

Ortsgemeinde Weiler, Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Entwurf zur Offenlage

Vorbemerkung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der gleichnamigen Planzeichnung, den ergänzenden textlichen Festsetzungen, einer Planbegründung inkl. Vorhabenbeschreibung und Umweltbericht.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) besteht aus folgenden Plänen:

- Lageplan
- Grundriss Wohnhaus Erdgeschoss
- Grundriss Wohnhaus Obergeschoss
- Schnitt Wohnhaus A-A
- Ansicht West und Süd Wohnhaus
- Ansicht Ost und Nord Wohnhaus
- Grundriss Bewegungs- und Therapiehalle
- Ansichten Bewegungs- und Therapiehalle

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird nach § 12 (3) Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Festsetzungen nach § 9 und § 12 BauGB .V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO
- Heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof -

Das Sonstige Sondergebiet (SO) „Heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“ dient zur Unterbringung von Nutzungen und Anlagen einer Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung mit tier-, land- und forstwirtschaftlich gestützter Pädagogik inkl. der hierzu erforderlichen Tierhaltung. Zulässig sind folgende, diesem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen:

1.1.1 Ein Wohngebäude zur Unterbringung und Betreuung von Kindern- und Jugendlichen und deren Betreuern

1.1.2 Bauliche Anlagen zur Kleintier- / Kleinviehhaltung

1.1.3 Eine Bewegungs- und Therapiehalle (Reithalle) inkl. Stallung für maximal 7 Pferde

1.1.4 Lagerscheune (Bestand)

1.1.5 Private Spiel- und Sportflächen wie z.B. Spiel- und Bolzplatz

Ortsgemeinde Weiler, Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Entwurf zur Offenlage

- 1.2** Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. § 12 (3 a) BauGB
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB
i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO
- 2.1** Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche: § 19 BauNVO
- 2.1.1** Die zulässige Grundflächenzahl und Grundfläche ergeben sich aus der Planzeichnung. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden. § 19 (4) BauNVO
- 2.2** Höhe baulicher Anlagen: § 18 BauNVO
- 2.2.1** Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Planzeichnung.
- 2.2.2** Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Firsthöhe (FH) bzw. durch die Höhe der Oberkante Attika bei Flachdächern von Nebenanlagen bestimmt und darf die im Plan festgesetzten Höhen über N.H.N. nicht überschreiten. § 18 (1) BauNVO
- 2.2.3** Einzelne technische Dachaufbauten wie z.B. Schornsteine oder Antennenanlagen (unter 5% der jeweiligen Dachfläche) können die Höhe nach Ziffer 2.2.1 um max. 1,00 m übersteigen, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird. § 18 (1) BauNVO
- 3. Versorgungsanlagen** § 1 (6) Nr. 2 BauNVO i.V.m.
§ 14 (2) BauNVO
- 3.1** Anlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Vorhabengebiets sind im Baugebiet allgemein zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.
- 4. Stellplätze und Garagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 12 BauNVO
- 4.1** Garagen / Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unbedachte Stellplätze sind nur innerhalb des Baugebiets zulässig. § 12 (6) BauNVO

Ortsgemeinde Weiler, Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Entwurf zur Offenlage

5. Niederschlagswasserbewirtschaftung

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 5.1 Als unbelastet zu bewertende Flächen von Stellplätzen inkl. Zufahrten, Hofflächen, Terrassen und Wege o.ä. sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen.

Bei Neubaumaßnahmen bzw. Neuversiegelungsmaßnahmen auf der Sondergebietsfläche ist das anfallende und als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser soweit wie technisch möglich selbst über die belebte Oberbodenzone breitflächig oder z.B. in Form von Versickerungsmulden o.ä. Versickerungsanlagen zu versickern. Als Alternative bzw. Ergänzung ist - unter Maßgabe einer wasserrechtlichen Genehmigung - auch eine ordnungsgemäße Sammlung und Nutzung als Brauchwasser sowie - ggf. nach Rückhaltung und Drosselung - die Zuleitung in den nächstgelegenen Vorfluter zulässig.

Das Vorsehen von Baumrigolen sollte vorzugsweise bei Neupflanzungen zur Umsetzung gelangen.

Die oberirdischen Rückhalte-, Versickerungs-/ Entwässerungsanlagen bzw. -mulden sind als Grünflächen zu gestalten und als solche dauerhaft zu unterhalten. Sichtbare, technisch dominante Anlagen sind unzulässig. Ergänzende Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen unter Punkt D. Hinweise zur „Wasserwirtschaft“.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) LBauO

1. Einfriedungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 1.1 Außerhalb der Gebäudeanlage „Bestandsscheune und Wohnhausneubau“ sind Einfriedungen nur in Form von Gehölzhecken und Weidezäunen (diese bis maximal 1,60 m) zulässig.

Ortsgemeinde Weiler, Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Entwurf zur Offenlage

2. Materialien und Farben zur Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

2.1 Die zulässigen Materialien und Farben zur Fassadengestaltung und zur Dacheindeckung sind gebäudebezogen in den Teilplänen

- Ansicht West und Süd Wohnhaus,
- Ansicht Ost und Nord Wohnhaus und
- Ansichten Bewegungs- und Therapiehalle

des Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufgeführt.

Farben und Materialien mit hochglänzenden, reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Elementen sind zur Fassadengestaltung und zur Dacheindeckung allgemein unzulässig. Davon ausgenommen sind Sonnenkollektoren oder Solarzellen zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser aus Sonnenenergie.

C. Landespflegerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25
BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr. 7 LBauO

1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

1.1 Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind

- in den öffentlichen Verkehrsgrünflächen nach Fertigstellung (Abnahme) der Erschließungsstraße und
- auf den privaten Grundstücken nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen (des Wohngebäudes und der Bewegungs- und Therapiehalle)

zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Hiervon abweichend sind die artenschutzrechtlich erforderlichen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß Folgenbewältigungsprogramm (s. Punkt D. Hinweise) zeitlich fachgerecht umzusetzen.

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind in der beschriebenen Weise (Qualität und Quantität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.

Insgesamt sind gemäß den Ordnungsziffer 3, 4, 5 und 6 der Planzeichnung und den zugehörigen textlichen Festsetzun-

Ortsgemeinde Weiler, Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Entwurf zur Offenlage

gen mindestens 22 heimische Laubbäume mit der Pflanzqualität: zertifizierte gebietseigene Gehölze (Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“) gemäß Punkt E. Anlage 1, Artenliste 1 und 3, Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm zu pflanzen

Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen in gleicher Pflanzstärke, wie für die Neupflanzung festgesetzt, erfolgen.

Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Die Verweise auf die in der Anlage 1 dargestellten Artenlisten stellen Artenempfehlungen dar. Diese Artenlisten besitzen daher keinen abschließenden Charakter. Es sind darüber hinaus nur vergleichbare einheimische Arten hinsichtlich des Wuchses und der Größe sowie keine buntlaubigen und immergrünen Sorten zulässig.

2. Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken und Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 25 a und b
BauGB i.V.m.
§ 88 (1) Nr.7 LBauO

- 2.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebiets (SO) „Heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“ sind mindestens 40 % der Fläche als (unbefestigte) Grünfläche herzustellen.

Hinweis: Die nach den nachfolgenden Festsetzungen innerhalb des Baugebiets hergestellten Pflanz-/ Grünflächen können hierbei angerechnet werden.

- 2.2 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ oder mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ sind wie folgt herzustellen bzw. zu erhalten:

- 2.2.1 Ordnungsziffer ①: Die Fläche ist gemäß der aktuellen Vegetationsausprägung und deren naturschutzfachlicher Wertigkeit als Grünland-/ Weidefläche zu erhalten.

- 2.2.2 Ordnungsziffer ②: Die Fläche ist als Grünfläche in weitestgehend offener Gestaltung anzulegen. Auch eine Teilbefestigung der Grünfläche durch Stützbauwerke für Hangsicherungsmaßnahmen und durch Oberflächenbefestigungen in Form von Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. wasserundurchlässigen Befestigungen ist zulässig.

Ortsgemeinde Weiler, Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Entwurf zur Offenlage

Der maximal zulässige Befestigungsanteil dieser Grünfläche beträgt 40%. Innerhalb dieser Fläche ist eine Anpflanzung von mindestens 3 Laubbäumen (gemäß Artenliste 3) vorzunehmen. Eine weitere Bepflanzung mit heimischen Baum- und Straucharten (gemäß Artenlisten 1 u. 2) ist ebenfalls zulässig.

- 2.2.3 Ordnungsziffer ③: Die nicht für den Hauptzweck der privaten „Spiel-/Bolzplatzanlage“ benötigten Teilflächen sind als Gehölzfläche anzulegen. Insbesondere zur Weinbergstraße hin sind diese Randflächen mit heimischen Gehölzen (gemäß Artenliste 2) einzugrünen. Innerhalb dieser Randflächen ist eine Anpflanzung von mindestens 3 Laubbäumen (gemäß Artenliste 3) vorzunehmen. Der maximal zulässige Befestigungsanteil dieser „Spiel-/Bolzplatzanlage“ beträgt 40%.
- 2.2.4 Ordnungsziffer ④: Die Fläche ist als extensiv genutzte Grünfläche in weitestgehend offener Gestaltung anzulegen. Auf mind. 10 % der Fläche sind heimische Sträuchern (gemäß Artenliste 2) in Gruppen oder als lockere Strauchhecke anzupflanzen. Darüber hinaus sind 5 heimische Laubbäume in Reihe (gemäß Artenliste 1, Pflanzabstand untereinander mindestens 12 m), parallel zum Wirtschaftsweg, anzupflanzen. Innerhalb dieser Fläche wird die Anlage von begrünten Rückhalte-/ Versickerungsbecken sowie von begrünten Versickerungs-/Entwässerungsgräben - unter Maßgabe einer wasserrechtlichen Genehmigung - ausdrücklich als zulässig erklärt.
- 2.2.5 Ordnungsziffer ⑤: In dieser Fläche ist mittig eine Baumreihe, bestehend aus 8 heimischen Laubbäumen (gemäß Artenliste 1, Pflanzabstand untereinander mindestens 12 m) anzulegen. Als Unternutzung ist eine extensive Grünlandfläche anzupflanzen bzw. anzulegen und gemäß C 1.1. zu pflegen bzw. zu unterhalten.
- 2.2.6 Ordnungsziffer ⑥: In dieser Fläche ist mittig bzw. in einem Mindestabstand von 1,5 m zur Weinbergstraße, eine Baumreihe, bestehend aus 7 heimischen Laubbäumen (gemäß Artenliste 1, Pflanzabstand untereinander mindestens 12 m) anzulegen. Als Unternutzung ist eine extensive Grünlandfläche anzupflanzen bzw. anzulegen. Innerhalb dieser Fläche wird die Anlage einer begrünten Rückhalte-/ Versickerungs-/Entwässerungsmulde - unter Maßgabe einer wasserrechtlichen Genehmigung - ausdrücklich als zulässig erklärt.
- 2.2.7 Ordnungsziffer ⑦: Die Fläche ist nach Ausbau der Weinbergstraße als Verkehrsbegleitgrün in Form von Landschaftsrasen anzulegen. Innerhalb dieser Fläche werden die Anlage einer begrünten Versickerungs-/Entwässerungs-

Ortsgemeinde Weiler, Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Entwurf zur Offenlage

mulde - unter Maßgabe einer wasserrechtlichen Genehmigung - ausdrücklich als zulässig erklärt.

2.2.8 Ordnungsziffer ⑧: Die Fläche ist als extensive Grünlandfläche anzulegen. Innerhalb dieser Fläche wird die Anlage einer begrüneten Rückhalte-/ Versickerungs-/Entwässerungsmulde zum Elzbach - unter Maßgabe einer wasserrechtlichen Genehmigung - im Rahmen einer naturnah gestalteten, flachen Geländemulde ausdrücklich als zulässig erklärt.

2.3 Pflanzqualitäten: Einheimische Laubbäume der Artenliste 1 sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm, zu pflanzen. Die Sträucher der Artenliste 2 sind in als verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm zu pflanzen (Pflanzraster 1,5 x 1,5 m). Der Stammumfang der Artenliste 3 (Obstbäume und Kopfweiden) sollte bei der Pflanzung mindestens 7 cm betragen. Der Abstand der Bäume zueinander und zum Wald sollte – wenn nichts anderes festgesetzt wird - mindestens 8 m betragen. Bei Kopfweiden kann der Abstand auf 6 m reduziert werden. Grünland ist mit gebietsheimischem Saatgut (s. „Regiosaatgut“-Regel-Saatgut-Mischungen unter Punkt E, Anlage 1) anzulegen.

Hinweis: Die o.a. festgesetzten Pflanzqualitäten sind Mindestqualitäten. Höherwertige Qualitäten sind ebenfalls zulässig.

3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 u. A 2) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.1 Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind wie folgt herzustellen:

3.1.1 A1 Anlage einer hochstämmigen Streuobstwiese: Es ist eine hochstämmige Streuobstwiese mit regionaltypischen Sorten (gemäß Artenliste 3, Pflanzqualität mindestens Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mindestens 7 cm) dauerhaft anzulegen. Der Abstand der Bäume zueinander sowie zu Gebäuden und zum Waldrand muss mindestens 10 m betragen. Die Obstbäume sind dauerhaft durch fachgerechten Schnitt zu pflegen. Als Unternutzung ist die Fläche als extensives Grünland anzulegen.

Ortsgemeinde Weiler, Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Entwurf zur Offenlage

Die Wiesenfläche ist 1- bis 2-mal im Jahr zu mähen oder extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der früheste Mahdtermin innerhalb des Jahres hat nach dem 15. Juni und spätestens bis zum 14. November zu erfolgen. Im Falle einer Beweidung der Flächen ist neben einem Pflanzpfahl ein weiterer Schutz vor Beschädigung des Stammes und Abfressen der Äste anzubringen. Auf Düngung ist zu verzichten.

- 3.1.2 A 2 „Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese/ feuchten Hochstaudenflur in der Elzbachaue“: Die Fläche ist als extensiv genutzte Feuchtwiese/feuchte Hochstaudenflur anzulegen bzw. zu entwickeln und ist dauerhaft als solche zu pflegen. Für die Entwicklung der Fläche ist es förderlich, wenn sie zusätzlich vernässt wird (nordwestlich der Maßnahmenfläche soll durch Maßnahmen im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens die Verrohrung eines kleinen Bachoberlaufs beseitigt werden). Die Fläche ist zunächst im ersten Jahr gänzlich aus der Nutzung zu nehmen (einjährige Brache), wozu sie von der übrigen Weide (mittels mobilem Weidezaun) ausgezäunt werden muss. Ab dem zweiten Jahr ist die Fläche jährlich einmal im Spätsommer/Herbst für einen Weidegang zu öffnen (je nach Witterung etwa zw. August und Oktober, möglichst bei verhältnismäßig trockenem Bodenzustand). Alternativ kann die Fläche einmal im Herbst abgemäht werden, das Mähgut ist abzuräumen.

D. Getroffene Regelungen zum Artenschutz, zu externen Ausgleichsmaßnahmen und Hinweise

§ 1a (3) u. § 9 (6) BauGB

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz: Gemäß „Fachbeitrag Naturschutz mit integriertem Fachbeitrag Artenschutz und Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit“ eignen sich folgende Maßnahmen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für bestimmte Arten zu verhindern:

V 1 Gehölzschnitt/Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit: Die Rodung und der Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, so dass die Tötung von Brutvögeln (insb. Eier und Jungvögel) ausgeschlossen werden kann. Nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) wird der Zeitraum für die Baufeldfreimachung und die Gehölzrodung daher auf das Winterhalbjahr zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar des Folgejahres begrenzt.

V 2 Entfernung des Krähennestes in den Nadelgehölzen nördlich des Wohnhauses: Um pot. Bruten in 2023 oder in den Folgejahren zu vermeiden, muss die Fällung der Fichten nördlich des Wohnhauses im Herbst 2022 erfolgen. Alternativ muss das vorhandene Krähennest im Herbst 2022 entfernt werden. Die Maßnahme ist durch die öBB zu begleiten (V 10). Ggf. ist die ONB (Obere Naturschutzbehörde) hinzuzuziehen.

V 3 Bauzeitenregelung und Gebäudekontrolle zur Vermeidung der Tötung von geschützten Tieren: Der Zeitpunkt des Gebäudeabbruches ist so zu legen, dass eine Tötung von Tieren (z. B. Eier oder Jungvögel im Nest, winterschlafende Fledermäuse) verhindert wird. Dazu sollte er idealerweise außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also von Oktober bis Anfang März) und während der Aktivitätszeit der Fledermäuse (von April bis September) liegen. Da die beiden Zeiträume keine verbleibende Bauzeit zulassen, muss der Schutz der Brutvögel auf die Hauptbrutzeit (bis Ende Juni) beschränkt werden. Der geeignete Zeitpunkt für den Gebäudeabbruch liegt demnach zw. Juli und September. Um trotzdem eine Tötung von Vögeln und Fledermäusen im Sommerquartier zu vermeiden, ist vor dem Abbruch eine Gebäudeuntersuchung auf geschützte Arten durch die Ökologische Baubegleitung durchzuführen (s. V 10).

Ortsgemeinde Weiler, Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Entwurf zur Offenlage

Sollten im oder am abzubrechenden Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch noch Vögel brüten oder Fledermäuse (im Sommer-/ Zwischenquartier) oder andere besonders geschützte Arten anwesend sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere einzuleiten (z.B. Umsiedlung oder Verbringung in eine Aufzuchtstation durch die ökologische Baubegleitung (vgl. V 10)).

V 5 Schutz angrenzender Biotopstrukturen (Bautabu-Bereiche): Die Bautätigkeit (inkl. Lagerflächen und Maschinenstellflächen) ist auf die dargestellte Sonderbaufläche des Baugebietes zu beschränken. Die südöstlich der Weinbergstraße befindlichen Flächen (Weiden und Uferbereiche des Elzbaches) sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dadurch wird auch der Schutz des Gewässers vor baubedingten Beeinträchtigungen (z. B. durch Stoffeinträge) gewährleistet. Ebenso sind die angrenzenden Wälder als Bautabu-Bereiche zu behandeln.

V 6 Eindämmung von Lichtemissionen: Auf eine dauerhafte Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit zum Schutz der Fledermäuse und anderer nachtaktiver Tiere zu verzichten. Kann darauf nicht verzichtet werden, sind Leuchtmittel mit geringer Leistung und warmer Farbtemperatur anzuwenden. Geeignet sind z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED mit warmweißem oder gelbem Licht (mit geringen Blau-Anteilen; Leuchtmittel mit Emissionen im Bereich unterhalb von ca. 480 nm sind zu vermeiden). So kann erzielt werden, dass weniger Insekten angelockt und gleichzeitig wenig Energie verbraucht wird. Für die Lichtquelle ist ein Gehäuse zu wählen, welches das Licht nur nach unten richtet und zur Seite und nach oben hin abschirmt, um so die Lichtemissionen zu eindämmen (d. h. keine in den Himmel, in Baumkronen oder den Wald gerichtete Beleuchtung). Auf eine dauerhafte Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit zum Schutz der Fledermäuse und anderer nachtaktiver Tiere zu verzichten. Kann darauf nicht verzichtet werden, sind Leuchtmittel mit geringer Leistung und warmer Farbtemperatur anzuwenden. Geeignet sind z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED mit warmweißem oder gelbem Licht (mit geringen Blau-Anteilen; Leuchtmittel mit Emissionen im Bereich unterhalb von ca. 480 nm sind zu vermeiden). So kann erzielt werden, dass weniger Insekten angelockt und gleichzeitig wenig Energie verbraucht wird. Für die Lichtquelle ist ein Gehäuse zu wählen, welches das Licht nur nach unten richtet und zur Seite und nach oben hin abschirmt, um so die Lichtemissionen einzudämmen (d. h. keine in den Himmel, in Baumkronen oder den Wald gerichtete Beleuchtung).

Ortsgemeinde Weiler, Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Entwurf zur Offenlage

V 10 Durchführen einer ökologischen Baubegleitung (öBB): Für die fach- und fristgerechte Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Zudem können nicht vorhersehbare Beeinträchtigungen und naturschutzfachliche Konflikte, die während des Baubetriebes entstehen können, rechtzeitig erkannt und gelöst werden.

Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz: Gemäß „Fachbeitrag Naturschutz mit integriertem Fachbeitrag Artenschutz und Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit“ werden **innerhalb des Plangebiets** folgende **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen** (d.h. vor Gebäudeabbruch) zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich:

A_{CEF} 4 Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse: Für den Verlust von Fledermausquartieren durch den Abbruch des alten Wohnhauses sind an der vorhandenen Scheune (d.h. in direkter räumlicher Nähe) zwei Fledermauskästen anzubringen. Es eignen sich die Kästen Typ 1WQ oder 1FTH/ 2FTH der Fa. Schwegler-Natur oder vergleichbare Kästen anderer Hersteller.

Ein Fledermauskasten ist an der Südwestseite (über dem Mistplatz) und einer an der Südostseite (Straßenseite) der Scheune anzubringen. Sie sind jeweils im oberen Bereich der Wand (ca. 4 m Höhe oder höher) anzubringen. Ein freier Anflug des Kastens muss gewährleistet sein. Die Kästen sind zeitlich vor dem Abbruch des Gebäudes als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) anzubringen.

A_{CEF} 5 Schaffung von Ersatzbrutplätzen für Gebäudebrüter: Für den Verlust von insgesamt sieben Nischen-/Halbhöhlenbrutplätzen an dem alten Wohnhaus (geplanter Gebäudeabbruch) sind entsprechend der artspezifischer Beeinträchtigung Nistkasten anzubringen. In Sinne einer „worst-case“-Betrachtung sollen drei Nistplätze für Halbhöhlenbrüter (Richtgröße: Hausrotschwanz) sowie vier Nistplätze für Höhlenbrüter (Richtgröße Haussperling oder Kohlmeise) in räumlicher Nähe, z. B. an der benachbarten Scheune, angebracht werden.

- 3 Stück Nischenbrüter-Kasten z.B. Typ 1N, 2MR oder 2HW der Fa. Schwegler-Natur oder vergleichbarer Kasten anderer Hersteller oder eigener Herstellung.

Ortsgemeinde Weiler, Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Entwurf zur Offenlage

- 4 Stück Höhlenbrüter-Kasten (Durchmesser des Einfluglochs 32 mm) z.B. Typ 2GR, 1B, 2M, 1MR der Fa. Schwegler-Natur oder vergleichbarer Kasten anderer Hersteller oder eigener Herstellung oder alternativ 1 „Sperlingskolonie“ mit 2-3 Nistplätzen (z.B. Typ 1SP der Fa. Schwegler-Natur o.ä.)

Die 7 Kästen sind in einer Höhe von ca. 2,5 m und an einer für Prädatoren (z.B. Katzen) nicht (oder schwierig) erreichbaren Stelle anzubringen. Sie sind jährlich im Herbst zu reinigen. Sie sind zeitlich vor dem Abbruch des Gebäudes als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) anzubringen.

Ausgleichsmaßnahmen gemäß „Eingriffsregelung“ gem. BNatSchG: Die **innerhalb** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisierbaren Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen (Punkt C: Landespflegerische Festsetzungen, hier Flächen A 1 und A 2). Hierbei wird ein Großteil des Ausgleichserfordernisses gemäß „Eingriffsregelung“ nach dem BNatSchG erfüllt. Die darüber hinaus **außerhalb** des Geltungsbereiches erforderlichen (**externen**) **Ausgleichsmaßnahmen** werden **gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB** durch „vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB“ getroffen.

In der als A 3 dargestellten Fläche auf der Hochfläche „Heunen“ ist die Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland (staunasser Standort; Flächenumfang ca. 2.700 m²) als **externe Ausgleichsmaßnahme** festgelegt. Die Einsaat der Fläche hat mit regiozertifizierten, arten- und blütenreichen Saatgutmischungen zu erfolgen, z.B. mit der Mischung „Blumenwiese“ der Fa. Rieger-Hoffmann aus dem Ursprungsgebiet 7 (Rheinisches Bergland). Es ist die Aussaatanleitung des Saatgutherstellers zu berücksichtigen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften, um den Artenreichtum zu fördern. Das Aufwachsen einzelner Sträucher am Wegrand/Graben ist zu dulden (Rückschnitt abschnittsweise). Die Wiese ist einbis zweischürig und aufgrund der Höhenlage über 400 m ü. N.H.N. frühestens ab dem 01.07. bis zum 14.11. zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Auf Düngung ist zu verzichten.

Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben, da die Fläche im Rahmen des in diesem Bereich aktuell durchgeführten Flurbereinigungsverfahrens dem Vorhabensträger neu und zu diesen Zwecken zugeordnet wurde.

Ortsgemeinde Weiler, Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Entwurf zur Offenlage

Archäologie: Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Archäologische Funde unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz – DSchG - Rheinland-Pfalz, in der derzeit geltenden Fassung, der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz (Telefon: 0261/66753000).

Sie sind gemäß § 17 DSchG unverzüglich mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen.

Ver- und Entsorgungsleitungen: Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

Wasserwirtschaft / Schmutzwasserentsorgung:

Versickerung: Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten.

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, ist unter Heranziehung des Merkblattes der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ Ausgabe August 2007, zur beurteilen. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit und deren Auswirkungen sind Versickerungsversuche durchzuführen. Hier ist die DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ Ausgabe April 2005 anzuwenden. Die untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz ist als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01. 2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Bei einer Nutzung des Niederschlagswassers für eine Brauchwasserversorgung ist eine Genehmigung der Verbandsgemeinde Vordereifel mit Anerkennung eines geeichten Wasserzählers erforderlich, damit die aus dem Niederschlagswasser gewonnenen und für die Abwasserentstehung genutzten Wassermengen erfasst und gebührenrechtlich abgerechnet werden können.

Ortsgemeinde Weiler, Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Entwurf zur Offenlage

Ausgenommen hiervon ist eine Niederschlagswassernutzung ausschließlich für eine reine Gartenbewässerung.

Schmutzwasserentsorgung: Die Ortsgemeinde Weiler/Ortsteil Niederelz wird im Wege einer reinen Schmutzwasserbeseitigung entwässert. Im Zuge der Neukonzeption des Bauernhofes sind folgende Maßgaben zu beachten:

1. Es besteht ein ausdrücklicher Ausschluss der Einleitung von Niederschlagswasser, sodass das anfallende Niederschlagswasser aus bebauten und/oder befestigten Flächen nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden kann.
Die schadlose Beseitigung hat nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes stattzufinden, wonach eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone erforderlich ist, ggf. eine Einleitung in den Elzbach mit ausdrücklicher wasserrechtlicher Erlaubnis.
2. Aufgrund der vorgesehenen Groß- und Kleintierhaltung ist auf die Einleitverbote nach der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Vorderelz hinzuweisen, wonach tierische Abwässer in geschlossenen Abwassergruben zu sammeln sind. Die Verwertung kann, wie bei Tierhaltung üblich, in die Landwirtschaft erfolgen.

40 m – Abstandsbereich Elzbach (Abstand von der Uferlinie): Geländeänderungen und bauliche Anlagen erfordern gemäß § 76 Landeswassergesetz (LWG) eine vorherige Genehmigung durch die Kreisverwaltung Mayen - Koblenz. Die wasserrechtliche Genehmigung ist auch erforderlich, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung oder anderen Rechtsvorschriften zu erteilen ist.

Überschwemmungsgebiet Elzbach: Bei baulichen Veränderungen im Überschwemmungsgebiet des Elzbaches ist zusätzlich eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 WHG erforderlich.

Starkregenvorsorge: Für die Ortsgemeinde Weiler liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5) vor. Weitere Informationen finden Sie unter folgendem Link: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10080/>

Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund: Bei Bodenarbeiten und Baumaßnahmen ist der Schutz des Oberbodens (hier ein schonender Umgang mit dem Bodenaushub mit dem Ziel einer möglichen, sinnvollen Wiederverwertung), von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen zu beachten. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen

Kampfmittelfunde: Kampfmittelfunde jeglicher Art können grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, Mobil: 0171 / 8249 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten

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.

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Es wird weiterhin auf die Beachtung des Landesnachbarrechtsgesetz vom 15. Juni 1970*, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003, letzte berücksichtigte Änderung: (GVBl. S. 209), hingewiesen.

Ortsgemeinde Weiler, Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet heilpädagogisch therapeutischer Bauernhof“

Entwurf zur Offenlage

E. Anlagen

Anlage 1: Artenlisten zu den textlichen Festsetzungen Teil C (Empfehlungen)

Artenliste 1: Bäume

Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stadt-Linde	Tilia cordata ‚Greenspire‘
Walnuß	Juglans regia
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Feld Ahorn	Acer campestre
Winter Linde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Artenliste 2: Sträucher

Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina

Artenliste 3: Obstbäume und Kopfweiden

<i>Äpfel:</i>	<i>Birnen:</i>
Alkmene	Frohe von Trevoux
Boikenapfel	Gellerts Butterbirne
Danziger Kantapfel	Gute Luise
Gelber Edelapfel	Stuttgarter Geißhirtle
Eifeler Rambur	
Herberts Renette	K
<i>Weiden:</i>	
Kopfweiden	Salix viminalis
Silberweide	Salix alba

Herkunftsregionbezogenes „Regiosaatgut“- Regel-Saatgut-Mischungen (RSM):

RSM Regio 7 (UG 07 - "Rheinisches Bergland")

- Grundmischung (Frischwiese) mittlere, mäßig versorgte Standorte (Wasser, Nährstoffe) ohne extreme Ausprägung, 70% Gräser - 30% Kräuter

RSM Regio 7 (UG 07 - "Rheinisches Bergland")

- Feuchtwiese (inkl. Ufer) für (wechsel-)feuchte / staunasse Standorte inkl. Ufersaum 70% Gräser - 30% Kräuter