dieses zukünftige Sondergebiet sei nur durch den vorhandenen Schmutzwassersammler zur Kläranlage Karbachtal erschlossen. Dies sollte in den textlichen Festsetzungen auf Seite 10 unter der Rubrik "Wasserwirtschaft" ausdrücklich klargestellt werden. Es besteht ein ausdrücklicher Ausschluss für das Niederschlagswasser, so dass eine gebündelte Entwässerung (Sammlung) der im Sondergebiet anfallenden Niederschlagswässer aus bebauten und/oder befestigten Flächen mit Einleitung in die vorhandene Schmutzwasserleitung untersagt ist. Dieses Niederschlagswasser Wasser darf

- für Bewässerungszwecke gesammelt
- als Brauchwasser mit Anerkennung eines geeichten Wasserzählers durch die Verbandsgemeinde genutzt oder
- breitflächig genehmigungsfrei versickert werden.

Eine gebündelte Sammlung und Einleitung in den Elzbach unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnis, die vom Betreiber zu beantragen ist.

Für das neue "überplante" Sondergebiet kämen bei Gegenüberstellung mit der bisherigen Veranlagung von Einmalbeiträgen weitere baulich nutzbare Flächen hinzu. Für diese sei grundsätzlich eine Nachveranlagung von einmaligen Schmutzwasserbeiträgen zu prüfen.

Für die neuen Flächen besteht bei Nachveranlagung ein Anspruch auf einen weiteren Kanalhausanschluss, ebenfalls beschränkt auf die Einleitung von Schmutzwasser. Darüber hinaus notwendig werdende Kanalhausanschlüsse sind kostenpflichtig nach der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung.

Aufgrund der vorgesehenen Groß- und Kleintierhaltung ist auf die Einleitverbote nach der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Vordereifel hinzuweisen, wonach tierische Abwässer in geschlossenen Abwassergruben zu sammeln sind. Die Verwertung kann, wie bei Tierhaltung üblich, in der Landwirtschaft erfolgen.

b) Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Die Maßgaben zur Schmutzwasserentsorgung und zur Niederschlagsentwässerung sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D. Wasserwirtschaft / Schmutzwasserentsorgung

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

Sitzung Ortsgemeinderat
 Weiler am . .2022

Würdigung der Stellungnahmen
 Seite

auf Seite 13 und 14 und A Nr. 5 Niederschlagswasserbewirtschaftung (S. 3) umfassend wiedergegeben. Inhaltliche Differenzen zwischen der Planbegründung inkl. der Festsetzungen und der Stellungnahme des Abwasserwerks Vordereifel liegen nicht vor.

Die Hinweise bzgl. des Erfordernisses einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei einer gebündelten Sammlung und Einleitung in den Elzbach werden zu Kenntnis genommen. Dieses wasserrechtliche Verfahren erfolgt aber erst parallel zum nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Die weiteren Hinweise bzgl. einer Nachveranlagung von einmaligen Schmutzwasserbeiträgen, der Anspruch auf einen weiteren Kanalhausanschluss und dessen Kostenpflichtigkeit nach der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Regelungsinhalte des Bauleitplans.

5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, Schreiben vom 20.01.2015

a) Inhalt der Stellungnahme

Hinweis auf neue Zuständigkeit des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen in Bonn. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des Bauschutzbereiches für militärische Flugplätze. Aufgrund der vorgesehenen Gebäudehöhe bestünden aber keine Bedenken.

b) Stellungnahme Kocks Consult GmbH

entfällt

6. Westnetz GmbH, Florianstraße 15 – 21, 44139 Dortmund, Schreiben vom 20.01.2015

a) Inhalt der Stellungnahme

Im Planbereich verliefen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH. Planungen von Hochspannungsleitungen lägen aus heutiger Sicht im Planbereich nicht vor.

b) Stellungnahme Kocks Consult GmbH

entfällt

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

Sitzung Ortsgemeinderat
Weiler am . .2022

Würdigung der Stellungnahmen
Seite

7. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 21.01.2015

a) Inhalt der Stellungnahme

Keine Bedenken. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht sowie Abstimmungsverpflichtung gemäß DSchRG RLP hingewiesen.

b) Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Ein entsprechender Hinweis besteht bereits in den textlichen Festsetzungen, hier Punkt D. Unterpunkt Archäologie.

8. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., Fasanerie, 55457 Gensingen, Schreiben vom 05.02.2015

a) Inhalt der Stellungnahme

Keine Bedenken, wenn eine zeitnahe Realisierung der erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet würde.

b) Stellungnahme Kocks Consult GmbH

In den textlichen Festsetzungen ist unter Punkt C. 1.1 eine zeitnahe Realisierung, spätestens innerhalb eines Jahres, der gemäß „Eingriffsregelung“ erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und somit angemessen planerisch gesichert. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sowie deren Umsetzungszeitpunkt sind weiterhin in den textlichen Festsetzungen, hier Punkt D. Unterpunkte Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz konkret geregelt und sehen eine zeitlich fachgerechte Umsetzung vor.

9. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, Bahnhofstraße 32, 56410 Montabaur, Schreiben vom 27.02.2015

a) Inhalt der Stellungnahme

Keine Bedenken. Es wird gebeten, im weiteren Planungsverlauf die zuständige Sachgebietsleitung für das VF „Elztal 1“ jeweils im Vorfeld mit einzubeziehen, wenn es sich um Flächen handelt, die Teil des laufenden Flurbereinigungsverfahrens sind.

b) Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Die zuständige Sachgebietsleitung für das VF „Elztal 1“ wurde im Vorfeld der Planung

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

Sitzung Ortsgemeinderat
Weiler am . .2022

Würdigung der Stellungnahmen
Seite

beteiligt. Zur Abstimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem im Verfahren befindlichen Flurbereinigungsverfahren „Elztal I“ sowie zur Berücksichtigung der Planungsziele im Rahmen dieses Flurbereinigungsverfahrens fand am 18.06.2014 unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mayen-Koblenz ein Abstimmungstermin beim DLR am Dienstsitz Mayen statt. Daraufhin wurde die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weitgehend im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens berücksichtigt. Nach Rücksprache mit dem Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel von Dezember 2021 wird noch ein Nachtrag im Rahmen des o.a. Flurbereinigungsverfahrens überarbeitet, dann soll das Flurbereinigungsverfahren bis Ende des Jahres 2022 veröffentlicht werden

10. Wasserversorgungs-Zweckverband "Maifeld-Eifel", Eichenstraße 12, 56717 Mayen, Schreiben vom 25.02.2015

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. Die Hinweise bzgl. Hauswasseranschluss und der bestehenden Löschwasserversorgung sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

11. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstraße 3 – 5, 56068 Koblenz, Schreiben vom 21.01.2015

a) Inhalt der Stellungnahme

Im o.g. Verfahren würde die Zuständigkeit der Oberen Naturschutzbehörde lediglich im Hinblick auf den im Osten entlang des Planbereiches verlaufenden "Elzbach" berührt. Hierbei handelt es sich gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) um ein besonders gesetzlich geschütztes Biotop, das durch das Vorhaben weder zerstört noch erheblich beeinträchtigt werden darf. Der Begründung des Bebauungsplanes sei zu entnehmen, dass zum Zwecke der Entwässerung des unbelasteten Oberflächenwassers am Wegetiefpunkt der Weinbergstraße und angrenzend an die geplanten gemeindlichen Eigentumsflächen ein ca. 5 m breiter Geländestreifen bis zum Elzbach vorgesehen ist. In diesem Bereich soll eine naturnahe, flache Mulde modelliert werden, die eine breitflächige Einleitung in den Elzbach ermöglicht. Hierbei ist sicherzustellen, dass der Elzbach und seine Uferzonen nicht durch diese Maßnahme tangiert werden. Zu diesem Zweck muss die Mulde

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

Sitzung Ortsgemeinderat
Weiler am . .2022

Würdigung der Stellungnahmen
Seite

außerhalb des kartierten Bereiches angelegt werden und das Wasser frei in Richtung Elzbach versickern. Sollten technische Gründe dieser Vorgabe entgegenstehen, so kann eine Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde oder eine Befreiung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG bei der Oberen Naturschutzbehörde unter den jeweils genannten Voraussetzungen beantragt werden. Ob entsprechende Anträge Aussicht auf Erfolg haben, könne zum jetzigen Verfahrensstand nicht abschließend beurteilt werden.

b) Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Die bisherige Entwässerungskonzeption sieht keine Inanspruchnahme des kartierten / gesetzlich geschützten Bereiches des Elzbaches vor. Hierzu folgender Auszug aus der Begründung:

„Primäres Ziel ist es, das auf dem Sondergebiet anfallende und als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser so weit wie technisch möglich vor Ort zu sammeln (Zisternen) und als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung der Garten- und Grünflächen) zu nutzen und/oder über die belebte Oberbodenzone breitflächig, z.B. in Form von kombinierten Rückhalte- und Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen zu versickern. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse in der Elzbach-Talaue ist aber davon auszugehen, dass nicht alles anfallende, unbelastete Oberflächenwasser des Sondergebiets vor Ort genutzt bzw. versickert werden kann. Als Alternative bzw. Ergänzung ist – unter Maßgabe einer wasserrechtlichen Genehmigung und nach ggf. einer erforderlichen Rückhaltung und Drosselung – die Zuleitung des „Notüberlaufs“ in den nächstgelegenen Vorfluter (hier Elzbach) vorgesehen.“

Hierzu wird parallel zur Weinbergstraße ein Entwässerungsgraben innerhalb einer privaten Grünfläche vorgesehen. Am Wegetiefpunkt der Weinbergstraße und angrenzend an die geplanten gemeindlichen Eigentumsflächen ist ein ca. 5 m breiter Geländestreifen (als private Grün-/ Rückhalte- / Entwässerungsfläche) bis zum Elzbach vorgesehen. In diesem Bereich soll naturnah eine flache Mulde modelliert werden, die eine weitere Rückhaltung und Versickerung, aber auch eine breitflächige Einleitung des Notüberlaufs in den Elzbach (ohne technische Einleitungsbauwerke etc.) ermöglicht.“

Die Hinweise auf das Erfordernis eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sowie falls erforderlich (s.o.) Anträge auf eine Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde oder auf eine Befreiung gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG bei der Oberen Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Genehmigungs- und bei Bedarf Befreiungs- und Ausnahmeanträge werden parallel zum nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erstellt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens liegen aber bisher keinerlei Hinweise vor, dass eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung nicht möglich und somit der Plan nicht umsetzbar wäre.

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

Sitzung Ortsgemeinderat
Weiler am . .2022

Würdigung der Stellungnahmen
Seite

C) Abwägungsergebnis/ Beschlussempfehlung

Die Stellungnahmen sollten zur Kenntnis genommen werden.

Beschluss:	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich mit	gem. der Empfehlung	<input type="checkbox"/> abgelehnt
	Enthaltungen,	Gegenstimmen	beschlossen	

III Abwägungsrelevante Stellungnahmen

A) Öffentlichkeit

– Keine –

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Forstamt Ahrweiler, Ehlinger Straße 72, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Schreiben vom 05.02.2015 und Schreiben vom 28.05.2015

a) Inhalt der Stellungnahmen

Schreiben vom 05.02.2015

Teile der Bebauung (Stallungen und Bewegungs-Therapiehalle) würden bis auf einen Abstand von 8 – 10 m an den im Hang angrenzenden Privatwald heranrücken. Wie bei allen vergleichbaren Vorhaben, würde auch in diesem Fall empfohlen, Wald-Bauabstände von mindestens 30 m einzuhalten. Alternativ wird angeraten, zumindest mit den Eigentümern der angrenzenden Waldparzellen Vereinbarungen zur Verkehrssicherungspflicht, bzw. zur Haftung bei Schäden durch umstürzende Bäume und herabstürzende Baumteile zu treffen.

Schreiben vom 28.05.2015

Die Bäume im stufig aufgebauten Waldrand haben z.Zt. eine Höhe von ca. 10 m.. Es handelt sich um Schwarzdorn und überwiegend mattwüchsige Hainbuche aus Stockausschlag. Im weiteren Wachstumsverlauf ist mit Baumhöhen bis ca. 15 m zu rechnen bei vergleichsweise geringem Baumvolumen. Wenn die Konstruktion der Reithalle so ausgelegt wird, dass sie ggf. umstürzenden Bäumen standhalten kann, werden keine Bedenken mehr gegen die

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

Sitzung Ortsgemeinderat
 Weiler am . .2022

Würdigung der Stellungnahmen
 Seite

geplanten Abstände zum Wald erhoben. Ungeachtet dessen sollte aber mit dem Besitzer der nördlich angrenzenden Waldparzelle 53 ein Haftungsausschluss gegen Schäden durch umstürzende Bäume abgeschlossen werden. Mit einem Erwerb der Parzelle durch den Vorhabenträger würde sich eine solche Vereinbarung erübrigen“.

b) Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Bauliche Anlagen sollten einen ausreichenden Grenz-/ Sicherheitsabstand zu Waldbereichen einhalten, um Schäden durch Baumwurf, Wind-, Schnee-, Eisbruch, Waldbrand etc. zu vermeiden. Eine gesetzliche Regelung besteht in Rheinland-Pfalz bzgl. einzuhaltender Abstandsflächen zu Waldflächen nicht. Maßgeblich ist hierbei die bauordnungsrechtliche Generalklausel gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 LBauO, wonach bauliche Anlagen und Einrichtungen [...] so anzuordnen einzurichten und instand zu halten sind, dass sie die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Ungeachtet dessen sind die hier tangierten öffentliche und private Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln, zu gewichten und in die städtebauliche Abwägung sachgerecht einzustellen. Zu berücksichtigen sind hierbei insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 Abs 6 Nr. 1 BauGB. Eine Gefährdungslage ist gemäß Ergebnisprotokoll, Besprechung Waldabstand und Verkehrssicherungspflicht, des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, RLP vom 07.02.2019 nicht pauschal, sondern einzelfallbezogen im Rahmen der örtlichen Verhältnisse zu bewerten.

Die Hofanlage des Vorhabens mit den Wohn- und Schlafbereichen sowie die Freianlagenbereiche „Spiel- und Bolzplatz“ besitzen mit über 30 m Abstand zum nordwestlich gelegenen Waldrand einen mehr als ausreichenden Schutz- und Sicherheitsabstand zum östlich angrenzenden Waldrand. Der mit Schreiben vom 05.02.2015 geforderte Mindestabstand zum Waldrand wird damit eingehalten. Weiterhin handelt es sich hier um Privatwald im Besitz / Verfügbarkeit des Vorhabenträgers, so dass dieser bei Bedarf entsprechende Verkehrssicherheitsmaßnahmen durchführen kann und wird. Eine konkrete Gefahr durch umstürzende Bäume liegt daher nicht vor.

Im Bereich der Bewegungs- und Therapiehalle (Reithalle) kann eine potenzielle Gefährdung (Sach- und ggf. Personenschäden) durch Baumwurf aus dem westlich angrenzenden Waldbereich nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aber allein wegen der abstrakten Baumwurfgefahr ist eine Waldrandbebauung nicht generell unzulässig. Hohe Bäume stellen neben einer Bebauung keinen städtebaulichen Missstand dar; dies ist vielmehr durchaus üblich und kann städtebaulich sogar erwünscht sein. Der aus forstwirtschaftlicher Sicht erforderliche Abstand von Wald zu Bebauung ist dabei nicht schematisch festzusetzen und kann im Einzelfall bei Ergreifung besonderer Pflegemaßnahmen und Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht unterschritten werden. Ob und mit welcher Tiefe unter Sicherheitsgesichtspunkten im Einzelfall ein Abstand erforderlich ist, richtet sich nach der Stabilität der Bestockung und der sich daraus ergebenden Gefahr eines Schadenseintritts

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

Sitzung Ortsgemeinderat
 Weiler am . .2022

Würdigung der Stellungnahmen
 Seite

(Niedersächsisches OVG, Urteil vom 24.02.2021 – 1 KN 75/18, BeckRS 2021, 19670; Bayerischer VGH, Urteil vom 29.10.1998 – 2 N 95.2824, BeckRS 2005,29054, m.w.N.).

Beim Bau der Bewegungs- und Therapiehalle (Reithalle) ist daher auf eine ausreichend starke Konstruktion der baulichen Anlage zu achten, um potenzielle Personenschäden weitestgehend auszuschließen. Die entsprechenden statischen Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Folgender Hinweis wurde daher in die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, siehe textliche Festsetzungen, hier Punkt D., Unterpunkt „Schutz- und Sicherheitsabstände zum Wald“:

*„**Schutz- und Sicherheitsabstände zum Wald:** Bauliche Anlagen sollten einen ausreichenden Grenz-/ Sicherheitsabstand zu Waldbereichen einhalten, um Schäden durch Baumwurf, Wind-, Schnee-, Eisbruch, Waldbrand etc. zu vermeiden. Lt. Stellungnahme des Forstamts Ahrweiler ist beim östlich des Plangebiets angrenzenden Waldbestand im weiteren Wachstumsverlauf mit Baumhöhen von bis ca. 15 m zu rechnen. Zum Schutz der Nutzer innerhalb hier angrenzender baulicher Anlagen vor umstürzenden Bäumen ist bei Unterschreitung dieses Baumwurfabstandes bei der Bemessung von potenziell betroffenen Gebäudestrukturen der Lastfall „Baumwurf“ mit zu beachten und bei Bedarf eine verstärkte Konstruktion der baulichen Anlage vorzusehen. Die entsprechenden statischen Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.“*

Da durch baulich-konstruktive Maßnahmen (s.o.) eine Gefährdung der Nutzer der baulichen Anlage „Bewegungs- und Therapiehalle (Reithalle)“ ausreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird die Umsetzung der geplanten Bewegungs- und Therapiehalle (Reithalle) mit dem zeichnerisch festgesetzten Baugrenzenabstand im Rahmen der Abwägung als vorrangig bewertet. Vor diesem Hintergrund hat auch das Forstamt mit seinem Schreiben vom 28.05.2015 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Abstände mehr erhoben.

Die mit Schreiben vom 05.02.2015 sowie vom 28.05.2015 vom Forstamt Ahrweiler weiterhin geforderte Vereinbarung eines Haftungsausschlusses gegen Schäden durch umstürzende Bäume ist nicht auf der Ebene der Bauleitplanung zu regeln. Ob für die Baumwurfgefahr eine Haftungsfreistellung des Waldeigentümers verlangt werden soll, ist eine Frage, die sich überhaupt erst bei der Bebauung des einzelnen Grundstücks und der hierfür gegebenenfalls zu erteilenden Baugenehmigung stellt (Bayerischer VGH, Urteil vom 29.10.1998 – 2 N 95.2824, BeckRS 2005, 29054 m.w.N.). Es entspricht ohnehin ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass dem Eigentümer des Wald- bzw. Baumgrundstücks die Verkehrssicherungspflichten für die Standsicherheit von Bäumen obliegt. Der Eigentümer eines Waldgrundstücks hat trotz durch die Bebauung folgenden Haftungsrisiken keinen Anspruch auf Freihaltung des Baumwurfbereichs von jeglicher Bebauung. Ungeachtet dessen ist eine Haftungsfreistellung auch nicht geeignet, die Gefahr als solches auszuräumen.

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

Sitzung Ortsgemeinderat
Weiler am . .2022

Würdigung der Stellungnahmen
Seite

C) Abwägungsergebnis/ Beschlussempfehlung

Die Anregungen des Forstamts Ahrweiler werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

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

2. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, Ravenéstraße 50, 56812 Koblenz, Schreiben vom 25.02.2015

a) Inhalt der Stellungnahme

Das Plangebiet befindet sich im Zuge der freien Strecke der L 96 in einem Abstand von ca. 70 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße. Die vorgesehene Erschließung erfolgt über einen vorhandenen Wirtschaftsweg, der innerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt Weiler-Niederelz in die K 9 mündet. Aus straßenbaubehördlicher Sicht werden diesseits keine Bedenken erhoben.

Die Ortsgemeinde Weiler hätte weiterhin durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zur o. g. Bauleitplanung den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise seien durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie träge die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

b) Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Aufgrund der Stellungnahme wurde die schalltechnische Situation für das Plangebiet in einem Prognosemodell (SoundPlan) untersucht. Auf Basis der Verkehrsdaten aus 2015 (1.598 DTV, 3% Schwerverkehrsanteil) werden für das Prognosejahr 2030 im DTV 1.646 Kfz-Fahrten/24h und ein Güterverkehrsanteils von 3% angesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 werden für das Plangebiet (hier für ein im Anzschluss anzusetzendes Dorf- und Mischgebiet mit Orientierungswerten von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) mit den berechneten Beurteilungspegeln von 51 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts sehr sicher eingehalten bzw. erheblich unterschritten. Der kritischere Nachtwert liegt 8 dB(A) unter dem Orientierungswert der DIN 18005. Bzgl. der Verkehrsauswirkungen der L 96 sind dementsprechend keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes erforderlich.

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

Sitzung Ortsgemeinderat
Weiler am . .2022

Würdigung der Stellungnahmen
Seite

C) Abwägungsergebnis/ Beschlussempfehlung

Die Anregung sollte zur Kenntnis genommen werden. Auf Grundlage der getätigten Nachweise sind keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes erforderlich.

Beschluss: einstimmig mehrheitlich mit gem. der Empfehlung be- abgelehnt
Enthaltungen, Gegenstimmen schlossen

3. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz, Schreiben vom 02.03.2015

a) Inhalt der Stellungnahme

Bauleitplanung

1. Im Hinblick auf die Zweckbestimmung des Sondergebietes sollen unter der Tz. 1.1., Teil A der Festsetzungen nicht nur die baulichen Anlagen für die Tiere festgesetzt werden, sondern das Halten der Tiere selbst. Wir empfehlen, die max. zulässige Anzahl der zu haltenden Groß- und Kleintiere festzusetzen.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Der Stellungnahme wird bzgl. der max. zulässigen Anzahl der zu haltenden Großtiere (hier mit einer Begrenzung auf max. 7 Pferde) gefolgt. Bezüglich einer Definition / Begrenzung der max. zulässigen Anzahl für die Kleintier- / Kleinviehhaltung wird aber kein städtebauliches Erfordernis gesehen, da an den Bestimmtheitsgrundsatz von Festsetzungen keine überspannten Anforderungen zu stellen sind. Die gewählte Festsetzung „Bauliche Anlagen zur Kleintier- / Viehhaltung“ lässt hinreichend deutlich erkennen, welche Nutzungen zulässig sind und welche Einwirkungen davon ausgehen können.

2. Bei der Formulierung der Tz. 1.1.1, Teil A (Festsetzungen) ist eindeutig zu bestimmen, dass das Gebiet der Unterbringung von "Nutzungen und Anlagen einer Kinder- und Jugendstätte usw." dient.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Die Klarstellung wird wie vorgeschlagen übernommen.

3. Bei der festgesetzten Einfriedung (Tz. 1.1, Teil B, Festsetzungen) empfehlen wir die zulässige Höhe zu reglementieren.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Der Anregung wird durch eine Höhenfestsetzung der Weidezäune (Maximalhöhe 1,60 m) und durch Streichung der Ausnahmeregelung gefolgt.

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

Sitzung Ortsgemeinderat
Weiler am . .2022

Würdigung der Stellungnahmen
Seite

4. Die unter der Tz. 2.1 und 2.2, Teil B der Festsetzungen vorgenommene Materialbeschreibung ist nicht eindeutig bestimmt (gängige Rechtslage). Es wird empfohlen die zulässigen Farbtöne mittels RAL-Bezeichnung festzusetzen.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Der Anregung wird gefolgt. Die zulässigen Materialien und Farben (mit RAL-Bezeichnung) zur Fassadengestaltung und zur Dacheindeckung sind gebäudebezogen in den Teilplänen Ansicht West und Süd Wohnhaus, Ansicht Ost und Nord Wohnhaus und Ansichten Bewegungstherapiehalle des Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufgeführt.

5. Damit die Zweckbestimmung der festgesetzten Grünfläche gewahrt bleibt (Tz. 2.2.3, Teil C, Festsetzungen), sollte der hier zulässige Befestigungsanteil beschränkt werden.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Der Anregung wird gefolgt, indem der maximal zulässige Befestigungsanteil für die zeichnerisch abgegrenzte "Spiel-/Bolzplatzanlage" (Ordnungsziffer ③) auf 40 % begrenzt wird.

6. Die Tz. 2.2.7, Teil C der Festsetzungen beinhaltet die "Anlage" und das "Erhalten" der Fläche. Auf der dazugehörigen Fläche im Plan ist jedoch, die Erhaltungsfunktion nicht festgesetzt worden. Die Formulierung "und/ oder" ist nicht eindeutig im Sinne eines Bebauungsplanes. Hier soll Überprüfung vorgenommen werden. Bei dem unter der Tz. vorgesehenen Hinweis handelt es sich, der Formulierung nach um eine Festsetzung. Diese Bemerkungen gelten auch für die Tz. 2.2.8 und Tz. 2.2.9 sinngemäß.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Die Festsetzungen werden eindeutiger formuliert und somit wird der Anregung gefolgt.

7. Die Begründung, Pkt. 8 beschränkt sich überwiegend auf die Wiedergabe der Festsetzungen. Städtebauliche Gründe, die zum Erlass der Festsetzungen geführt haben, sind kaum genannt worden.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Gegenstand des Beteiligungsverfahrens war die Konzeptionsfassung des Bebauungsplans, die naturgemäß noch nicht die Inhalte und Umfang einer Entwurfsfassung besitzt. Die städtebaulichen Gründe für die getroffenen Festsetzungen sind – soweit noch nicht erfolgt – in der Planfassung „Entwurf zur Offenlage“ ergänzend dargestellt.

8. Die vorliegende Bauleitplanung wird in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt. Vergleicht man den beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so ist festzuhalten, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan eher einer Angebotsplanung ähnelt. Es ist zwar gesetzlich nicht vorgeschrieben, wie umfangreich die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans sein müssen, in der Kommentierung des BauGB wird darauf verwiesen, dass die Inhalte der Planung der Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Investor unterliegen. In jedem Fall muss das Vorhaben bestimmbar sein. Aus v.g. Grund empfehlen wir den Bebauungsplanbereich nach den beabsichtigten

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

Sitzung Ortsgemeinderat
Weiler am . .2022

Würdigung der Stellungnahmen
Seite

Nutzungen zu gliedern und auch entsprechend die Festsetzungen zu treffen. Ob es hier sinnvoll ist, die kompletten Grundrisse und Ansichten der baulichen Anlagen dem Vorhaben- und Erschließungsplan beizulegen oder diesen auf andere Weise zu konkretisieren, sollte der Gemeinderat entscheiden.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 (3) Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, kann auch nur ein Vorhaben realisiert werden, das im Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt wird. Die einzelnen Flächenfunktionen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan ausreichend räumlich konkretisiert bzw. geeignet, das Vorhaben ausreichend zu bestimmen. Die geplante Reithalle könnte somit keinesfalls am Standort des Altbaus entstehen und umgekehrt. Gegenstand des späteren Baugenehmigungsverfahrens ist das hier konkret beschriebene Vorhaben. Durch die Festsetzungen ist auch bestimmbar, welches Vorhaben durch den Bebauungsplan realisiert werden soll. Eine Gliederung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Bebauungsplanbereichen und beabsichtigten Nutzungen sowie auch die räumliche Konkretisierung entsprechender textlicher Festsetzungen ist somit nicht erforderlich, da dieses bereits durch die Teilpläne des Vorhaben- und Erschließungsplan angemessen erfolgte. Die Gemeinde kann grundsätzlich als Planungsträgerin kraft eigenständiger Regelungs- und Gestaltungskompetenz verbindliche Regelungen in Form verschiedener Arten von Festsetzungen treffen. Die Gemeinde hat hierbei von ihrem Gestaltungsspielraum Gebrauch gemacht, der sich stets in den Grenzen von § 1 Abs. 3 BauGB bewegt.

9. Da die Erschließungsstraße im Überschwemmungsbereich des Elzbaches liegt, soll in der Begründung dargelegt werden, auf welchem Weg das Plangebiet erreicht werden kann, sollte die Erschließungsstraße überschwemmt werden.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Bei Bedarf könnte das Plangebiet im Notfall über alternative Land- und Forstwirtschaftswege hochwasserfrei erreicht werden. Aber dieser Bedarf liegt im konkreten Fall gar nicht vor, da nach Rücksprache mit der SGD-Nord die Überschwemmungsgrenzen hier nicht auf aktuellen Geländehöhen und Hochwassermessungen, sondern auf historischen Karten und überlieferten Abgrenzungen beruhen. Die über die Weinbergstraße vorliegende Zuwegung liegt in der Realität heute topografisch wesentlich höher als die in diesem Bereich nachrichtlich dargestellte Überschwemmungsgrenze des Elzbaches. Daher wäre über die Weinbergstraße im Hochwasserfall weiterhin eine hochwasserfreie Zuwegung gegeben.

10. Im Plan soll der Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung nachrichtlich dargestellt und die Nutzung in diesem Bereich mit dem zuständigen Träger abgestimmt werden.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verläuft die angesprochene Freileitung nur partiell im Randbereich der Weinbergstraße und quert den geplanten

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

Sitzung Ortsgemeinderat
Weiler am . .2022

Würdigung der Stellungnahmen
Seite

Entwässerungsgraben sowie die geplante Ausgleichsfläche A2 (die Fläche soll als extensiv genutzte Feuchtwiese/ feuchte Hochstaudenflur in der Elzbachau angelegt bzw. entwickelt und dauerhaft als solche gepflegt werden). Ein Nutzungskonflikt mit der Freileitung ist nicht ersichtlich. Trotzdem wird der Anregung gefolgt, indem ein beidseitiger Schutzstreifen von jeweils 7,5 m beidseits der 20-kV-Trasse im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen wird.

11. Zwischen den Verfahrensvermerken "Satzungsbeschluss" und "Inkrafttreten" (Plan) soll, aus Rechtssicherheitsgründen, ein eigenständiger Vermerk "Ausfertigung" aufgenommen werden. Entsprechende textliche Ausstattung soll den Inhalt und Zweck der Ausfertigung wiedergeben.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Der Anregung wird durch die Ergänzung eines Ausfertigungsvermerks in der Planzeichnung gefolgt.

Brandschutz, Kreisstraßen, Straßenverkehr

Seitens dieser Referate bestehen keine Anregungen oder Bedenken gegen diese Planung.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

entfällt

Naturschutz

Die im Verfahren vorgelegten Unterlagen zeigen auf, dass die Festsetzung eines Sondergebietes als heilpädagogischer und therapeutischer Bauernhof rechtlich möglich ist. Naturschutzrechtlich nicht zu überwindende Sachverhalte, die sich auf das Bebauungsplanverfahren in einer Art auswirkten, dass das Vorhaben nicht zu realisieren wäre, sind nicht gegeben.

Wir vermissen in den Unterlagen eine Aussage darüber, wo die Reitpferde untergebracht werden sollen. Wir gehen davon aus, dass dies auch in dem Gebäude sein soll, das in der Planung mit "Reithalle" gekennzeichnet ist. Sollten für Stallungen weitere Gebäude – über die Reithalle und die Scheune/Gerätelager hinaus – erforderlich sein, wäre dies noch planerisch aufzubereiten. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist das in der Tz. 2.3 angegebene Saatgut nicht ausreichend bestimmt. Bei Neueinsaaten sind die gegebenen Standort entspr. RSM anzugeben.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Die Reitpferde werden im Bereich der Bewegungs- und Therapiehalle Reithalle“ untergebracht, s. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), hier Teilplan Grundriss Bewegungs- und Therapiehalle. Die Unterbringung der Kleintiere / des Kleinviehs erfolgt wie bisher im Bereich des bestehenden Altbaus (Scheune). Weitere Gebäude sind nicht vorgesehen. Die Saatgutgabe wird gemäß RSM definiert.

Unter 3.1 .2 der textlichen Festsetzungen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ist das Wort "soll" durch das Wort "ist" zu ersetzen. Der weitere Text im Satz ist entsprechend redaktionell anzupassen.

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

Sitzung Ortsgemeinderat
Weiler am . .2022

Würdigung der Stellungnahmen
Seite

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Der angeregten Klarstellung wird gefolgt.

Es müssen noch Regelungen getroffen werden, bis wann die ersteinrichtenden Maßnahmen (wie z.B. Baumpflanzungen, Beseitigung der Drainage-/Entwässerungseinrichtung) umgesetzt sein müssen. Unseres Erachtens hat dies bis spätestens zur Gebrauchsfertigkeit der Wohneinheit zu erfolgen.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

In den textlichen Festsetzungen ist unter Punkt C. 1.1 eine zeitnahe Realisierung der gemäß „Eingriffsregelung“ erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und somit angemessen planerisch gesichert. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sowie deren Umsetzungszeitpunkt sind weiterhin in den textlichen Festsetzungen, hier Punkt D. Unterpunkte Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz konkret geregelt.

Bis zur Offenlage / bis zum Satzungsbeschluss muss ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Ortsgemeinden Weiler und Bermel, dem Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) sowie der Gesellschaft, die die Verursacherin des Vorhaben- und Erschließungsplans darstellt und die Maßnahmen durchführt oder durchführen lassen muss, geschlossen werden, der die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen absichert. Sollte die Zuteilung von Eigentumsflächen im laufenden Flurbereinigerungsverfahren noch nicht rechtssicher sein (z.B. Zuteilung noch nicht erfolgt, Widerspruchsfrist noch nicht abgelaufen, laufende Widerspruchsverfahren), muss das DLR sich verpflichten, mit der endgültigen Zuteilung diese oder eine gleichwertige Fläche zur Verfügung zu stellen.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Die vorgetragenen Anregungen / Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge des weiteren Planungsverfahrens (Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss) zu behandeln und rechtlich angemessen zu sichern.

Wasserwirtschaft

Die Flächen liegen teilweise im 40 m Bereich eines Gewässers 1. Ordnung. Die Errichtung von Anlagen am Gewässer ist nur möglich, wenn eine entsprechende wasserrechtliche Zulassung erfolgt ist. Der Bebauungsplan VEP ersetzt die wasserrechtliche Zulassung nicht. Teile des Bebauungsplans NEP liegen innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets des Elzbaches. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass in diesen Bereichen keine Maßnahmen zulässig sind, die den Abflussquerschnitt behindern könnten (z.B. Aufstellen von Toren auf einer als Bolzplatz genutzten Fläche, Zaunanlagen). Mit der Oberen Wasserbehörde ist zu klären, inwieweit das Setzen der geplante Baumreihe an der Zufahrtsstraße - innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes - möglich ist (ggf. Abflusshindernis).

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

Sitzung Ortsgemeinderat
 Weiler am . .2022

Würdigung der Stellungnahmen
 Seite

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

In den textlichen Festsetzungen sind unter Punkt D. „40-m-Abstandsbereich Elzbach“ und in der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (als nachrichtliche Übernahme) entsprechende Hinweise bereits enthalten. Es sind im Rahmen des Vorhabens keine Anlagen vorgesehen, die nachteilige Auswirkungen auf den Abflussbereich des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes hätten. Die geplante Baumreihe liegt weiterhin außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

Abfallwirtschaft

Die öffentliche Zufahrtsstraße zu den vorgesehenen Baugrundstücken wird nicht durchgängig von den Abfallfahrzeugen befahrbar sein, da sie am Ende nicht über eine geeignete Wendeanlage verfügt bzw. in eine private Zuwegung mündet. Die Grundstücke werden daher durch die Abfallentsorgungsfahrzeuge nicht erreichbar sein, da die Entsorgungsfahrzeuge im Rahmen der regelmäßigen Müllabfuhr (Hausmüll, Sperrmüll und Wertstoffe) an den Grundstücken nicht rückwärtsfahren dürfen. Die Rückwärtsfahrt von Müllfahrzeugen ist nach den Regelungen der Berufsgenossenschaft den Müllwerkern untersagt, weil hier die Unfallgefahr zu groß ist. Es ist daher erforderlich, Rückwärtsfahren von Entsorgungsfahrzeugen zu vermeiden. Somit kann die ordnungsgemäße Abfallentsorgung nicht unmittelbar am Grundstück gewährleistet werden.

Aus diesem Grunde wären die jeweiligen Abfälle am Abfuhrtag an einer Stelle im Bereich der vorgesehenen Wendeanlage vor dem Anwesen einzurichten, an denen den Müllfahrzeugen das Wenden bzw. An- und Abfahrt ohne Rückwärtsfahrt möglich ist.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Die Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar, da die Abfallentsorgung planungsbedingt thematisiert und planerisch gelöst wurde, siehe folgenden Text der Planbegründung (S. 14):

*„**Abfallentsorgung:** Die Abfallentsorgung des Hausmülls des Sondergebiets soll – wie aktuell für den Anlieger Weinbergstraße Haus-Nr. 2 erfolgend – durch Bereitstellung der Abfallsammelgefäße am Tag der Abholung im Bereich des zuvor dargestellten südlichen Stellplatzbereiches erfolgen. Die in der Planurkunde dargestellte Wendemöglichkeit der öffentlichen Verkehrsfläche wurde zeichnerisch so konstruiert, dass ein dreiaxsiges Müllfahrzeug in diesem Bereich problemlos wenden kann. Hierzu wurde ein entsprechender Schleppkurvennachweis geführt.“*

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

Sitzung Ortsgemeinderat
Weiler am . .2022

Würdigung der Stellungnahmen
Seite

Jugendamt

Seitens des Jugendamtes bestehen keine Bedenken zu dieser Planung, es wird jedoch die Beteiligung des Ref. 5.1.52 Soziale Dienste, (Herr Böhning) empfohlen.

Stellungnahme Kocks Consult GmbH

Im Rahmen des Betriebserlaubnisverfahrens für das Vorhaben muss das örtliche Jugendamt mit einbezogen werden. Da bereits eine Betriebserlaubnis in Niederelz besteht, ist der Standort dem Jugendamt bekannt. Ebenfalls läuft die bisherige Betriebserlaubnis bereits auf das Konzept des heilpädagogisch-therapeutischen Bauernhofes. Das heißt eine Leistungsbeschreibung liegt dem Jugendamt vor.

C) Abwägungsergebnis/ Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden gemäß den o.a. Stellungnahmen der Kocks Consult GmbH behandelt.

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