

Ortsgemeinde Weiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet heilpädagogisch- therapeutischer Bauernhof“

Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 u. § 2a BauGB

**Stand:
Entwurfssfassung**

Begründung und Umweltbericht

Entwurfsfassung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Planungsanlass	6
2.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	6
3.	Planungsverfahren und -historie	6
4.	Beschreibung des Plangebiets	8
4.1	Lage- und Bestandsbeschreibung	8
4.2	Größe und räumliche Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	9
5.	Übergeordnete Planungen	10
5.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	10
5.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	12
5.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	14
5.4	Flurbereinigungsverfahren „Elztal I“	15
6.	Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung	16
6.1	Vorhabenbeschreibung	16
7.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen	17
7.1	Verkehrsbelange	17
7.2	Ver- und Entsorgung des Sondergebiets	18
7.3	Sonstige wasserrechtliche Belange (Überschwemmungsgebiet Elzbach, 40-m-Abstandsbereich Elzbach und Starkregenvorsorge)	20
7.4	Immissionsbelange	22
7.4.1	Vorhabenbezogene Emissionen in Form von Gerüchen, Lärm und Stäuben	22
7.4.2	Verkehrslärm der L 96	22
7.5	Altablagerungen / Altlasten / Wasserversorgung / Heilquellen / Wasserschutzgebiete	24
7.6	Schutz- und Sicherheitsabstände zum Wald	24
7.7	Archäologie / Denkmalschutz	26
7.8	Landwirtschaft	27
7.9	Freiflächen- und Grünordnungskonzept	27
7.10	Fauna-Flora-Habitat-Belange	28
7.11	Folgenbewältigungskonzept Artenschutz	29

Begründung und Umweltbericht

Entwurfssfassung

7.12	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung	30
8.	Planungs-/ Standortalternativen	30
9.	Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	31
9.1	Art der baulichen Nutzung	31
9.2	Maß der baulichen Nutzung	32
9.3	Versorgungsanlagen	32
9.4	Stellplätze und Garagen	33
9.5	Niederschlagswasserbewirtschaftung	33
9.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	34
9.7	Maßnahmen zum Artenschutz, Landespflegerische Festsetzungen und sonstige getroffen Ausgleichsmaßnahmen	35
10.	Umweltbericht	36
10.1	Einleitung	36
10.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes, Beschreibung der Festsetzungen des Plans	36
10.3	Größe und räumliche Abgrenzung des Vorhaben- u. Erschließungsplans	36
10.4	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	37
10.5	Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen gemäß Anlage 1, Nummer 3 a BauGB	37
10.6	Vermeidung von Emissionen, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	38
10.7	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	39
10.7.1	Schutzgebiete und -objekte	39
10.7.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Artenschutz	39
10.7.3	Schutzgut Boden	41
10.7.4	Schutzgut Wasser	41
10.7.5	Schutzgut Mensch/ Gesundheit	41
10.7.6	Schutzgut Klima/ Luft	42
10.7.7	Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung	42
10.7.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	43
10.7.9	Wechselwirkungen	43

Begründung und Umweltbericht
Entwurfssfassung

10.8	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, Methodik, Quellen sowie Schutzgebiete und Schutzausweisungen	44
10.8.1	Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen	44
10.8.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen	45
10.9	Artenschutzbelange	46
10.10	FFH-Vorprüfung FFH-Gebiet DE 5809-301 „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“	48
10.11	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans, Beschreibung der voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planung/ des Vorhabens und Fazit	49
10.12	Merkmale und Verfahren der Umweltprüfung	51
10.13	Referenzlisten der Quellen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen	51
10.14	Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen/ potenziell erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	52
10.15	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	52
10.16	Allgemein verständliche Zusammenfassung	53

Begründung und Umweltbericht
Entwurfssfassung

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Vorhabens im Elzbachtal	8
Abb. 2:	Planauszug mit Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof“	9
Abb. 3:	Auszug Gesamtkarte des LEP IV 2008	10
Abb. 4:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 (Lage Vorhabenbereich siehe Pfeil)	12
Abb. 5:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Blatt Süd-West (Vorhabenstandort siehe Pfeil)	14
Abb. 6:	Auszug Karte der Überschwemmungsgebiete	20
Abb. 7:	Auszug Karte der Überschwemmungsgebiete	21
Abb. 8:	Schalltechnische Abschätzung der Immissionsauswirkungen der L 96 auf das Vorhaben	23
Abb. 9:	Ausschnitt aus dem FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ und Lage des Plangebietes (roter Punkt) Quelle: LANIS (Stand April 2022)	28

Anlage:

- Heilpädagogische Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung, Niederelz; Fachbeitrag Naturschutz; SWECO GmbH, Stand 06.05.2021 (Anmerkung: inkl. integriertem Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG und Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit)

Begründung und Umweltbericht
Entwurfssfassung

1. Einleitung und Planungsanlass

Die ISA KOMPASS Rheinland-Pfalz gemeinnützige GmbH (im Folgenden ISA Kompass gGmbH genannt) plant in der Ortsgemeinde Weiler im Ortsteil Niederelz die Errichtung einer Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung (Bauherr: Stiftung Kinderseele) in Form eines heilpädagogisch-therapeutischen Bauernhofs mit Wohnraum für bis zu neun Kinder und Jugendliche und deren Betreuer. Für dieses Vorhaben soll ein bestehender landwirtschaftlicher Hof zum Teil umgebaut werden. Das bauliche Vorhaben umfasst insbesondere den Neubau eines Wohnhauses an der Stelle des jetzigen landwirtschaftlichen Wohnhauses, den Neubau einer Bewegungs- und Therapiehalle inkl. Pferdestallung (Bewegungshalle zum Reiten und Spielen im Winter) und hieran angrenzenden Freianlagen sowie die verkehrliche Ertüchtigung der Weinbergstraße.

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

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.

3. Planungsverfahren und -historie

Planungsverfahren: Da das Vorhaben sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Niederelz befindet (Lage im sog. Außenbereich), ist zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen. Dieser basiert auf einem mit der Ortsgemeinde intensiv abzustimmenden Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers ISA Kompass gGmbH.

Damit das Bebauungsplanverfahren auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht, ist weiterhin eine vorhabenbezogene Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Begründung und Umweltbericht

Entwurfsfassung

Für die nach dem BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege, ist auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts, s. eigenständiges Kapitel 9 der Begründung.

Verfahrenshistorie: Im Rahmen einer Vorbesprechung am 16.08.2010 wurden dem Gemeinderat die Modalitäten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingehend erläutert. Das geplante Vorhaben "Errichtung einer Kinder- und Jugendstätte in Form eines heilpädagogisch-therapeutischen Bauernhofs" wurde dem Ortsgemeinderat Weiler am 06.06.2012 im Gemeindehaus Weiler vorgestellt. Am 09.08.2012 wurde daraufhin durch den Ortsgemeinderat der Beschluss gefasst die Verbandsgemeindeverwaltung zu beauftragen, den Abstimmungsprozess bzw. das Erschließungsverfahren für dieses Bauvorhaben einzuleiten.

Am 18.06.2014 fand zur Vorbereitung der Planung ein Vorabstimmungstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz (UNB) und dem Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel (DLR) statt. Weiterhin wurde im Vorfeld der Planung die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, in Koblenz beteiligt.

Der Ortsgemeinderat Weiler beauftragte am 12.11.2014 die Verwaltung, für den anerkannten Vorentwurf des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dabei wurde bestimmt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlage auf die Dauer eines Monats durchzuführen. Der Öffentlichkeit wurde daher Gelegenheit gegeben, den Vorentwurf vom 23.01.2015 bis zum 27.02.2015 in der VGV einzusehen und hierzu Stellung zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.01.2015 an der Vorentwurfsplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Sie hatten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 27.02.2015.

Nachdem die Planung seitens des Vorhabenträgers zwischenzeitlich ruhte, wurde die Planung mit aktualisierten Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie einem aktualisierten Fachbeitrag Naturschutz wieder aufgenommen und als Entwurfsfassung fortgeschrieben.

Begründung und Umweltbericht
Entwurfssfassung

4. Beschreibung des Plangebiets

4.1 Lage- und Bestandsbeschreibung

Nordöstlich des Siedlungsbereiches des Ortsteils Niederelz der Ortsgemeinde Weiler befindet sich das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans / des Vorhaben- und Erschließungsplans. Der ehemals landwirtschaftlich genutzte Hof wird über die Weinbergstraße an den Siedlungsbereich von Niederelz angebunden. Direkt südlich dieser Erschließungsstraße und an die Hofanlage angrenzend verläuft der Elzbach. Dieser bildet hier auch die Gemarkungsgrenze der Ortsgemeinde Weiler. Weiter südlich und nahezu parallel zum Elzbach verläuft die Landesstraße L 96.

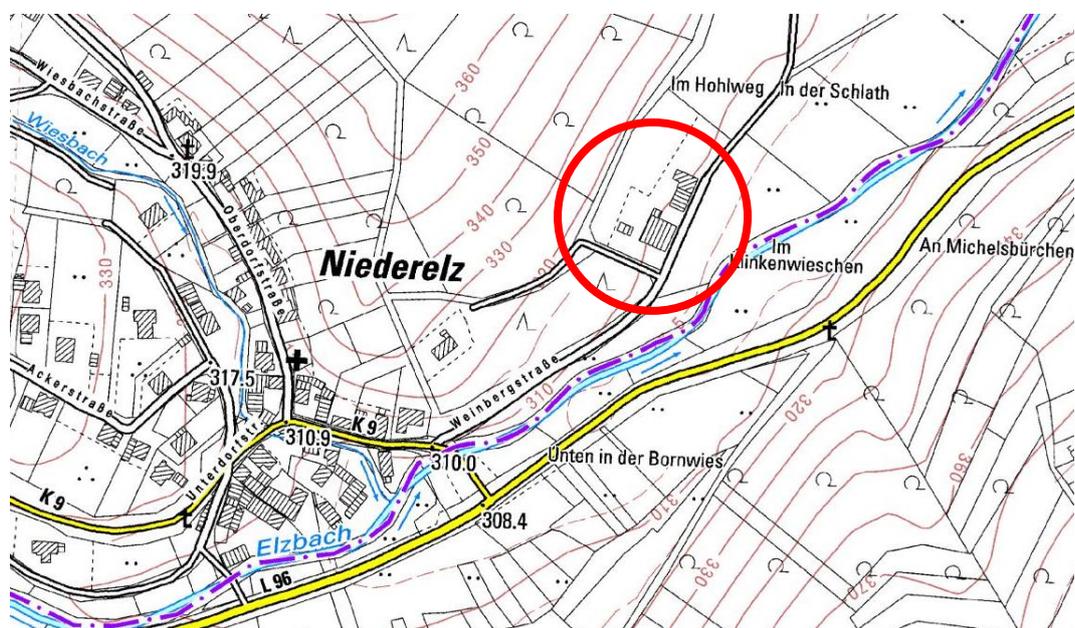


Abb. 1: Lage des Vorhabens im Elzbachtal ¹

Der aktuelle Hofkomplex besteht aus einem nördlichen Wohngebäude mit Kellerräumen (im Norden), einem direkt südlich daran angebauten Gebäudeteil mit ehemaligem Schweinestall, einer Scheune im Süden des Hofes sowie kleineren Nebenanlagen (z.B. Unterstände / kleine Stallungen, Mistplatz etc.). Das Wohnhaus ist derzeit unbewohnt.

Die offenen Flächen (Grünland) im Umfeld des Hofes werden als Weiden genutzt. Die westlich und nördlich des Gebäudes liegenden Flächen werden intensiv beweidet. Südöstlich des Weges und nordöstlich des Vorhabens befinden sich feuchte bis nasse Wiesen. Auf der feuchten bis nassen Wiese nordöstlich des Vorhabens befindet sich ein kleines verrohrtes Fließgewässer (vermutlich temporär wasserführend), das seine Quelle nordwestlich im Wald findet. Bei dem nordwestlich angrenzenden Wald handelt es sich um einen durchgewachsenen Niederwald.

¹ Quelle LANIS: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/

4.2 Größe und räumliche Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die zwei Geltungsbereiche des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 1,3 ha. Bestandteile dieser zwei Geltungsbereiche sind

- die für die verkehrliche Erschließung erforderliche Weinbergstraße inkl. hieran angrenzende Verkehrsgrünflächen,
- das Vorhabengebiet selbst und hieran angrenzende private Grün-/ Ausgleichsflächen,
- Pflanz-/ und Entwässerungsflächen entlang der Straßen- und Wirtschaftswegeparzelle mit Anbindung an den Elzbach sowie
- eine festgesetzte Ausgleichsfläche (A 2) im westlichen Auenbereich des Elzbaches.

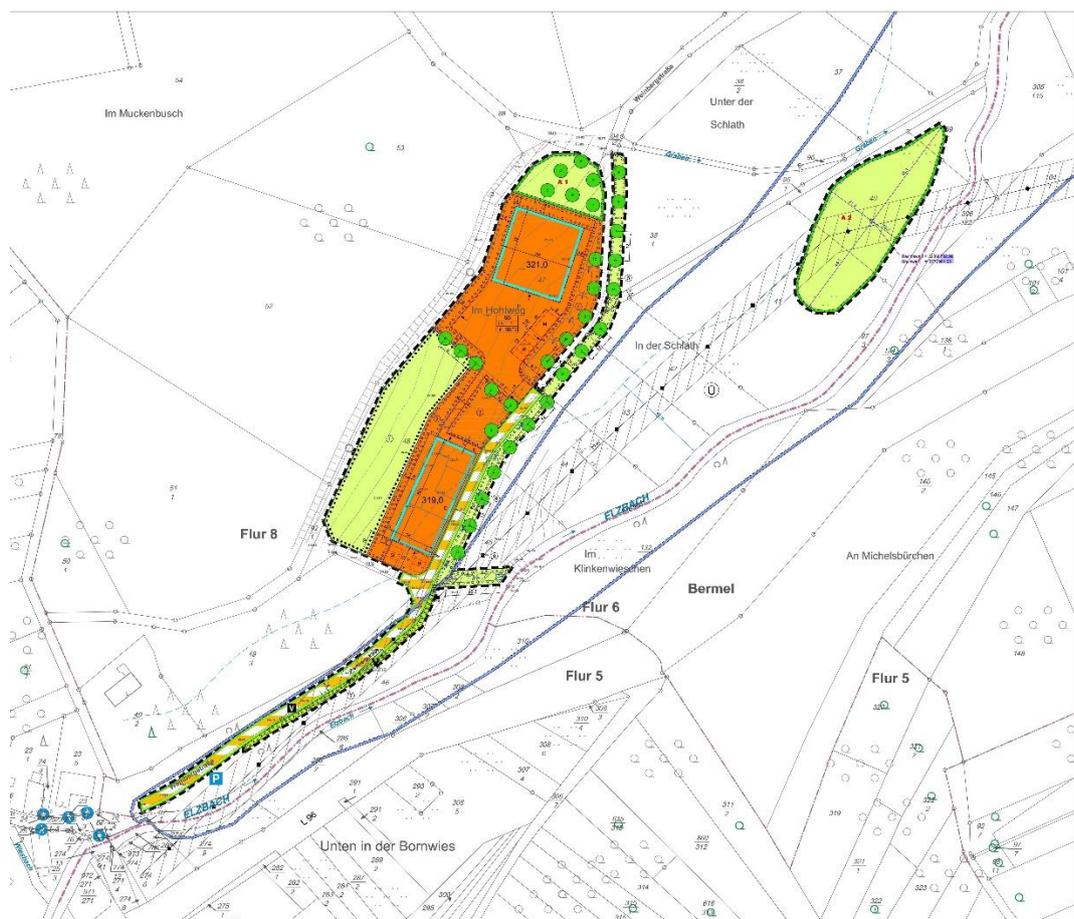


Abb. 2: Planauszug mit Geltungsbereichen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof“

Begründung und Umweltbericht
Entwurfssfassung

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Der Ortsteil Niederelz der Ortsgemeinde Weiler befindet sich innerhalb eines ländlichen Bereiches mit disperser Siedlungsstruktur und dennoch noch hoher Zentrenreichbarkeit (8 bis 20 <= 30 PKW-Minuten). Die Ortsgemeinde liegt westlich des Mittelzentrums Mayen.

Über die Landesstraße 96 bzw. 98 kann das naheliegende Mittelzentrum in wenigen Minuten erreicht werden.

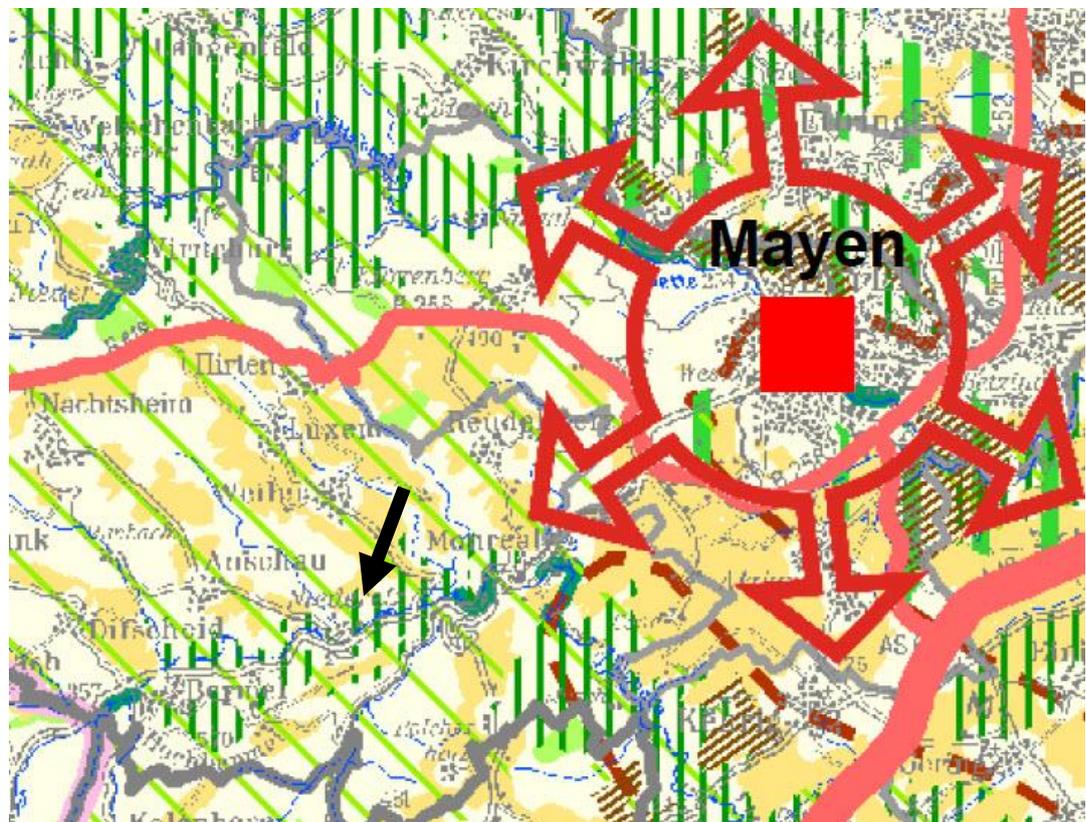


Abb. 3: Auszug Gesamtkarte des LEP IV 2008

In der Gesamtkarte des LEP IV 2008 ist das Plangebiet als landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus dargestellt. Im Kapitel 4.4 des Landesentwicklungsprogramms [Gestaltung und Nutzung der Freiraumstruktur] wird als Zielvorgabe festgelegt:

Z 134

Die Erholungs- und Erlebnisräume (s. Karte 9: Erholungs- und Erlebnisräume) sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus (s. Karte 18: Leitbild Erholung und Tourismus) bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 142

Begründung und Umweltbericht
Entwurfssfassung

Weiterhin wird das Plangebiet als Biotopverbund dargestellt.

Im Kapitel 4.1 des Landesentwicklungsprogramms [Gestaltung und Nutzung der Freiraumstruktur] werden als Zielvorgabe und Grundsätze festgelegt:

Z 98

Die regionalen Raumordnungspläne beachten den landesweiten Biotopverbund (s. Karte 11: Biotopverbund) und ergänzen diesen – soweit erforderlich – auf regionaler Ebene durch Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den regionalen Biotopverbund. Die Landschaftsrahmenpläne liefern dafür die fachliche Grundlage.

G 99

Auf der Ebene der Bauleitplanung soll in Ergänzung des regionalen Verbundsystems ein lokaler Biotopverbund erarbeitet werden. Die Landschaftspläne stellen die für den lokalen Biotopverbund geeigneten Flächen und die fachlichen Erfordernisse und Maßnahmen des lokalen Biotopverbundsystems dar. Der lokale Biotopverbund wird nach Abwägung mit anderen Belangen in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt und in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Ferner ist planerisch das Z 31 des LEP IV zu beachten.

Z 31

Die quantitative **Flächenneuanspruchnahme**³² ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu **reduzieren** sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

Die vorliegende Planung steht den Zielen des Biotopverbunds und dem Ziel Z 31 „Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme“ und dem Vorrang der „Innen- vor der Außenentwicklung“ nicht erheblich entgegen. Das bauliche Vorhaben umfasst insbesondere den Neubau eines Wohnhauses in vergleichbarer 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.

Die gutachterlich empfohlenen Vermeidungs-, Minderungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfassend u.a. durch die Festsetzung von Baumanpflanzungen, durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen sowie durch flächenbezogene „Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bzw. zu deren Erhalt sowie durch getroffene Regelungen zum Artenschutz sichergestellt. All diese Maßnahmen unterstützen und sichern die o.a. Zielen des Biotopverbunds.

Das verfolgte Planungsziel „Errichtung einer Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung in Form eines heilpädagogisch-therapeutischen Bauernhofs“ ist weiterhin zum einen

Begründung und Umweltbericht

Entwurfsfassung

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.

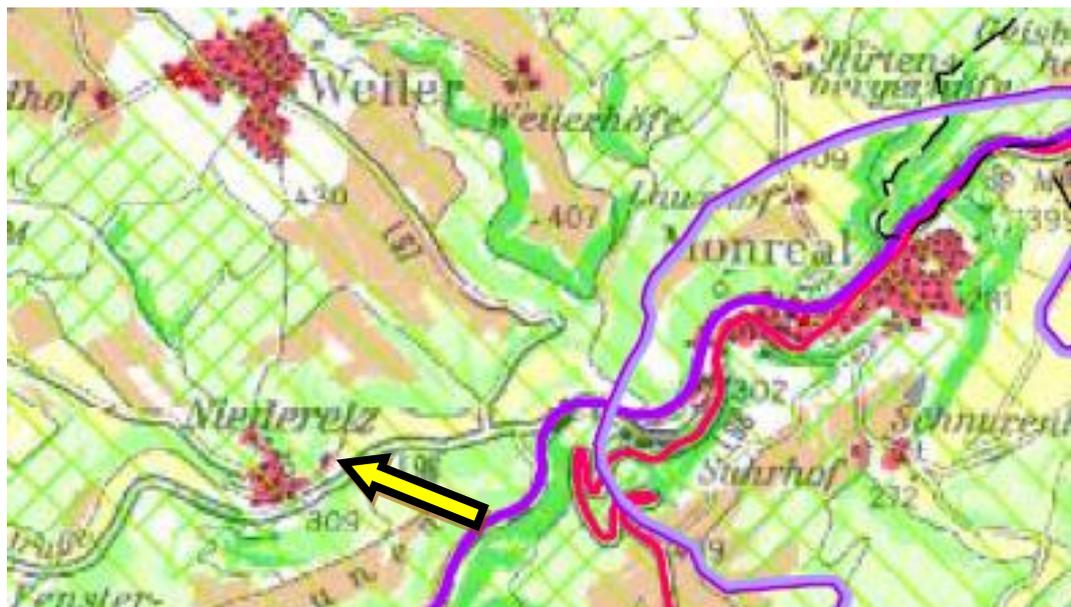
Zum anderen ist das Planungsziel „Wohnen, arbeiten und leben mit Tieren auf einem Bauernhof“ entsprechend diesem pädagogischen, therapeutischen Ansatz (insb. der Tier- und Pferdehaltung) auch nur im sog. Außenbereich adäquat umsetzbar. Aus der vorhabenbezogenen Tierhaltung (Pferde, Ziegen, Kleintierhaltung) 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.

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.

5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

Die Ortsgemeinde Weiler mit Ortsteil Niederelz befindet sich westlich des Mittelzentrum Mayen.



**Abb. 4: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017
(Lage Vorhabenbereich siehe Pfeil)**

Begründung und Umweltbericht

Entwurfssfassung

Der wirksame Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 stellt für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans folgende Aussagen dar:

- Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (westlich angrenzend)
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
- Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft (nördlich) angrenzend

Der Bereich der externen Ausgleichsfläche der Ortsgemeinde Bermel ist als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und als Vorrangfläche Landwirtschaft dargestellt. Als externe Ausgleichsfläche ist hier die Umwandlung von ca. 0,34 ha Ackerfläche in eine extensive Grünlandnutzung vorgesehen. Die externe Ausgleichsmaßnahme ist somit weiterhin landwirtschaftlich nutzbar und steht somit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung, hier Vorrangfläche „Landwirtschaft“ bzw. im Widerspruch zur Darstellung als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus.

Im Kapitel 2.1.2. „Kulturlandschaften und Erholungsräume“ der textlichen Festlegungen und Begründung werden als Grundsätze festgelegt:

„G 57 In den bedeutsamen historischen Kulturlandschaften (Tabelle 4) sollen noch vorhandene, typische landschaftsprägende Strukturen wie Grünlandnutzung, Streuobstwiesen und gliedernde Vegetationselemente erhalten werden. Störungen wie Zerschneidung oder Lärm- und Schadstoffemissionen sollen vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden.“

In Tabelle 4 „Bedeutsame historische Kulturlandschaften“ ist für den Landschaftsraum Ahrtal/ Eifel unter Nr. 3.3 das Elztal aufgeführt. Als prägende Nutzungen/ Merkmale sind zum Elztal „Burgen, Bachauen, ehemalige Niederwaldnutzung“ angeführt. Weiterhin wird im Grundsatz G 58 aufgeführt:

„In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Durch die weitgehend landschaftsgerechte und eingriffsminimierende Planung des Vorhabens mit den weiterhin dominierenden Wiesen- / Weidenflächen, dem Fortbestand der Hofsituation sowie einer Bodeninanspruchnahme, die sich zum erheblichen Teil auf bereits bebaute Flächen bezieht, wird der Schutz des Freiraums und Landschaftsbildes weiter aufrechterhalten.

Das Vorhaben des Hofumbaus mit Mehrzweckhalle entspricht von seiner visuellen und funktionalen Ausprägung her auch einem landwirtschaftlichen Hofgebäude, das in der vorliegenden Kulturlandschaft am Siedlungsrand von Niederelz nicht als ein landschaftsuntypisches / störendes Element empfunden oder wahrgenommen werden wird. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen (u.a. Anlage einer Baumallee und einer Streuobstwiese) des VEP wird die visuelle Dominanz der Bebauung weiterhin gemindert und eine landschaftsgerechte Einbindung vorgenommen. Gegenüber dem bestehenden, nicht historischen Hofwohngebäude wird somit eher eine visuelle Aufwertung erwartet.

Begründung und Umweltbericht
Entwurfssfassung

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sichern und beachten die o.a. Grundsätze des regionalen Raumordnungsplans. Das Vorhaben und die hierzu erforderlichen Bauleitplanverfahren stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

5.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame „Integrierte Flächennutzungsplan“ der Verbandsgemeinde Vorder-eifel stammt aus dem Jahre 1997 (hier noch mit der ehemaligen Bezeichnung der Verbandsgemeinde als „Mayen-Land“). Mit Genehmigungsbescheid der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz vom 23.10.1997 wurde dieser Plan wirksam.

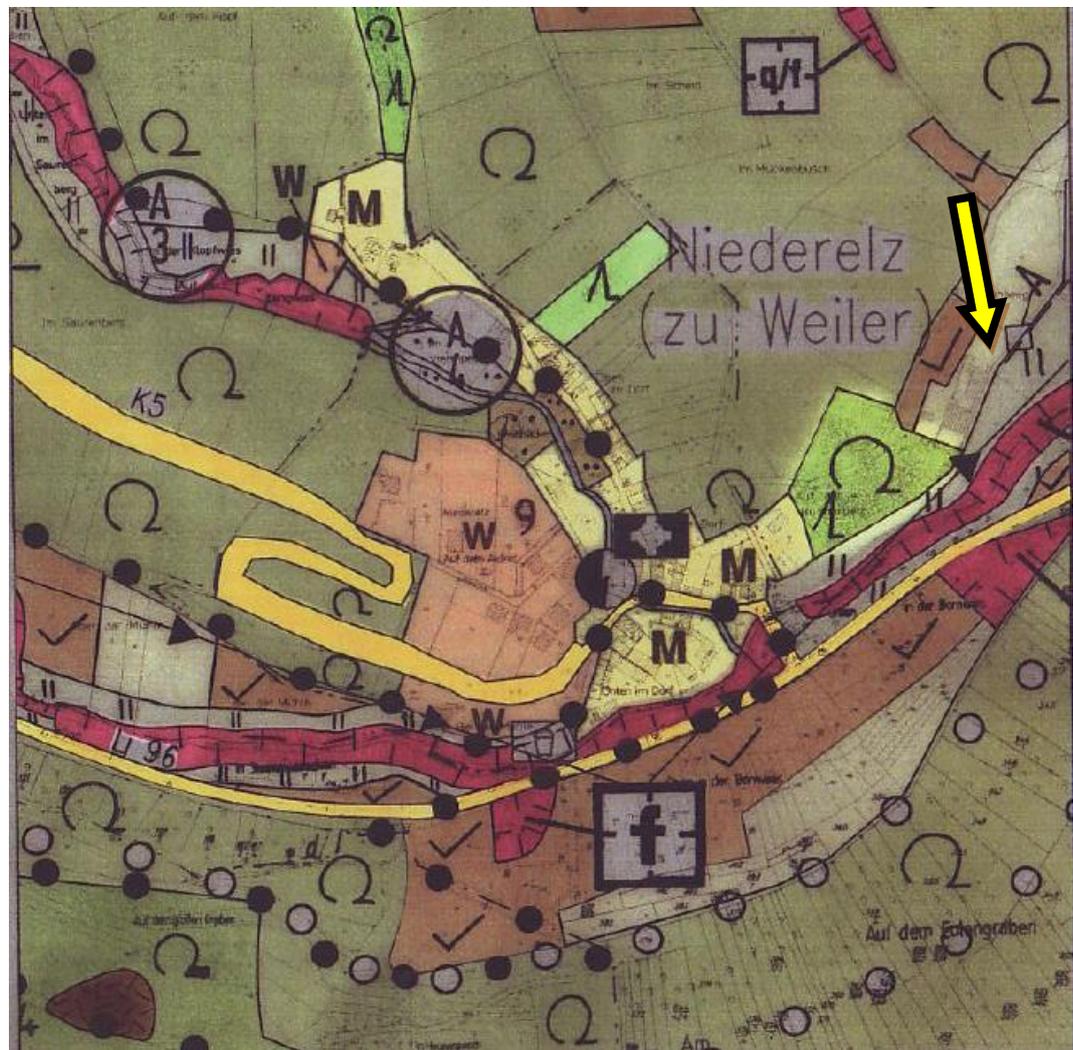


Abb. 5: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Blatt Süd-West
(Vorhabenstandort siehe Pfeil)

Der Vorhabenbereich liegt innerhalb von dargestellten Landwirtschaftsflächen und außerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Niedererlz (hier Darstellung mit dem Buchstaben M = gemischte Bauflächen). Zur Rechtssicherheit des Bebauungsplanverfahrens ist parallel zum Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren

Begründung und Umweltbericht
Entwurfsfassung

ein FNP-Änderungsverfahren durchzuführen, damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gerecht wird, wonach die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

5.4 Flurbereinigungsverfahren „Elztal I“

Das Flurbereinigungsverfahren Elztal I umfasst die Flächen zwischen Monreal und der Kreisgrenze südlich und westlich von Bermel. Das Verfahrensgebiet wird im Osten durch das Thürelzerbachtal und im Westen durch den an die Elztalauie angrenzenden Wald bzw. die Verfahrensgrenze des ehemaligen Flurbereinigungsverfahrens Münk begrenzt.

Teilbereiche der Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans (Flächen im Bereich der Weinbergstraße / Wirtschaftswegfortführung und südlich angrenzende Flächen) sowie der als externe Ausgleichsfläche in der Ortsgemeinde Bermel vorgesehene Bereich liegen innerhalb des o.a. Verfahrensgebietes.

Es erfolgt eine vereinfachte Flurbereinigung nach § 86 (1) Nr. 1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG). Die zuständige Dienststelle ist das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum (DLR) Westerwald-Osteifel mit Dienstsitz in Mayen.

Das Verfahren wurde in 2006 begonnen und ist noch nicht abgeschlossen.

Zur Abstimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem im Verfahren befindlichen Flurbereinigungsverfahren „Elztal I“ sowie zur Berücksichtigung der aktuellen 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.

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde 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 Flurstücksverfahren bis Ende des Jahres 2022 veröffentlicht werden.

Begründung und Umweltbericht
Entwurfssfassung

6. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung

6.1 Vorhabenbeschreibung

Die ISA Kompass gGmbH plant in der Ortsgemeinde Weiler im Ortsteil Niederelz die Errichtung einer Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung in Form eines heilpädagogisch-therapeutischen Bauernhofs. In dieser Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung sollen in Wohngruppen bis zu 9 Kinder- und Jugendliche aufgenommen und therapeutisch sowie pädagogisch intensiv betreut werden. Der besondere heilpädagogisch-therapeutische Ansatz der geplanten Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung basiert unter anderem auf

- dem gemeinsamen Zusammenleben auf einem Bauernhof mit Tierhaltung, Pflege und Versorgung der Tiere und
- auf einer – so weit möglich – umfassenden Einbindung der Kinder und Jugendlichen in alle auf einem Bauernhof anfallenden Tätigkeiten, z.B. gemeinsame Haushaltsführung, Anbau von Obst und Gemüse und sonstigen landwirtschaftlichen und/ oder forstwirtschaftlichen Tätigkeiten auf freiwilliger und offener Basis.

Neben den Zimmern / Schlafplätzen für bis zu 9 Kinder und Jugendliche ist u.a. ein Verselbständigungsappartement für Jugendliche vorgesehen, die lernen sollen, allein zu leben sowie ein Bereitschaftszimmer / Schlafbereich für die Betreuer. Für dieses Vorhaben soll ein bestehender landwirtschaftlicher Hof umgebaut werden soll. Er besteht derzeit aus einem Scheunen-Gebäude sowie einem Wohnhaus mit Nebenräumen (u.a. einem alten Schweinestall). Das bauliche Vorhaben umfasst insbesondere den Neubau eines Wohnhauses an der Stelle des jetzigen landwirtschaftlichen Wohnhauses (s. Teilpläne VEP „Grundriss Wohnhaus Erdgeschoss“ und „Grundriss Wohnhaus Obergeschoss“) sowie eine Bewegungs- und Therapiehalle inkl. Stallung für maximal 7 Pferde (Halle zum Reiten, Bewegen und Spielen im Winter, .s. Teilplan VEP „Grundriss Bewegungs- und Therapiehalle“).

Die Freianlagen des Plangebiets dienen verschiedenen Funktionen, s. Teilplan VEP „Lageplan“. Zwischen den Hofgebäuden und durch eine Hofmauer mit Toranlage zur Weinbergstraße räumlich abgegrenzt, ist die Ausbildung eines baulich geschützten Innenhofs vorgesehen. Westlich der Hofgebäude soll die vorhandene Pferde-/ Ponyweide in dieser Funktion erhalten werden. Die nordwestlich der Hofanlage befindliche Fläche, aktuell als Ziegenweidefläche genutzt, soll zukünftig als Spiel- und Bolzplatzfläche den Kindern und Jugendlichen dienen. Nördlich hiervon schließen sich der neue Hofbereich der Bewegungs- und Therapiehalle inkl. Pferdestallung an. Nördlich dieser Halle soll eine Streuobstwiese zum einem dem o.a. heilpädagogisch-therapeutischen Ansatz, zum anderem der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlage innerhalb des Landschaftsraumes Elzbachtal dienen. Weiterhin soll die Anlage der Streuobstwiese auch zum naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleich mit beitragen.

Außerhalb des Plangebiets befinden sich land- und forstwirtschaftliche Flächen in Pacht / Eigentum des Vorhabenträgers, die den hier verfolgten o.a. pädagogischen Konzeptansatz mit landwirtschaftlichen und/ oder forstwirtschaftlichen Tätigkeitsoptionen für die betreuten Kinder und Jugendlichen über das eigentliche Vorhabengebiet hinaus ergänzend ermöglichen.

Begründung und Umweltbericht
Entwurfsfassung

7. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen

7.1 Verkehrsbelange

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens soll wie bisher über die vorhandene und bisher nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmete (asphaltierte) Zufahrtstraße „Weinbergstraße“ erfolgen.

Weiterhin dient die Weinbergstraße den land- und forstwirtschaftlichen Verkehren der nordöstlich an das Vorhaben angrenzenden Bewirtschaftungsflächen.

Über die Weinbergstraße und den hieran anschließenden, weitgehend parallel zum Elzbach verlaufenden Wirtschaftsweg, verläuft ferner der ausgeschilderte Wanderweg „Wiesbachtal-Weg“, der auch in diesem Teilbereich als „Elzbachtalweg“ dem Radtourismus dient und zukünftig für Radfahrzwecke entsprechend ausgebaut werden soll.

Die aktuell ca. 3 m breite asphaltierte und mit einem ca. 0,5 m beidseitigen Bankett versehene Zuwegung Weinbergstraße soll zukünftig einen Ausbauquerschnitt von insgesamt 5 m Breite (aktuell ca. 4 m s.o.) gemäß RAST 2006¹ erhalten. Die befestigte Fahrbahn würde eine neue Breite von 4 m umfassen, hieran schließt sich beidseitig ein neues, befestigtes Bankett von jeweils 0,5 m an. Dieser Ausbauquerschnitt ermöglicht nach der RAST 2006 ein gefahrloses Passieren von PKW und Radfahrern.

Die Zufahrtstraße soll als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden und u.a. die Anliegerverkehre des Vorhabens und des hierüber erschlossenen Baugrundstücks der Parzelle 49/2 (Weinbergstraße Nr. 2) ermöglichen. Die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich wird hier verfolgt, damit Fußgänger und Radfahrer die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen dürfen und Kinderspiele im Fahrbahnbereich erlaubt sind. Der Fahrzeugverkehr, also auch der Fahrradverkehr muss Schrittgeschwindigkeit (das heißt zirka 5 km/h) einhalten. Hierdurch wird eine erhebliche Konflikt- / Gefährdungsminimierung zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern (Anlieger- und Landwirtschaftsverkehre, Fußgänger / Wanderer, Radfahrer, Reiter und spielende Kinder) erreicht. Dementsprechend soll die Zufahrtstraße (wie im Bestand) weiterhin als Verkehrsmischfläche gestaltet werden (ohne bauliche Trennung der einzelnen Verkehrsteilnehmer).

Die Voraussetzungen einer Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ liegen vor, da es sich hier um eine relativ kurze Zufahrtstraße handelt, die sich aufgrund des vorhandenen und zukünftigen geringen und langsam fahrenden Verkehrs für diesen Straßentyp eignet. Der motorisierte Fahrzeugverkehr besitzt hier eine untergeordnete Bedeutung. Es sind keine Stellplätze im Bereich der Zufahrtstraße erforderlich.

¹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 2006, Ausgabe 2006

Begründung und Umweltbericht

Entwurfssfassung

Die Weinbergstraße besitzt somit überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion. Der verkehrsberuhigte Bereich wird baulich so angelegt sein, dass der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn, Gehweg, Radweg etc. nicht vorherrscht. Dieses wird durch einen niveausgleichenden Ausbau sichergestellt werden.

Das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen umfasst die Fahrten des Personals zum Arbeitsplatz „heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof“ und die hiermit verbundenen Einkaufs-, Sozial- und sonstigen Fahrten und entspricht in etwa dem Fahraufkommen einer „Großfamilie“.

Die Kinder und Jugendlichen erreichen in der Regel fußläufig über die Weinbergstraße die Bushaltestellen der örtlichen öffentlichen Verkehrsmittel (Schulbushaltestelle in der Ortslage und/oder Haltestelle an der L 96). In Abstimmung mit der Ortsgemeinde Weiler wird eine Straßenbeleuchtung im Bereich der Weinbergstraße vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr des Vorhabens sind im Plangebiet 10 Stellplätze für die Mitarbeiter, Besucher und Funktionsfahrzeuge vorgesehen. Diese Anzahl wird für das Vorhaben als (mehr als) ausreichend bewertet. 6 Mitarbeiter-Stellplätze werden hiervon im südlichen Bereich des Sondergebiets im bereits versiegelten Bereich des aktuellen „Mistplatzes“ vorgesehen. Die Stellplätze treten in diesem Bereich visuell nicht nachteilig in Erscheinung und der zentrale Bereich des Sondergebiets wird von diesen Verkehren freigehalten.

7.2 Ver- und Entsorgung des Sondergebiets

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 Planzeichnung dargestellte Wendemöglichkeit der öffentlichen Verkehrsfläche wurde zeichnerisch so konstruiert, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug in diesem Bereich problemlos wenden kann. Hierzu wurde ein entsprechender Schleppkurvennachweis geführt.

Trink- und Löschwasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung wird über den vorhandenen Trinkwasseranschluss des bestehenden Wohngebäudes sichergestellt. Nach Angabe des Wasserversorgungs-Zweckverbands Maifeld-Eifel befindet sich in ca. 175 m Entfernung zum Vorhabengebiet (hier Weinbergstraße Haus-Nr. 1) ein Hydrant. Über diesen Hydranten sei eine ausreichende Löschwasserversorgung des Vorhabens gesichert.

Häusliches Schmutzwasser: Im Bereich der Weinbergstraße liegt ein Schmutzwassersammler der Ortskanalisation Weiler, der im weiteren Verlauf zur zentralen Abwasserreinigungsanlage „KA Karbachtal“ führt. Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird über den bereits in Höhe des Wohngebäudes bestehenden Hausanschluss an diesen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Hiermit wird den Vorgaben des Abwasserwerks Vordereifel entsprochen, dass das

Begründung und Umweltbericht

Entwurfssfassung

Einleiten von Oberflächenwasser in diesen Sammler ausdrücklich nicht vorzusehen ist.

Durch das zeichnerisch in der Planzeichnung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ zu Gunsten dieses Abwasserkanals der Abwasserwerke Vordereifel festgesetzte „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ werden die öffentlichen Entwässerungsbelange innerhalb eines erforderlichen Trassenbereiches von ca. 3 m Breite innerhalb der als private Grünfläche (Ordnungsziffer 5) festgesetzten Fläche angemessen planerisch gesichert.

Tierische Abwässer: Gemäß dem Einleitungsverbot nach der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Vordereifel werden bei der Groß- und Kleintierhaltung anfallende Gülle, Kot, Harngemisch inkl. Einstreu sowie Abwasser, das bei der Reinigung und bei der Tierpflege anfällt, ordnungsgemäß in entsprechende Gülle- / Sammelgruben abgeleitet und anschließend im Sinne der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft verwertet werden.

Unbelastetes Oberflächenwasser: Primäres Ziel ist es, das auf dem Sondergebiet anfallende und als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser soweit 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-Talau 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. Diese private Fläche ist ebenfalls Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und soll im parallel durchgeführten Flurbereinigerungsverfahren in der Abgrenzung und Zuordnung (zum Vorhabenträger) übernommen werden.

7.3 Sonstige wasserrechtliche Belange (Überschwemmungsgebiet Elzbach, 40-m-Abstandsbereich Elzbach und Starkregenvorsorge)

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet des Elzbaches (Gewässer II. Ordnung) sowie darüber hinaus in dessen 40-m-Bereich (siehe Planzeichnung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“).

Überschwemmungsgebiet Elzbach: Das Baugebiet „Sonstiges Sondergebiet (SO) Heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof“ liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Elzbaches. Allein die Zuwegung „Weinbergstraße“ und die Ausgleichsfläche A 3 liegen innerhalb des Überschwemmungsgebiets.



Abb. 6: Auszug Karte der Überschwemmungsgebiete¹

Bei der Ausgleichsfläche A 3 werden aufgrund der Maßnahme (Entwicklung einer Feuchtwiese/ Hochstaudenflur) keine Geländeänderungen bzw. bauliche Maßnahmen durchgeführt. Wasserwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Die vorhandene und bisher nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmete (asphaltierte) Zufahrtstraße „Weinbergstraße“ soll max. beidseits um jeweils 0,5 m ausgebaut werden. Eine Erhöhung der bestehenden Straßengradiente ist nicht vorgesehen. Im Überschwemmungsbereich ist auf ca. 140 m Straßenlänge ein wasserwirt-

¹ <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200127/> Stand 07.07.2022

schaftlich relevanter Ausbau von insgesamt 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 erfolgt im Rahmen der bei baulichen Veränderungen im Überschwemmungsgebiet des Elzbaches zusätzlich erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 WHG, in dessen Rahmen die nach WHG erforderlichen Angaben und Nachweise detailliert behandelt bzw. geführt werden.

40-m-Abstandsbereich Elzbach (Abstand von der Uferlinie): Geländeveränderungen und bauliche Anlagen erfordern weiterhin gemäß § 31 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. Die wasserrechtliche Genehmigungserfordernis gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) trifft für das Vorhaben wiederum auf den zuvor dargestellten, geplanten Ausbau der Zufahrtstraße zu. Weiterhin liegen im 40-m-Bereich Elzbach Teilbereiche des (bereits baulich genutzten) Baugebiets, der straßenbegleitenden privaten Grün- und Ausgleichsflächen, siehe Planzeichnung.

Innerhalb dieses Bereiches erfolgt gegenüber der Bestandsnutzung keine relevante Neuversiegelung oder eine nachteilige Veränderung (z.B. durch Geländeerhöhungen, Riegelbildung mit baulichen Anlagen, Umwandlung von Auenwiesen in Ackerflächen, sonstige bauliche Inanspruchnahmen, Verlust von Bodenfunktionen etc.). Somit ist eine Verschlechterung der wasserwirtschaftlichen Situation im 40-m-Abstandsbereich Elzbach vorhabenbedingt nicht zu erwarten.

Starkregenvorsorge

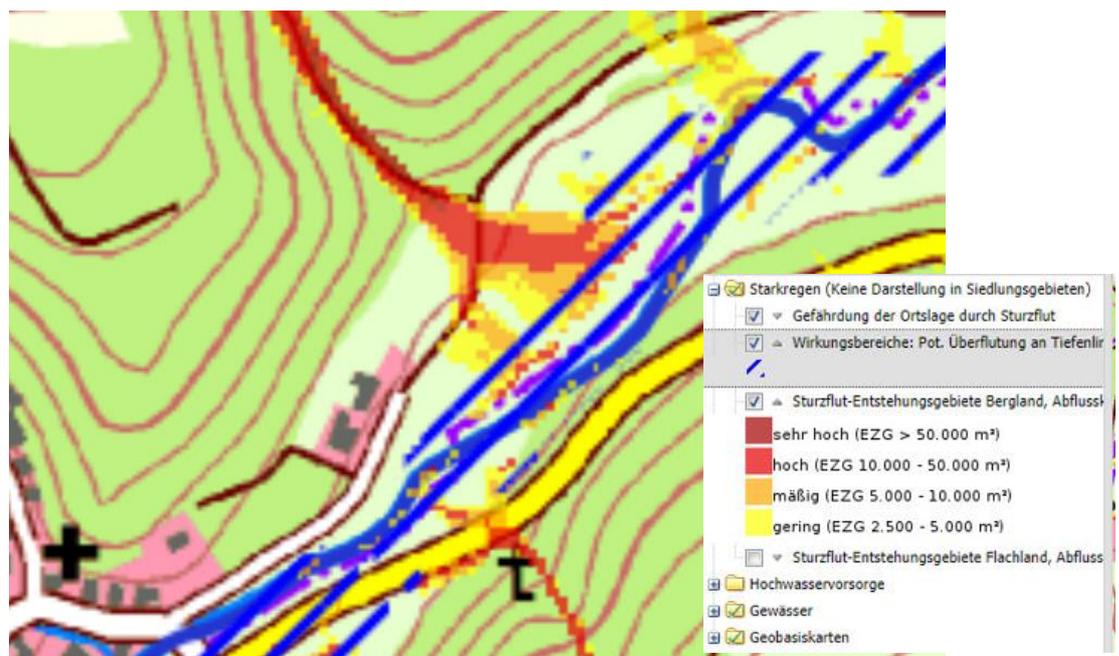


Abb. 7: Auszug Karte der Überschwemmungsgebiete¹

¹ <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10080/> Stand 07.07.2022

Begründung und Umweltbericht

Entwurfssfassung

Für die Ortsgemeinde Weiler liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutenstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5) vor. Die geplante Sonderbaufläche und die dort bestehenden und geplanten baulichen Anlagen liegen außerhalb des Wirkungs- / Gefährdungsbereichs potentieller Überflutungen.

7.4 Immissionsbelange

7.4.1 Vorhabenbezogene Emissionen in Form von Gerüchen, Lärm und Stäuben

Aus der vorhabenbezogenen Tierhaltung (Pferde, Ziegen, Kleintierhaltung) können Emissionen in Form von Gerüchen, Lärm und Stäuben hervorgerufen werden. Das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme ist hierbei zu beachten. Nach § 906 BGB ist die Zuführung von Gerüchen, Geräuschen etc. nachbarlicherseits hinzunehmen, solange sie die Benutzung des Grundstückes nur unwesentlich beeinträchtigt. In die Berechnung der erforderlichen Abstände zur Wohnbebauung gehen als Faktoren der Viehbestand und sonstige damit verbundene Emissionsquellen (Gülle, Festmist, Silage), tierartspezifische Geruchsfaktoren, die örtlichen Windrichtungen, -stärken und -häufigkeiten und die jeweils zulässige Geruchsstundenhäufigkeit ein.

Der Viehbestand des Vorhabens wird im Vergleich zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung aber eher gering sein und den bereits vorhandenen Viehbestand nicht wesentlich übersteigen. Die Anzahl des Großviehs (Pferde, Ponys etc.) wird insgesamt bis zu 7 Stück betragen. Die Anzahl des Kleinviehs (z.B. Schafe, Ziegen, Geflügel und Kaninchen) werden ebenfalls eine eher geringe Anzahl (insgesamt unter 30 Stück) umfassen. Aufgrund des o.a. Viehaufkommens und der Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung (hier Weinbergstraße 2) von mehr als 180 m zu der geplanten Bewegungs- und Therapiehalle (Reithalle) inkl. Stallung für maximal 7 Pferde sowie der in diesem Bereich vorgesehenen Dunglagerstätte (als potenzielle Haupt-Geruchs-Emissionsquelle) werden keine relevanten Immissionskonflikte erwartet.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die aktuelle bzw. bisherige Position der Dunglagerstätte ca. 100 m zur o.a. nächstgelegenen Wohnbebauung entfernt ist und auch bei diesem erheblich geringeren Abstand und der bereits vor Ort vorhandenen Viehhaltung bisher keine Immissionskonflikte auftraten.

7.4.2 Verkehrslärm der L 96

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden seitens des Landesbetriebs Mobilität Cochem-Koblenz mit Schreiben vom 25.02.2015 aus straßenbaubehördlicher Sicht keine Bedenken erhoben. Bzgl. von potenziellen verkehrlichen Immissionsauswirkungen der L 96 auf das Vorhaben wurde folgende Anregung vorgetragen:

„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

Begründung und Umweltbericht
 Entwurfsfassung

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 trüge die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.“

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.

Weinbergstraße Niedereiz					
Überprüfung 2022					
Name der Straße: L96			Geb. Weinbergsweg EG		
Verkehrszahlen	: 1646 Kfz/24h	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	M	0,060	0,008		
	M (Kfz/h)	99	13		
	p (% Lkw)	3,0	3,0	$L_{m(25)}$	58,2 49,5 dB(A)
Geschwindigkeit Kfz	: Pkw 100 km/h, Lkw 80 km/h			D_V	-0,1 -0,1 dB(A)
Straßenoberfläche	: Eigene Eingabe			D_{StrO}	0,0 0,0 dB(A)
Steigung	: 0,0 %			D_{Stg}	0,0 0,0 dB(A)
$L_{m,E}$		Tag: 58,1 dB(A)		Nacht: 49,4 dB(A)	
Höhe der Straße	: 0,00 m	Höhe Immissionsort	: 2,80 m		
Geländehöhe an Straße	: 0,00 m	Geländehöhe am Immissionsort	: 0,00 m		
Abstand der Fahrspuren	: 3,50 m	Entfernung Straße-Immissionsort	: 70,00 m		
Korrektur Geländehöhe	: 0,00 m				
Berechnungsprotokoll		nahegelegene Fahrspur		entfernte Fahrspur	
s	:	68,29 m	:	71,79 m	
Entfernungskorrektur	:	-3,18 dB(A)	:	-3,43 dB(A)	
hm (mittlere Höhe Immission-Emission)	:	1,65 m	:	1,65 m	
Bodenabsorption	:	-4,10 dB(A)	:	-4,15 dB(A)	
Pegel L_r		Tag: 50,7 dB(A)		Nacht: 42,0 dB(A)	

Abb. 8: Schalltechnische Abschätzung der Immissionsauswirkungen der L 96 auf das Vorhaben

Ergebnis: Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 werden für das Plangebiet (hier für ein im Anchluss 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.

Begründung und Umweltbericht
Entwurfssfassung

7.5 Altablagerungen / Altlasten / Wasserversorgung / Heilquellen / Wasser- schutzgebiete

Im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz sind nach Angaben der SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz für das Vorhabengebiet keine Einträge vorhanden. Wasserschutzgebiete sind planungs- bzw. vorhabenbedingt ebenfalls nicht betroffen.

7.6 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. 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.

„Aspekte der „öffentlichen Sicherheit und Ordnung“, die sich aus der Nähe zu Wald ergeben, müssen seitens der Forstbehörde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans geltend gemacht werden, um unter dem bauplanungsrechtlichen Prüfkriterien „ Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ angemessene Berücksichtigung zu finden (i.d.R. in Form eines im Einzelfall angemessenen Waldabstandes der Bebauung oder durch städtebauliche Verträge zur Sicherung einer bestimmten Bewirtschaftungsform am Waldrand). (...). „Eine nur abstrakte Baumwurfgefahr führt nicht zur Unzulässigkeit einer Waldrandbebauung. Hohe Bäume neben einer Bebauung stellen nicht automatisch einen städtebaulichen Missstand dar; diese sind vielmehr durchaus üblich und können städtebaulich sogar erwünscht sein.“¹

Eine Gefährdungslage ist somit nicht pauschal, sondern einzelfallbezogen im Rahmen der örtlichen Verhältnisse zu bewerten. Bei dem hier relevanten Waldbereich handelt es sich um einen stufig aufgebauten, gesunden Waldrandbereich, der gemäß Fachbeitrag Naturschutz (SWECO GmbH, Stand 06.05.2021) als durchgewachsene Niederwälder (Eichen-Hainbuchen-Wald) angesprochen wird, s. auch folgende Abbildung 19 des zitierten Gutachtens.

¹ Ergebnisprotokoll, Besprechung Waldabstand und Verkehrssicherungspflicht, Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, 07.02.2019

Begründung und Umweltbericht
Entwurfssfassung



Abbildung 19: Hangwald nordwestlich des Hofes, im Hintergrund das Hofgebäude (Grontmij 2014).

Gemäß Stellungnahme des Forstamtes Ahrweiler vom 28.05.2015 haben die Bäume einen stufig aufgebauten Waldrand und zurzeit (Anmerkung: Stand 2015) 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 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“.¹

Die Hofanlage des Vorhabens mit den Wohn- und Schlafbereichen sowie die Freianlagen-bereiche „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

¹ Stellungnahme des Forstamtes Ahrweiler vom 28.05.2015

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 Mischstand dar; dies ist vielmehr durch-aus üblich und kann städtebaulich sogar erwünscht sein (s. Zitat Ergebnisprotokoll o.). 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 (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 Bau-genehmigungsverfahren 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.

7.7 Archäologie / Denkmalschutz

Für das Vorhabengebiet liegen keine Hinweise auf archäologische Funde, Kulturdenkmale und kulturhistorisch relevante Gesamtanlagen vor. Die Belange der Archäologie werden durch entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen bzgl. der Informations-/ Anzeigepflicht von Erdarbeiten vor Baubeginn und der Meldepflicht von ggf. auftretenden archäologischen Bodenfunden gewahrt.

Begründung und Umweltbericht
Entwurfsfassung

7.8 Landwirtschaft

Landwirtschaftsbelange werden durch das Vorhaben nicht betroffen. Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen wird durch die Umnutzung einer bestehenden und seit längerem unbewohnten und mindergenutzten Hofanlage erheblich gemindert. Die im Sondergebiet vorgesehen baulichen Anlagen (Stallungen und Reithalle) sind ebenfalls – unabhängig von einer baurechtlichen Einstufung – als landwirtschaftstypische Anlagen zu charakterisieren.

7.9 Freiflächen- und Grünordnungskonzept

Der südwestliche Wiesen- / Weidebereich des Planungsraums soll in der heutigen Funktion und ökologischen Ausprägung erhalten werden. Nördlich des neuen Hof-/ Wohngebäudes werden „Freiluft-Spielflächen“ in Form eines „Spiel-/ Bolzplatzbereiches“ vorgesehen. Dieser Bereich soll mit einer Randbegrünung eingefasst bzw. begrenzt werden. Diese Randbegrünung mindert auch die visuelle Dominanz des Neubaus gegenüber der offenen Landschaft der Elzbachtalaue. Auch durch die südlich und östlich der Bewegungs- und Therapiehalle (Reithalle) vorgesehene Anlage von Baumreihen/ Baumallee und Sträuchern – in Gruppen oder als lockere Strauchhecke – sollen die neu angelegten baulichen Anlagen landschaftsgerecht integriert werden. Im Norden der Bewegungs- und Therapiehalle (Reithalle) soll die o.a. Integration durch eine Streuobstwiese erfolgen. Hierbei wurde bewusst keine dichte Bepflanzung (in Form einer Riegelbildung) gewählt, um den offenen Talauencharakter in diesem Bereich soweit wie möglich zu erhalten.

Das Begrünungskonzept (Wiesen-/ Weidenbereiche, Anlage einer Streuobstwiese sowie die empfohlene Artenauswahl (z.B. Wal-/ Haselnuss, Schlehen, Holunder etc.) dienen neben den gestalterischen und ökologischen Funktionen insbesondere auch dem Vorhabenkonzept eines gemeinsamen Zusammenlebens auf einem Bauernhof mit Tieren und der Einbindung in alle auf einem Bauernhof anfallenden Tätigkeiten (Anbau und Verarbeitung von Obst und Gemüse und sonstigen landwirtschaftlichen und/ oder forstwirtschaftlichen Tätigkeiten). Die festgelegten Bepflanzungsmaßnahmen haben somit eine vorhabenbezogene, eine ökologische und gestalterische Funktion im Plangebiet. Sie bewirken insbesondere eine Eingrünung, Gliederung und Gestaltung der baulichen Anlagen des Baugebiets hin zum öffentlichen Raum (Weinbergstraße und dessen Verlängerung als Wander-/ Radweg) als auch zu den angrenzenden Freiflächen der Talaue. Sie dienen somit sowohl der äußeren Ortsbild- und Landschaftsgestaltung als auch einer prägenden Identität innerhalb des Plangebiets und darüber hinaus auch noch zum (Teil-) Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe.

7.10 Fauna-Flora-Habitat-Belange

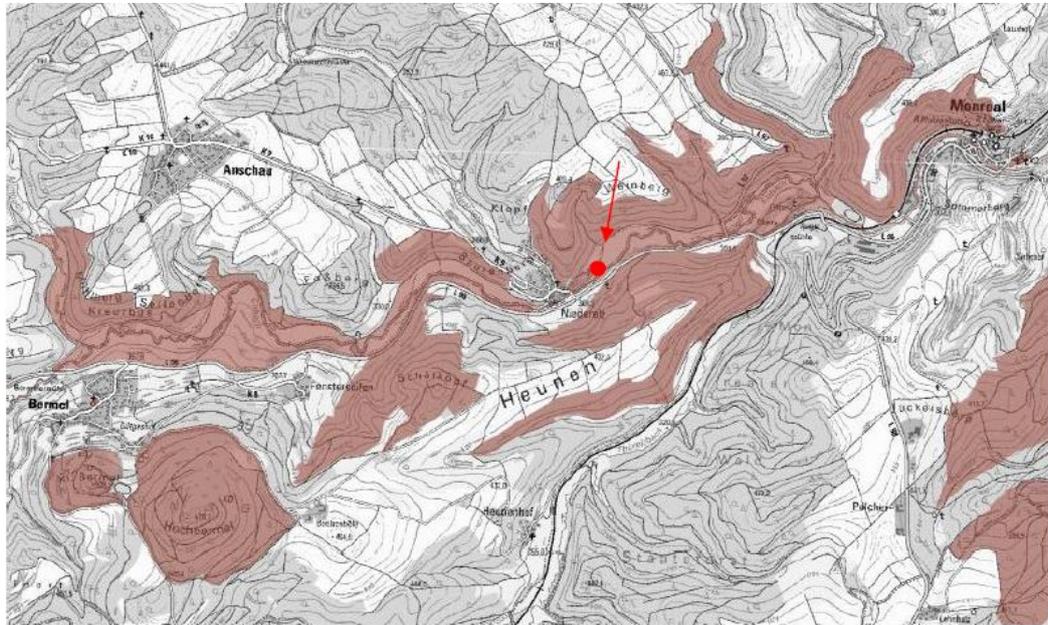


Abb. 9: Ausschnitt aus dem FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ und Lage des Plangebietes (roter Punkt) Quelle: LANIS (Stand April 2022)

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des FFH-Gebietes DE 5809-301 „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“.

Die FFH-Vorprüfung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung der SWECO GmbH zum Vorhaben „Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung Niederelz“ kommt zusammenfassend zu folgendem Fazit der FFH-Vorprüfung:

„Durch das Vorhaben kommt es nicht zu einer Verschlechterung oder Störung der in den festgelegten Erhaltungszielen beschriebenen Schutzobjekte des FFH-Gebietes „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“. Durch das Vorhaben ist keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes zu erwarten.

Folgende Maßnahmen dienen der vorsorgenden Schadensbegrenzung und sind im Fachbeitrag Naturschutz bzw. Fachbeitrag Artenschutz weiter zu konkretisieren und einzuarbeiten:

- Bauzeitenvorgabe für den Gebäudeabbruch (zur Vermeidung einer möglichen Tötung von Fledermäusen beim Gebäudeabbruch) sowie zeitlich vorgezogene Wiederherstellung von Zwischenquartieren z.B. am Nachbargebäude (Scheune) (Maßnahmen V 3 und ACEF 4),
- Großzügige Ausgrenzung des Elzbaches und seiner Uferzone während der Bauzeit zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen („Bautabuzone“) zum Schutz des Lebensraumtyps und des potenziellen Lebensraums maßgeblicher Arten (Maßnahme V 5).“¹

¹ Heilpädagogische Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung, Niederelz; Fachbeitrag Naturschutz; SWECO GmbH, Stand 06.05.2021 mit integriertem Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG und Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit)

Begründung und Umweltbericht
Entwurfsfassung

Die o.a. Planungshinweise sind Bestandteil der Vorhabenkonzeption und finden sich in den textlichen Festsetzungen (s. Punkt D. Getroffene Regelungen zum Artenschutz, zu externen Ausgleichsmaßnahmen und Hinweise, hier Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz) wieder.

7.11 Folgenbewältigungskonzept Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes (Beurteilung des Vorkommens / potenziellen Vorkommens und der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen von „streng geschützten Arten“ und „besonders geschützten Arten“) sowie darauf aufbauende Handlungsempfehlungen zum Bebauungsplan wurden durch eine „FFH-Vorprüfung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“¹ ermittelt bzw. erarbeitet.

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es u.a. verboten, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ein Verstoß gegen das Verbot liegt bei der Durchführung zulässiger Bauvorhaben aber dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Damit keine Verbotstatbestände des Artenschutzes eintreten, wurde ein **Folgenbewältigungskonzept** gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Beeinträchtigungen der durch den geplanten Gebäudeabriss betroffenen Arten (Fledermäuse und gebäudebrütende Avifauna) im Geltungsbereich des Plangebiets entwickelt.

Dieses ist in den textlichen Festsetzungen (s. Punkt D. Getroffene Regelungen zum Artenschutz, zu externen Ausgleichsmaßnahmen und Hinweise, hier Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz) wie folgt als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (d.h. vor Gebäudeabbruch) als sog. CEF-Maßnahmen festgelegt, . textliche Festsetzungen Punkt D. Getroffene Regelungen zum Artenschutz, zu externen Ausgleichsmaßnahmen und Hinweise, hier Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz:

- **A_{CEF} 4 Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse:**
Zeitlich vorgezogene Wiederherstellung von Fledermausquartieren an Gebäuden durch Anbringen von Kästen/ Fledermausbrettern z.B. an der Scheune, s
- **A_{CEF} 5 Schaffung von Ersatzbrutplätzen für Gebäudebrüter:**
Zeitlich vorgezogene Wiederherstellung von Brutnischen an Gebäuden durch Anbringen von Nistkästen (Halbhöhlen- und Höhlenkästen), z.B. an der Scheune.

¹ ebenda

Begründung und Umweltbericht
Entwurfssfassung

7.12 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Mit den geplanten baulichen Vorhaben sind im Rahmen deren baulicher Realisierung (unvermeidbare) erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Im Rahmen der Vorhabenkonzeption wurde daher eine Ausgleichskonzeption für die Gesamtplanung entwickelt, die einen vollständigen Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sicherstellen.

Der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß Eingriffsregelung nach dem BNatSchG erforderliche Ausgleich wird innerhalb des B-Plangebiets durch die Festsetzung von Baumanpflanzungen, durch die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen A 1 und A 2) sowie durch flächenbezogene „Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sichergestellt.

Die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisierbaren Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Im Plangebiet wird ein Großteil des Ausgleichserfordernisses gemäß „Eingriffsregelung“ nach dem BNatSchG erfüllt.

Die darüber hinaus außerhalb des Geltungsbereiches noch 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 insg. ca. 3.362 m², davon aufwertbar ca. 2.847 m²) als externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt.

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

8. Planungs-/ Standortalternativen

Wie zuvor dargestellt, ist das verfolgte Planungsziel „Errichtung einer Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung in Form eines heilpädagogisch-therapeutischen Bauernhofs“ 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 Landesjugendamt 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. mit 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.

Begründung und Umweltbericht

Entwurfsfassung

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.

Idealerweise werden – wie hier vorliegend – bestehende landwirtschaftliche Anlagen in das Vorhaben integriert. Da solche Standorte nicht beliebig für einen Vorhabenträger verfügbar sind, der vorliegende Standort generell geeignet und für das Vorhaben verfügbar ist, sind keine in Betracht kommenden Alternativlösungen im Hinblick auf die Standortwahl vorhanden.

Auch für die Erschließung und Entsorgung des Plangebiets drängen sich keine Planungsalternativen auf, die vertiefend zu untersuchen wären.

9. Zeichnerische und textliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

9.1 Art der baulichen Nutzung

Da sich das geplante Vorhaben von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 der BauNVO wesentlich unterscheidet, wird als Art der baulichen Nutzung aufgrund der städtebaulichen Besonderheit des Vorhabens ein Sonstiges Sondergebiet (SO) – Heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof – gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

„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.“

In den textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Betriebe und Anlagen für die Zweckbestimmung „Heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof“ durch eine ergänzende Positivliste von Anlagen, die dem o.a. Hauptzweck dienen, sehr konkret und vorhabenbezogen – wie folgend dargestellt – bestimmt:

- Ein Wohngebäude zur Unterbringung und Betreuung von Kindern- und Jugendlichen und deren Betreuern
- Bauliche Anlagen zur Kleintier- / Kleinviehhaltung
- Eine Bewegungs- und Therapiehalle (Reithalle) inkl. Stallung für maximal 7 Pferde
- Lagerscheune (Bestand)
- Private Spiel- und Sportflächen wie z.B. Spiel- und Bolzplatz

Begründung und Umweltbericht
Entwurfssfassung

Von der zuvor dargestellten städtebaulichen Zielsetzung abweichende Nutzungsarten sind somit grundsätzlich ausgeschlossen. In diesem Sinne wird ergänzend folgendes festgesetzt:

„Im Rahmen der 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.“

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die festgesetzte und maximal zulässige Grundfläche soll eine wirtschaftlich angemessene und den Erfordernissen des Vorhabens entsprechende bauliche Nutzung des Baugebiets – unter Beachtung der Umweltbelange des direkt angrenzenden, ökologisch und visuell hochwertigen und entsprechend sensiblen Landschaftsraumes – ermöglicht werden. Dementsprechend wurde unter Abwägung mit den o.a. Belangen eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Somit wird hier die für ein Sondergebiet nach § 17 der BauNVO maximal zulässige GRZ-Obergrenze von 0,8 erheblich unterschritten. Weiterhin wurde nach § 19 (4) BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden darf (auch nicht durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird).

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen/ Gebäudehöhe am First wird für den südlichen Plangebietsteil (Bereich Altbau Scheune und Hof-/ Wohngebäudeneubau) auf 319 m über NHN entsprechend der Vorhabenpläne festgesetzt. Bei Bestandshöhen von ca. 309 m über NHN im Bereich der hier direkt angrenzenden Weinbergstraße wird somit die maximale Gebäudehöhe auf 10 m gegenüber dem aktuell anstehenden Gelände begrenzt, damit die o.a. Umwelt- und Landschaftsbelange gesichert werden. Für den topografisch höher gelegenen nördlichen Plangebietsteil (Bereich Neubau Stallungen und Bewegungs-/ Therapiehalle (Reithalle) und Hof-/ Wohngebäudeneubau) wird entsprechend der Vorhabenpläne die maximal zulässige Gebäudehöhe am First auf 321 m über NHN festgesetzt bzw. aus den zuvor dargestellten Gründen begrenzt. Die Gebäudehöhe am First wird ca. 8,1 m über das in diesem Bereich neu anzulegende Geländeniveau betragen.

9.3 Versorgungsanlagen

Für die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser, der Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen wurde festgesetzt, dass diese allgemein im Baugebiet zulässig sind, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Ein zwingendes städtebauliches Erfordernis für eine räumliche Fixierung sowie einer Lageeingrenzung innerhalb des SO-Gebiets liegt nicht vor.

Begründung und Umweltbericht
Entwurfssfassung

9.4 Stellplätze und Garagen

Zum Schutz des Landschaftsbildes sind Garagen / Carports und sonstige überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren und durch Baugrenzen gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig. Unbedachte Stellplätze sind darüber hinaus nur innerhalb des Baugebiets (und nur außerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Pflanz- und Ausgleichsflächen) zulässig. Durch diese Festsetzung soll eine städtebaulich geordnete Nutzung durch Stellplätze und Garagen innerhalb des Baugebiets gewährleistet werden.

9.5 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Mit einer zielorientierten Regenwasserbewirtschaftung können verschiedenartige Maßnahmen zum Regenwassermanagement, wie z.B. Versickerung Verdunstung, Rückhaltung und Abkoppelung etc., sinnvoll miteinander kombiniert werden. In Abhängigkeit der Bewirtschaftungsart lassen sich zudem zusätzliche positive Auswirkungen auf die Umwelt und die Lebensbedingungen aktivieren. Wesentliche städtebauliche Ziele sind hierbei

- der Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts
- den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen
- die Förderung der Artenvielfalt
- die nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Sicherung der Umwelt
- die Verringerung stofflicher Einträge in die Gewässer
- die Entlastung der Kanalnetze zur Sicherung der Entsorgung
- die Reduzierung von Regenwasserabflüssen zur Verringerung von Hochwassergefahren

Die Berücksichtigung der Belange der Gebietsentwässerung manifestierten sich im Wesentlichen durch Festsetzungen von Regenrückhalteflächen, aber ebenso durch Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung befestigter Flächen, Dach-, Fassadenbegrünung sowie zur Begrünung der unbebauten Grundstücksteile.

Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan unterteilen sich grundsätzlich in Regelungen, für die das BauGB explizit eine Ermächtigungsgrundlage enthält (Festsetzungen) und Empfehlungen, die mangels Planungsinstrumentarium nicht verbindlich geregelt werden können (Hinweise/ Empfehlungen).¹

¹ Inhaltlich zitiert aus der Beschlussvorlage BV/0719/2021/1 Regenwassermanagement-Konzept für Koblenz vom 15.03.2022

Begründung und Umweltbericht

Entwurfssfassung

Folgende Regelungen wurden im vorliegenden Bebauungsplan als Teil des vorhabenbezogenen Regenwassermanagementkonzeptes getroffen:

- GRZ-Beschränkung auf 0,6 ohne Überschreitungszulässigkeiten
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7
- 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
- oberirdische Rückhalteanlagen, Versickerungs-/ Entwässerungsanlagen bzw. -mulden sind als Grünflächen zu gestalten und als solche dauerhaft zu unterhalten
- Zulässigkeit von begrüntem Rückhalte-/ Versickerungsbecken sowie von begrüntem Versickerungs-/Entwässerungsgräben in den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit den Ordnungsziffern 4,6,7 und 8.
- Sammlung und Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser Neuanpflanzungen (Hinweis/ Empfehlung)
- Verwendung von Baumrigolen bei Neuanpflanzungen (Hinweis/ Empfehlung)
- Ergänzende Hinweise zur Wasserwirtschaft / Schmutzwasserentsorgung / Versickerung

9.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen/ Werbeanlagen: Zum Schutz des Landschaftsbildes sind außerhalb der Gebäudeanlage „Bestandsscheune und Wohnhausneubau“ Einfriedungen nur in Form von (landschafts-/ außenbereichstypischen) Gehölzhecken und Weidezäunen (diese bis maximal 1,60 m) zulässig.

Die festgesetzte maximale Weidezaunhöhe ist auch noch für größere Pferde geeignet.

Materialien zur Gestaltung der baulichen Anlagen: Ebenfalls zum Schutz des Landschaftsbildes werden Gestaltungsfestsetzungen getroffen. 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, da den damit verbundenen umwelt-, wirtschaftlichen und energetischen Belangen hier ein Vorrang eingeräumt wird.

Begründung und Umweltbericht

Entwurfssfassung

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 Erschließungsplans (VEP) aufgeführt.

9.7 Maßnahmen zum Artenschutz, Landespflegerische Festsetzungen und sonstige getroffen Ausgleichsmaßnahmen

Um Wiederholungen zu vermeiden, erfolgt an dieser Stelle ein Verweis auf die Punkte 7.11 „Folgenbewältigungskonzept Artenschutz“ und 7.12 „Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung“.

Begründung und Umweltbericht
Entwurfsfassung

10. Umweltbericht

10.1 Einleitung

Für die nach dem BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ist auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Eine wesentliche Basis der Umweltprüfung und des Umweltberichtes bildet hierbei der vorhabenbezogene Fachbeitrag Naturschutz; SWECO GmbH, Stand 06.05.2021 inkl. integriertem Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG und Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit, im Folgenden SWECO 2021 genannt. Die Inhalte dieses Gutachten (s. Anlage) werden im Folgenden in Auszügen und z.T. zusammenfassend wiedergegeben.

Anmerkung: Wörtliche Zitate dieses Gutachtens werden im Folgenden kursiv kenntlich gemacht und wiedergegeben.

10.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes, Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Die ISA KOMPASS Rheinland-Pfalz gemeinnützige GmbH (im Folgenden ISA Kompass gGmbH genannt) plant in der Ortsgemeinde Weiler im Ortsteil Niederelz die Errichtung einer Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung (Bauherr: Stiftung Kinderseele) in Form eines heilpädagogisch-therapeutischen Bauernhofs mit Wohnraum für bis zu neun Kinder und Jugendliche und deren Betreuer. Für dieses Vorhaben soll ein bestehender landwirtschaftlicher Hof zum Teil umgebaut werden. Das bauliche Vorhaben umfasst insbesondere den Neubau eines Wohnhauses an der Stelle des jetzigen landwirtschaftlichen Wohnhauses, den Neubau einer Bewegungs- und Therapiehalle inkl. Pferdestallung (Bewegungshalle zum Reiten und Spielen im Winter) und hieran angrenzenden Freianlagen sowie die verkehrliche Ertüchtigung der Weinbergstraße.

10.3 Größe und räumliche Abgrenzung des Vorhaben- u. Erschließungsplans

Die zwei Geltungsbereiche des **Vorhaben- u. Erschließungsplans (VEP)** umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 1,3 ha. Bestandteile der Geltungsbereiche sind

- die für die verkehrliche Erschließung erforderliche Weinbergstraße inkl. hieran angrenzende Verkehrsgrünflächen,
- das Vorhabengebiet selbst und hieran angrenzende private Grün-/ Ausgleichsflächen (A 1),
- Pflanz- und (optionale) Entwässerungsflächen entlang der Straßen- und Wirtschaftswegeparzelle mit Anbindung an den Elzbach sowie
- eine festgesetzte Ausgleichsfläche (A 2) im westlichen Auenbereich des Elzbaches.

Begründung und Umweltbericht
Entwurfsfassung

10.4 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

„Das Plangebiet befindet sich im Elzbachtal im Norden von Niederelz. Es handelt sich um einen vorhandenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Hof. Der Hofkomplex besteht aus einem Wohngebäude mit Kellerräumen im Norden, einem direkt südlich daran angebauten Gebäudeteil mit ehemaligem Schweinestall, einer Scheune im Süden des Hofes sowie kleineren Nebenanlagen (z.B. Unterstände/ kleine Stallungen, Mistplatz etc.). Die Scheune sowie die Nebenanlagen sind aktuell in Nutzung (u.a. zur Lagerung von Heu, Ställe für Ponys). Aktuell werden auf dem Hofgelände u.a. Ponys und Ziegen gehalten. Das Wohnhaus ist derzeit unbewohnt.

Der Hof soll zukünftig als Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung der ISA GmbH genutzt werden. Mit dem geplanten Umbau entsteht ein heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof mit einer Wohngruppe für bis zu zehn Kinder und Jugendliche. Auf dem Bauernhof werden Kinder und Jugendliche im Alter von i.d.R. 4 bis 18 Jahren untergebracht und betreut. Die Kinder und Jugendlichen sollen in die Arbeit auf dem Bauernhof einbezogen werden, welche sich über Tierhaltung und -pflege, Gemüse-/ Obstanbau und Forstwirtschaft erstrecken kann. Die Tiere auf dem Hof sollen in der Pädagogik und zu therapeutischen Zwecken eingesetzt werden. Neben Pferden, Ziegen, Hühnern und Kaninchen ist auch die Haltung von Rindern vorstellbar¹.

Geplant ist der Abbruch des vorhandenen Wohngebäudes. Dort soll ein Neubau errichtet werden, in dem die Wohn- und Gemeinschaftsräume der Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung untergebracht werden (Küche und Esszimmer, Wohnzimmer, Besprechungsraum, Spielzimmer, Schlafzimmer für Kinder und Betreuer und ein Verselbstständigungsapartment). Die Scheune (Bestand) soll in ihrer jetzigen Form und Größe erhalten bleiben. Zudem sollen nördlich des Wohngebäudes eine Reithalle (Bewegungs- und Therapiehalle) mit integrierten Pferdeboxen errichtet werden. Im Bereich des heutigen (versiegelten) Mistplatzes sowie vor der neuen Reithalle sollen Pkw-Stellplätze angelegt werden. Zwischen Wohnhaus und Reithalle ist die Anlage eines Spiel- und Bolzplatzes geplant.

Das Sondergebiet hat eine Flächengröße von 5.571 m². Es soll mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen werden, was einer maximal zulässigen Versiegelung von ca. 3.343 m² entspricht. Zieht man die Bestandsversiegelung (1.007 m²) ab, ist darüber hinaus eine maximale Neuversiegelung von 2.336 m² innerhalb des Sondergebietes zulässig.

Die Erschließung erfolgt über die Weinbergstraße als einbahnige Gemeindestraße (Ertüchtigung des bereits asphaltierten Weges).“

10.5 Beschreibung der vorgenommenen Umweltprüfung (Untersuchungsrahmen) und Hinweise auf Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen gemäß Anlage 1, Nummer 3 a BauGB

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden hierbei ermittelt und bewertet. Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u. a. ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm IV
- Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017)
- Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan zum FNP

¹ Anmerkung: Rinderhaltung ist kein Bestandteil des aktuellen Vorhabens

Begründung und Umweltbericht

Entwurfsfassung

- Fachbeitrag Naturschutz; SWECO GmbH, Stand 06.05.2021 inkl. integriertem Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG und Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit
- Schalltechnische Abschätzung zum Bebauungsplan, Juli 2022

Hinweis: weitere Quellen siehe u.a. auch Literaturverzeichnis SWECO 2021

Die durch den B-Plan für zulässig erklärten Nutzungen, deren Wirkfaktoren und potenzielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte anhand einer artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (SWECO 2021), welche die zu erwartenden europäischen Vogelarten und streng geschützten Anhang IV-Arten mit Schutzstatus aufführt. Weiterhin diente als Basis der Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren und zur parallelen FNP-Änderung eine schalltechnische Abschätzung zur potenziellen Immissionsrelevanz der L 96.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Die Datenbasis für die vorgenommene Umweltprüfung ist somit als aktuell und ausreichend zu beurteilen.

10.6 Vermeidung von Emissionen, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Vermeidung und Minderung von Lärm-Emissionen sind planungsbedingt im Rahmen der überschlägigen schalltechnischen Untersuchung behandelt und gewürdigt worden.

Der ordnungsgemäße Umgang mit den im Plangebiet anfallenden (Haushalts- und landwirtschaftstypischen) Abfällen und Abwässern kann vorausgesetzt werden, ist im Kapitel 7.2“ Ver- und Entsorgung des Sondergebiets“ beschrieben und aufgrund der Vorhabenscharakteristik nicht erheblich umweltrelevant.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die Zulässigkeit von Solaranlagen gefördert.

Begründung und Umweltbericht
Entwurfssfassung

10.7 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

10.7.1 Schutzgebiete und -objekte

„Naturschutzgebiet

Das Vorhaben liegt etwa 2,3 km nordöstlich des Naturschutzgebiets „Hochbermel“ (NSG-7137-006). (...). Da das Vorhaben in deutlicher Entfernung zum NSG liegt, führt es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgebietes.“

Natura 2000-Gebiet

Das Vorhaben liegt im FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ (FFH-5809-30) (...). Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele und der maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes sind demnach unter Berücksichtigung der abgestimmten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

„Gesetzlich geschützte und schutzwürdige Biotope

Der Mittelgebirgsbach „Elzbach“ mit seinen Ufern ist als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG erfasst (BT-5708-0003-2007) und verläuft südöstlich des Plangebietes. Der naturnahe Bachlauf stellt ein großräumiges Biotopverbundelement dar und wird zudem wegen seiner Eigenart, Schönheit und zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften geschützt.

Etwa 50 m südlich (südlich der L96) befindet sich eine Feuchtbrache (BT-5708-0017-2007), die ebenfalls ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Ca. 50 m nordöstlich des Plangebiets liegt eine Nassweide (BK-5708-0008-2007), die als schutzwürdiges Biotop im landesweiten Biotopkataster (gem. LANIS, NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ, 2020) erfasst ist. Der Schutz der Biotope wird durch die unten genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Bautabuzone, siehe Kap.4.1) gewährleistet.

Darüber hinaus befinden sich im näheren Umfeld des Plangebiets weitere gesetzlich geschützte Biotope (u. a. Sickerquelle, Nasswiese), die in einer Entfernung von mehr als 100 m zum Vorhaben liegen und nicht beeinträchtigt werden.“

„FFH- Lebensraumtypen

Der südlich des Plangebiets gelegene Elzbach ist gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie als FFH-Lebensraumtyp „Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion“ (EU-Code: 3260) aufgelistet. Seine Ufervegetation wird dabei vor allem vom Vegetationstyp „Stellario nemorosae-Alnetum glutinosae“ (Hainmieren-Erlen-Auwald) bestimmt (gem. LANIS; die Betrachtung der FFH-Lebensraumtypen erfolgt in der FFH-Vorprüfung, siehe Kap. 6).“

10.7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Artenschutz

Der Bebauungsplan liegt im Elzbachtal. Die Talhänge werden von Laubwäldern dominiert, während sich in der schmalen Aue überwiegend Grünländer entlang des gehölzgesäumten Bachlaufs befinden (siehe Abb. 12). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen ehemaligen landwirtschaftlichen Hof mit Scheune und Wohngebäude sowie nördlich und westlich angrenzendes Grünland. Außerdem ist die asphaltierte Zufahrt (Weinbergstraße) sowie die beiden Ausgleichsflächen A2 und A3 (siehe Kapitel 4.4) Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Grünland innerhalb des Geltungsbereiches wird intensiv beweidet. Es handelt sich um frische Standorte. Auf der Wiese nördlich des Wohngebäudes befindet sich zudem ein ein-

Begründung und Umweltbericht

Entwurfsfassung

gezäunter Reitplatz (siehe Abbildung 15). Südöstlich des Weges (außerhalb des Geltungsbereiches) zeigen Binsen an, dass es sich in Bachnähe um feuchte Standorte handelt. Nordöstlich des B-Plans befindet sich ein kleines verrohrtes Fließgewässer (vermutlich temporär wasserführend), welches nordwestlich im Wald aus einer Quelle entspringt (siehe Abbildung 17). Weiter nordöstlich (talabwärts) ist das Grünland teilweise als Nass- und Feuchtwiese ausgeprägt und als schutzwürdiges Biotop im landesweitem Biotopkataster erfasst (gem. LANIS; siehe Abbildung 8). In dem Nassgrünland sind Laichhabitats von Amphibien (Grasfrosch) zu erwarten. Das Biotop wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der Elzbach ist ein naturnaher Mittelgebirgsbach, der von einem Erlen-Eschen-Ufergehölz (mit Weiden) gesäumt wird. Die bachbegleitenden Gehölze weisen einen recht hohen Anteil an Alt- und Totholz auf, so dass dort u. a. Höhlenbrüter (z.B. Spechte, Meisen, Baumläufer, Kleiber) zu erwarten sind. Auch Fledermäuse können in Baumhöhlen Quartiere beziehen und nutzen den Bachlauf mit seinem galerieartigen Gehölzbestand als Leitstruktur und Nahrungshabitat. Am Elzbach konnte während der Begehung im November 2013 eine Wasseramsel und bei der Begehung im August 2014 ein fliegender Eisvogel beobachtet werden.

Bei den nördlich und westlich angrenzenden bewaldeten Hängen handelt es sich um durchgewachsene Niederwälder (Eichen-Hainbuchen-Wald; siehe Abbildung 18 und Abbildung 19). Es wurden dort keine Horste festgestellt, so dass das Umfeld des Hofes als Brutplatz von Großvögeln (z. B. Rotmilan) ausgeschlossen werden kann. Auch Arten, die auf altholz- und/oder strukturreiche Wälder angewiesen sind (z. B. Schwarzspecht, Hirschkäfer) finden hier keinen geeigneten Lebensraum.

Neben den Hofgebäuden stehen einzelne Nadelgehölze in unterschiedlicher Größe (Fichten sowie u.a. fremdländische Nadelgehölze; siehe Abbildung 12 und Abbildung 15), in denen potenziell ubiquitäre Vogelarten brüten können. Bei der Begehung im Herbst 2020 konnte ein größeres Nest (vmtl. Taube oder Rabenkrähe) in der Krone einer Fichte entdeckt werden, in dem ggf. auch eine Waldohreule oder ein Turmfalke als Nachnutzer brüten kann (siehe Abbildung 22). Anhand einer Kartierung konnte im Frühjahr 2021 ein Besatz des Nests durch Waldohreule oder Turmfalke für das Brutjahr 2021 ausgeschlossen werden. Die Bedeutung der Nadelgehölze als Biotopelement in der Landschaft ist gering, da es sich nicht um heimische oder standorttypische Baumarten handelt. Als potenzieller Niststandort für die Waldohreule oder Turmfalke als Nachnutzer des Krähennestes kommt ihnen jedoch eine große Bedeutung zu.

Die Gebäude (Scheune und Wohnhaus) verfügen über offene Dachstühle, die sich potenziell als Fledermausquartier eignen. Bei der Untersuchung der Gebäude (im November 2013) wurde in den beiden Dachstühlen des Wohngebäudes und ehem. Schweinestalls Fledermauskot gefunden.

Bei der Überprüfung des Wohngebäudes im Herbst 2020 konnte im Dachstuhl alter Fledermauskot in geringer Menge festgestellt werden.

Ein direkter Nachweis von Tieren gelang nicht. Es handelte sich um Fledermauskot von mind. zwei verschiedenen Arten, da kleiner und größerer Kot gefunden wurde (kleiner Kot stammt von einer Pipistrellus-Art, wahrscheinlich Zwergfledermaus). Größere Quartiere oder Wochenstuben können aufgrund der geringen Kotmengen ausgeschlossen werden. Die Gebäude werden als Einzelquartiere (Tagesquartier/ Zwischenquartier/Männchenquartier) und Fraßplatz genutzt. Die an konzentrierten Stellen zahlreich aufgefundenen Einzelflügel von Tagpfauenauge, Kleiner Fuchs und Nachtfalterarten sind typisch für Fraßplätze von Fledermäusen.

Ebenfalls konnten 2020 in Gebäudenischen des Wohngebäudes Nester von Nischenbrütern festgestellt werden.

Begründung und Umweltbericht
Entwurfssfassung

Hinweise (Kot, Nester etc.) auf einen Besatz des Gebäudes zu anderen besonders geschützten Arten, wie die Bilche Siebenschläfer und Gartenschläfer, liegen nicht vor.

Ein Besatz der Scheune mit Rauchschwalben wurde seitens des Bauträgers mitgeteilt.

Der Biotoptypenbestand ist in der Bestands- und Konfliktkarte dargestellt (siehe Plananlagen). Die im Umfeld des Vorhabens zu erwartenden streng geschützten Fledermausarten und europäischen Vogelarten und deren (potenzielle) Nutzung im Plangebiet können der Tabelle 7 (siehe Kapitel 9) entnommen werden.“

10.7.3 Schutzgut Boden

„(...) Gemäß der Bodenfunktionsbewertung (Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung als Ergebnis der Einzelmethoden „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“, „Ertragspotenzial“, „Feldkapazität“ sowie „Nitratrückhalt“) werden die Böden nordwestlich der Weinbergstraße als „gering“ klassifiziert und die Böden nordöstlich des Weges (im Bereich der Auen-Wiesen außerhalb des Geltungsbereiches) als „mittel“.

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Versiegelung ist grundsätzlich hoch, da dadurch alle natürlichen Bodenfunktionen verloren gehen. Ebenso ist die Empfindlichkeit gegenüber Umlagerung des Bodens (z. B. durch die Baugrube) in Bereichen des Grünlandes hoch.“

10.7.4 Schutzgut Wasser

„Das Plangebiet liegt am Elzbach, einem grobmaterialreichen silikatischen Mittelgebirgsbach (Gewässer 2. Ordnung). Die Gewässerstrukturgüte ist als „mäßig verändert“ erfasst (WASSERWIRTSCHAFTSVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ, 2020).

Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet (gem. § 83 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG)) am Elzbach ist in Abbildung 2 dargestellt. Das Sonderbaugelände (mit den vorhandenen und geplanten Gebäuden) liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Der südliche Ausläufer des Geltungsbereiches (Verkehrsfläche mit Straßenrändern) sowie die Ausgleichsmaßnahme A2 liegen innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich keine Wasserschutzgebiete (WASSERWIRTSCHAFTSVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ, 2020).

Bezüglich der Grundwasservorkommen liegt im Untersuchungsgebiet ein silikatischer Kluftgrundwasserleiter (Grundwasserlandschaft Devonische Schiefer und Grauwacke) vor. Bedeutende tiefere Grundwasserleiter und Mineralwasservorkommen sind nicht vorhanden. Der Oberboden und das anstehende Gestein bieten eine mittlere Schutzwirkung für das vorhandene Grundwasser (LGB 2020).“

10.7.5 Schutzgut Mensch/ Gesundheit

Für das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktion als auch eine potenzielle bzw. reale Schadstoff- und Lärmbelastung relevant.

Im Plangebiet befindet sich bereits eine (zurzeit aber leerstehende) Hofstelle / Wohnnutzung. Die Wohnumfeldqualität ist insgesamt als hoch zu bewerten.

Begründung und Umweltbericht

Entwurfsfassung

Eine potenzielle Lärm- und Immissionsquelle stellt die L 96 dar. Die Beurteilung von Straßenverkehrslärmeinwirkungen erfolgt für die geplante Nutzung anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005. Diese Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Abschätzung zum Bebauungsplan (s. Kapitel 7.4.2 „Verkehrslärm der L 96“) werden bei freier Schallausbreitung in allen Planbereichen bzgl. der prognostizierten Verkehrsbelastung der L 96 die Orientierungswerte für Dorf- und Mischgebiete am Tag und in der Nacht sicher eingehalten. Maßnahmen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.

10.7.6 Schutzgut 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 Klimausgleich und die Frischluftproduktion zu. (...) 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.“

10.7.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

Das Vorhaben befindet sich in einer waldbetonten Mosaiklandschaft, im landschaftlich reizvollen Elzbachtal. Entlang der z.T. steilen Talhänge erstrecken sich im Umfeld des Vorhabens vornehmlich Laubwälder. Der gehölzgesäumte Bachlauf wird in der Aue überwiegend von Grünland begleitet (siehe Abb. 12), welches jedoch im nahen Umfeld des Hofes intensiv genutzt wird.

Ein Gang durch das Bachtal erweist sich als abwechslungsreich und interessant, da sich aufgrund des teilweise mäandrierenden Bachlaufs immer wieder neue Blickbeziehungen in andere Teilflächen der Aue eröffnen. Zwischen dem ehemals landwirtschaftlichen Hof (geplante Kinder- und Jugendstätte) und dem Ort Niederelz befindet sich ein Gehölzbestand aus Fichten und z.T. fremdländischen Nadelbaumarten, der wie ein Riegel im Bachtal wirkt. Durch das Bachtal verläuft zudem eine Stromleitung (siehe Titelbild) und am südlichen Talrand eine Landstraße.

Aktuell ist das Tal nicht touristisch erschlossen. Im Zusammenhang mit dem Flurbereinungsverfahren ist die Ausweisung eines Radweges durch das Elztal geplant. Der Radweg würde von Niederelz kommend über die Weinbergstraße am Kinder- und Jugendheim vorbei und weiter über den landwirtschaftlichen Weg durch das Bachtal verlaufen.

Das noch recht naturbelassene Bachtal besitzt eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und besitzt hohes Potenzial als Erholungsraum. Die Hoffläche selbst ist durch die vorhandene Bebauung vorbelastet. Ein Gebäudeneubau an gleicher Stelle ist bei landschaftsangepasster Bauart als Aufwertung gegenüber dem Ist-Zustandes zu werten.“

Begründung und Umweltbericht
Entwurfsfassung

10.7.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden. Ebenso sind bislang keine kulturgeschichtlichen Bodendenkmäler und archäologische Funde bekannt geworden. Es sind keine historischen Kulturlandschaften bzw. -elemente durch die Planung betroffen.

10.7.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Wasser, Boden, Luft, Klima und Landschaft. Die im Plangebiet vorkommenden Schutzgüter stehen in unterschiedlichen Wechselbeziehungen zueinander. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung können aus Gründen der Untersuchungsintensität aber nicht alle erdenklichen ökosystemaren Wechselwirkungen des Plangebietes untersucht werden. Betrachtet wurden unter den einzelnen Schutzgütern die folgenden klassischen Wechselbeziehungen:

Schutzgut Boden

- Wirkungsgefüge Boden / Wasser
 - Filter - und Speicherfunktion von Boden
- Wirkungsgefüge Boden / Mensch
 - Standortvoraussetzung von Boden im Sinne der Ertragsfähigkeit
- Wirkungsgefüge Boden / Tiere und Pflanzen
 - biotische Standorteigenschaften von Boden (Lebensraumpotenzial)
- Wirkungsgefüge Boden / Landschaft
 - geomorphologische Ausprägungen, die optisch wahrgenommen werden können

Schutzgut Wasser

- Wirkungsgefüge Wasser / Mensch / Biotope-Arten / Boden
 - Lebensgrundlage im Sinne von Trinkwasser, Biotope / Bewässerung etc.

Schutzgut Klima / Luft

- Wirkungsgefüge Klima-Luft/ Mensch
 - allgemeine klimatische Gegebenheiten im Hinblick auf den Menschen in grundlegender Weise durch Klimadaten (Temperatur, Niederschlag)
 - lokalklimatische Zusammenhänge durch Berücksichtigung von auf Siedlungen gerichteten Kaltluftentstehungs- und -abflussgebieten
 - Abhängigkeiten zwischen Luft und Mensch im Hinblick auf mögliche Schäden durch Luftverunreinigungen

Schutzgut Landschaft

- Wirkungsgefüge Landschaft/ Mensch
 - Freizeit- und Erholungseignung von Landschaft für den Menschen
 - Fernwirkung

Bei Betrachtung aller Schutzgüter in dem Gebiet kann festgehalten werden, dass kein Schutzgut eine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt hat. Entscheidungsrelevante, separat zu betrachtende Wechselbeziehungen bestehen im Rahmen dieser Planung ebenfalls nicht.

Begründung und Umweltbericht
 Entwurfsfassung

10.8 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, Methodik, Quellen sowie Schutzgebiete und Schutzausweisungen

Die Ziele des Umweltschutzes als Umschreibung der jeweils zu beachtenden Belange wurden insbesondere den übergeordneten Planungen, einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie den sonstigen Vorschriften und Regelwerken entnommen.

Die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange werden im vorliegenden Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB dargelegt. Bei den zu untersuchenden und zu bewertenden Umweltbelangen sind im Rahmen der Umweltprüfung folgende Fachgesetze zu beachten:

Tab. 1 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die zu untersuchenden Schutzgüter und deren Berücksichtigung

Schutzgut	fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes
Mensch / Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> – Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inklusive Verordnungen – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
Berücksichtigung	<ul style="list-style-type: none"> – Erstellung einer überschlägigen schalltechnische Untersuchung
Pflanzen und Tiere/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) im Hinblick auf streng geschützte Arten – Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG RLP)
Berücksichtigung	<ul style="list-style-type: none"> – Erstellung Fachbeitrag Naturschutz; Sweco GmbH, Stand 06.05.2021 mit integriertem Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG und Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit
Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) – Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG RLP)
Berücksichtigung	<ul style="list-style-type: none"> – s. Umbau eines Bestandshofes
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> – Baugesetzbuch (BauGB)
Berücksichtigung	<ul style="list-style-type: none"> – Das Gebot zur vorrangigen Widernutzbarmachung von Flächen (hier Bestandshof) vor Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen wird gemäß § 1a (2) BauGB beachtet.

10.8.1 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen

Die Ziele des Umweltschutzes als Umschreibung der jeweils zu beachtenden Belange sind – dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessen – insbesondere aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken zu entnehmen. Im Rahmen der Abwä-

Begründung und Umweltbericht

Entwurfsfassung

gung „hat der Plangeber die einschlägigen Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils maßgeblichen Fachrechts in seiner aktuellen Fassung zu berücksichtigen“.¹

Die planungsrelevanten Umweltziele und die zu beachtenden Vorgaben werden in der nachfolgenden Betrachtung der Fachpläne dargestellt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird darüber hinaus auf die Darstellungen des vorherigen Kapitels 5 „Übergeordnete Planungen“ der Begründung verwiesen. Die nach dem BauGB gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (NATURA-2000-Gebiete) und Nr. g (Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen) zu beachtenden Belange wurden im Fachbeitrag Naturschutz (SWECO 2021) und in Auszügen im Umweltbericht behandelt und dargestellt.

10.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch das geplante Vorhaben zu erwarten:

Baubedingte Auswirkungen

- *temporäre Beunruhigung des Raumes visuell und akustisch während der Bauzeit (z. B. durch Baumaschinen), dadurch mögliche Beunruhigung der Tierwelt,*
- *mögliche Tötung von Jungvögeln und Eiern oder störungsbedingter Verlust von Vogelbrutplätzen beim Abbruch des Gebäudes und bei der Beräumung des Baufeldes während der Vogelbrutzeit (pot. Brutplätze an Gebäuden und in Nadelgehölzen am Gebäude),*
- *mögliche Tötung von Fledermäusen in Gebäudespalten und unter dem Dach beim Abbruch des Gebäudes und erhöhtes Tötungsrisiko durch störungsbedingtes Aufwachen in der Winterruhe,*
- *temporäre Flächeninanspruchnahme (Baufeld, Lagerflächen, Maschinenstellflächen, etc.), dadurch mögliche Beeinträchtigung angrenzender Biotope und Lebensräume (u.a. geschützte Biotope und FFH-LRT),*

Anlagebedingte Auswirkungen

- *dauerhafter Verlust von Grünland mittlerer Standorte (intensiv genutzt) durch (Teil-)Versiegelung von natürlich gewachsenem Boden (durch Stallungen, Reithalle, Nebenanlagen, ggf. Ertüchtigung der Weinbergstraße),*
- *dauerhafter Verlust von Spalten und Nischen am Gebäude und offenen Dachstühlen, dadurch Verlust von Fledermausquartieren und möglicher Verlust von wenigen potenziellen Vogelbrutplätzen (Nischenbrüter),*
- *dauerhafter Verlust von einzelnen Nadelbäumen, dadurch möglicher Verlust von Vogelbrutplätzen von Kleinvögeln, der Waldohreule und dem Turmfalken (Nachnutzer von vorhandenem Krähenest) (Im direkten Umfeld bestehen mehrere vergleichbare Strukturen, so dass für die zu erwartenden Kleinvögel (keine seltenen Arten) innerhalb ihrer Reviere in andere Gehölze ausweichen können und die Beeinträchtigung artenschutzrechtlich unerheblich ist. Als Biotopbestandteil besitzen diese standortfremden Gehölze eine geringe Bedeutung.)*
- *Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen im landschaftlich reizvollen Elzbachtal (insb. Neubau eines Wohnhauses, einer Stallung und einer Reithalle),*

¹ Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 3. Auflage, S. 273

Betriebsbedingte Auswirkungen

- mögliche („betriebsbedingte“) Beunruhigung in aktuell Talabschnitten durch mögliche Freizeitaktivitäten der Kinder- und Jugendstätte,
- mögliche Lichtemissionen im naturnahen Bachtal, dadurch Anlock- und Scheueffekte für Tiere.

Tab. 1: Übersicht über mögliche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben

Potentiell betroffene Schutzgüter							
Mögliche konfliktverursachende Wirkungen	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen	Tiere (inkl. geschützte Arten)	Landschaftsbild / Erholung
Bauphase (vorübergehende Wirkungen)							
• temporäre Beunruhigung (visuell, akustisch)	-	-	-	-	-	○	○
• mögliche Tötung von Jungvögel/ Eiern	-	-	-	-	-	●	-
• mögliche Tötung von Fledermäusen während der Winterruhe	-	-	-	-	-	●	-
• temporäre Flächeninanspruchnahme, mögliche Beeinträchtigung angrenzender Biotope	○	-	○	-	○	○	○
Anlage (Gebäude und Nebenanlagen)							
• dauerhafte Flächeninanspruchnahme (Verlust von Grünland und Versiegelung von Boden)	●	○	○	○	●	●	○
• Verlust von Lebensstätten geschützter Tierarten am Gebäude	-	-	-	-	-	●	-
• Verlust von Nadelgehölzen	-	-	-	-	-	○	-
• visuelle Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen	-	-	-	-	-	-	●
Betrieb (Nutzung der Einrichtung)							
• mögliche Beunruhigung ruhiger Talabschnitte	-	-	-	-	-	○	-
• Lichtemissionen	-	-	-	-	-	●	○

- mögliche Auswirkungen
- mögliche erhebliche Auswirkungen
- keine Auswirkungen zu erwarten

10.9 Artenschutzbelange

„Neben der Eingriffsregelung gemäß § 14 und § 15 BNatSchG ist für das geplante Vorhaben zu prüfen, inwieweit europarechtlich geschützte Arten betroffen sind; hierzu zählen alle europäischen Vogelarten und die Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind. Als Anhang IV-Arten kommen im Untersuchungsgebiet und dessen direkter Umgebung Fledermäuse vor. Ein (potenzielles) Vorkommen von weiteren Anhang IV-Arten und damit artenschutzrechtlich relevanten Tierarten sowie von artenschutzrelevanten Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 2.2 und Artenliste in Kapitel 9). Für das geplante Vorhaben sind somit sind die Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu betrachten.“

(...).

Begründung und Umweltbericht
 Entwurfsfassung

Tabelle 5: Prognose der artenschutzrechtlichen Betroffenheit Vögel

Mögliche Betroffenheit der Arten (Konflikte)	Artspezifisch wirksame Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
- mögliche Tötung von Jungvögeln und Zerstörung von Eiern oder störungsbedingter Verlust von Vogelbrutplätzen bei der Bäumung des Baufeldes während der Vogelbrutzeit	V 1 Gehölzschnitt/ Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit V 2 Entfernung des Krähenestes in den Nadelgehölzen nördlich des Wohnhauses V 3 Bauzeitenregelung und Gebäudekontrolle zur Vermeidung der Tötung von geschützten Tieren V10 Durchführen einer ökologischen Baubegleitung (öBB)
- dauerhafter Verlust von Nischen am Gebäude, dadurch Verlust von Vogelbrutplätzen (Nischenbrüter)	ACEF 5 Schaffung von Ersatzbrutplätzen für Gebäudebrüter
Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5	
- Tritt der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen“ ein? nein (Die Tötung von Individuen bzw. das Zerstören von Eiern wird durch den Gehölzschnitt außerhalb der Brutzeit (V1) und eine Gebäudekontrolle vor dem Abriss (V2) gewährleistet.)	
- Tritt der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG der erheblichen „Störung“? nein	
- Tritt der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ein? nein (Für die erforderliche Entnahme von Nadelbäumen kann bei freibrütenden Kleinvögeln ein Ausweichen des Brutplatzes innerhalb ihres Reviers prognostiziert werden, so dass kein Verlust der Lebensstätten zu erwarten ist. Ein Besatz des Krähenestes durch Waldohreule oder Turmfalke ist nach der Erfassung mittels Klangattrappe und Sichtbeobachtung auszuschließen. Für Nischenbrüter werden zeitlich vorgezogen Ersatzbrutplätze (A5) angeboten.)	
- Ist die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich? nein	

Tabelle 6: Prognose der artenschutzrechtlichen Betroffenheit Fledermäuse

Mögliche Betroffenheit der Arten (Konflikte)	Artspezifisch wirksame Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
- mögliche Tötung von Fledermäusen in Gebäudespalten und unter dem Dach beim Abbruch des Gebäudes sowie erhöhtes Tötungsrisiko durch störungsbedingtes Aufwachen in der Winterruhe	V 3 Bauzeitenregelung und Gebäudekontrolle zur Vermeidung der Tötung von geschützten Tieren V10 Durchführen einer ökologischen Baubegleitung (öBB)
- dauerhafter Verlust von Spalten und Nischen am Gebäude und offenen Dachstühlen, dadurch Verlust von Fledermausquartieren	ACEF 4 Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5	
- Tritt der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen“ ein? Nein (Eine Tötung von Individuen während des Winterschlafes [wenn die Tiere nicht mobil sind und zudem bereits durch Störungen getötet werden können] wird durch die Bauzeitenregelung gewährleistet.)	
- Tritt der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG der erheblichen „Störung“? nein	
- Tritt der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG der „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ein? nein (Für den Verlust von Fledermausquartieren werden am Nachbargebäude zeitlich vorgezogen Ersatzquartiere (A4) angeboten.)	
- Ist die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich? nein	

10.10 FFH-Vorprüfung FFH-Gebiet DE 5809-301 „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird nur das folgende Fazit der FFH-Vorprüfung an dieser Stelle wiedergegeben. Darüber hinaus wird auf die Darstellungen des Kapitels 7.10 „Fauna-Flora-Habitat-Belange“ und auf die ausführlichen Darstellungen des Gutachtens SWECO 2021 in der Anlage verwiesen.

Tabellenauszug SWECO 2021:

Fazit FFH-Vorprüfung
<p>Durch das Vorhaben kommt es nicht zu einer Verschlechterung oder Störung der in den festgelegten Erhaltungszielen beschriebenen Schutzobjekte des FFH-Gebietes „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“. Durch das Vorhaben ist <u>keine Beeinträchtigung</u> der Erhaltungsziele und maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes zu erwarten.</p> <p>Folgende Maßnahmen dienen der vorsorgenden Schadensbegrenzung und sind im Fachbeitrag Naturschutz weiter konkretisiert:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bauzeitenvorgabe für den Gebäudeabbruch (zur Vermeidung einer möglichen Tötung von Fledermäusen beim Gebäudeabbruch) sowie zeitlich vorgezogene Wiederherstellung von Zwischenquartieren z. B. am Nachbargebäude (Scheune) (Maßnahmen V 3 und ACEF 4),- Großzügige Ausgrenzung des Elzbaches und seiner Uferzone während der Bauzeit zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen („Bautabuzone“) zum Schutz des Lebensraumtyps und des potenziellen Lebensraums maßgeblicher Arten (Maßnahme V 5).

10.11

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans, Beschreibung der voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planung/ des Vorhabens und Fazit

„Durch das Vorhaben können bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen verursacht werden, welche durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen vermieden oder gemindert werden:

- V 1 Gehölzschnitt/Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit
- V 2 Entfernung des Krähennestes in den Nadelgehölzen nördlich des Wohnhauses
- V 3 Bauzeitenregelung und Gebäudekontrolle zur Vermeidung der Tötung von geschützten Tieren
- V 4 Bodenschutz während der Baumaßnahme und anschließende Rekultivierung
- V 5 Schutz angrenzender Biotopstrukturen (Bautabu-Bereiche)
- V 6 Eindämmung von Lichtemissionen
- V 7 Landschaftsangepasste Farbgestaltung der Gebäude
- V 8 Verhinderung einer optischen Riegelbildung im Bachtal
- V 9 Gestaltung der Entwässerungsmulde zum Elzbach
- V 10 Durchführen einer ökologischen Baubegleitung (öBB)

„Trotz umfassender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden Eingriffe in den Boden (durch Versiegelung), in Lebensräume von Tieren (durch Gebäudeabbruch) und in das Landschaftsbild (durch Gehölzverlust) verursacht, die nach § 15 BNatSchG zu kompensieren sind.

Zur Kompensation der verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen wurden die folgenden Gestaltungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen (tw. vorgezogen) abgestimmt:

Begründung und Umweltbericht

Entwurfssfassung

Gestaltungsmaßnahmen (auf privaten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans):

- G 1 Pflanzung einer Baumreihe, abschnittsweise als Allee aus Laubbäumen
- G 2 Pflanzung von Obstbäumen oder Kopfweiden
- G 3 Pflanzung von Sträuchern
- G 4 Anlage und Pflege von privaten Wiesenflächen

Ausgleichsmaßnahmen:

- A 1 Anlage einer hochstämmigen Streuobstwiese
- A 2 Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese/ feuchten Hochstaudenflur in der Elz-bachaue
- A 3 Umwandlung von Acker in Grünland auf der Hochfläche „Heunen“
- A_{CEF} 4 Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
- A_{CEF} 5 Schaffung von Ersatzbrutplätzen für Gebäudebrüter

Ein Teil der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die mit dem Bau, der Anlage und dem Betrieb der geplanten Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung in Niederelz verbunden sind, können durch geeignete Maßnahmen vermieden oder gemindert werden.

Alle verbleibenden, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Nach der Umsetzung der oben aufgeführten landespflegerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen verbleibt kein weiterer Kompensationsbedarf.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG treten nicht ein.

Das FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ wird nicht beeinträchtigt.“

Der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß Eingriffsregelung nach dem BNatSchG erforderliche Ausgleich wird innerhalb des B-Plangebiets durch die Festsetzung von Baumanpflanzungen, durch die o.a. Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen A 1 und A 2) sowie durch flächenbezogene „Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sichergestellt.

Die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisierbaren Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Im Plangebiet wird ein Großteil des Ausgleichserfordernisses gemäß „Eingriffsregelung“ nach dem BNatSchG erfüllt.

Die darüber hinaus außerhalb des Geltungsbereiches noch erforderlichen (externen) Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB durch „vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB und/ oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“ getroffen. In der als A 3 dargestellten Fläche auf der Hochfläche „Heunen“ ist die Umwand-

Begründung und Umweltbericht
Entwurfssfassung

lung von Acker in extensiv genutztes Grünland (staunasser Standort; Flächenumfang insg. ca. 3.362 m², davon aufwertbar ca. 2.847 m²) als externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt.

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

10.12 Merkmale und Verfahren der Umweltprüfung

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (USG) ist vorhabenabhängig und wird nach den örtlichen Verhältnissen festgelegt. Da im vorliegenden Fall die Funktionen und Auswirkungen der einzelnen Schutzgüter unterschiedlich weit reichen können, bezieht sich die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes jeweils auf die einzelnen Schutzgüter.

Die Ziele des Umweltschutzes als Umschreibung der jeweils zu beachtenden Belange wurden insbesondere aus den übergeordneten Planungen, einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken entnommen. Die planungsrelevanten Umweltziele und die zu beachtenden Vorgaben wurden dargestellt.

Die Erhebung und Beschreibung der im Plangebiet vorkommenden Vegetation sowie der Biotope erfolgte durch Auswertung vorhandener Daten sowie durch eine Biotoptypenkartierung vor Ort. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Fachbeitrag Naturschutz der Sweco GmbH, Stand 06.05.2021 mit integriertem Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG und Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit, s. Anlage durchgeführt.

10.13 Referenzlisten der Quellen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen

Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u.a. ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)
- Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP, 2017)
- wirksame „Integrierte Flächennutzungsplan“ der Verbandsgemeinde Vorder-eifel stammt aus dem Jahre 1997 (hier noch mit der ehemaligen Bezeichnung der Verbandsgemeinde als „Mayen-Land“)
- Fachbeitrag Naturschutz der Sweco GmbH, Stand 06.05.2021 mit integriertem Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG und Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit s.a. Anlage und deren Literaturverzeichnis

Die Wirkfaktoren der vorliegenden Planung sowie deren potenzielle Auswirkungen sind aber generell bekannt bzw. in dieser Planungsstufe und hinsichtlich des Vorhabentyps u. E. hinreichend abschätzbar. Die Datenbasis ist somit für das Bauleitplanverfahren als aktuell und insgesamt als ausreichend zu beurteilen.

Begründung und Umweltbericht
Entwurfsfassung

10.14 Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen/ potenziell erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Dem Planverfasser liegen keine Unterrichtungen von Behörden nach § 4 (3) BauGB vor, dass nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hätte. Auch auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen und Ergebnissen der Umweltprüfung werden keine erheblichen und/ oder unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen erwartet. Daher sind keine "Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen/ potenziell erheblichen Umweltauswirkungen" in Form eines Monitorings vorgesehen.

10.15 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das verfolgte Planungsziel „Errichtung einer Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung in Form eines heilpädagogisch-therapeutischen Bauernhofs“ ist zum einen ortsgelunden (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.

Auch für die Erschließung und Entsorgung des Plangebiets drängen sich keine Planungsalternativen auf, die vertiefend zu untersuchen wären.

Begründung und Umweltbericht

Entwurfssfassung

10.16 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die ISA KOMPASS Rheinland-Pfalz gemeinnützige GmbH (im Folgenden ISA Kompass gGmbH genannt) plant in der Ortsgemeinde Weiler im Ortsteil Niederelz die Errichtung einer Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung (Bauherr: Stiftung Kinderseele) in Form eines heilpädagogisch-therapeutischen Bauernhofs mit Wohnraum für bis zu neun Kinder und Jugendliche und deren Betreuer.

Für dieses Vorhaben soll ein bestehender landwirtschaftlicher Hof zum Teil umgebaut werden. Das bauliche Vorhaben umfasst insbesondere den Neubau eines Wohnhauses an der Stelle des jetzigen landwirtschaftlichen Wohnhauses, den Neubau einer Bewegungs- und Therapiehalle inkl. Pferdestallung (Bewegungshalle zum Reiten und Spielen im Winter) und hieran angrenzenden Freianlagen sowie die verkehrliche Ertüchtigung der Weinbergstraße.

Die zwei Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. des Vorhaben- u. Erschließungsplans (VEP) umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Bestandteile der Geltungsbereiche bzw. der Planung sind

- die für die verkehrliche Erschließung erforderliche Weinbergstraße inkl. hieran angrenzende Verkehrsgrünflächen,
- das Vorhabengebiet selbst und hieran angrenzende private Grün-/ Ausgleichsflächen (A 1),
- Pflanz-/ und (optionale) Entwässerungsflächen entlang der Straßen- und Wirtschaftswegeparzelle mit Anbindung an den Elzbach sowie
- eine festgesetzte Ausgleichsfläche (A 2) im westlichen Auenbereich des Elzbaches.

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. Folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch das geplante Vorhaben zu erwarten:

Tab. 1: Übersicht über mögliche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben

Potentiell betroffene Schutzgüter Mögliche konfliktverursachende Wirkungen	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen	Tiere (inkl. geschützte Arten)	Landschaftsbild / Erholung
	Bauphase (vorübergehende Wirkungen)						
• temporäre Beunruhigung (visuell, akustisch)	-	-	-	-	-	○	○
• mögliche Tötung von Jungvögel/ Eiern	-	-	-	-	-	●	-
• mögliche Tötung von Fledermäusen während der Winterruhe	-	-	-	-	-	●	-
• temporäre Flächeninanspruchnahme, mögliche Beeinträchtigung angrenzender Biotope	○	-	○	-	○	○	○
Anlage (Gebäude und Nebenanlagen)							
• dauerhafte Flächeninanspruchnahme (Verlust von Grünland und Versiegelung von Boden)	●	○	○	○	●	●	○
• Verlust von Lebensstätten geschützter Tierarten am Gebäude	-	-	-	-	-	●	-
• Verlust von Nadelgehölzen	-	-	-	-	-	○	-
• visuelle Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen	-	-	-	-	-	-	●
Betrieb (Nutzung der Einrichtung)							
• mögliche Beunruhigung ruhiger Talabschnitte	-	-	-	-	-	○	-
• Lichtemissionen	-	-	-	-	-	●	○

- mögliche Auswirkungen
- mögliche erhebliche Auswirkungen
- keine Auswirkungen zu erwarten

Diese bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen können durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen vermieden oder gemindert werden:

- V 1 Gehölzschnitt/Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit
- V 2 Entfernung des Krähennestes in den Nadelgehölzen nördlich des Wohnhauses
- V 3 Bauzeitenregelung und Gebäudekontrolle zur Vermeidung der Tötung von geschützten Tieren
- V 4 Bodenschutz während der Baumaßnahme und anschließende Rekultivierung
- V 5 Schutz angrenzender Biotopstrukturen (Bautabu-Bereiche)
- V 6 Eindämmung von Lichtemissionen
- V 7 Landschaftsangepasste Farbgestaltung der Gebäude
- V 8 Verhinderung einer optischen Riegelbildung im Bachtal
- V 9 Gestaltung der Entwässerungsmulde zum Elzbach
- V 10 Durchführen einer ökologischen Baubegleitung (öBB)

Begründung und Umweltbericht

Entwurfssfassung

Zur Kompensation der verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen wurden die folgenden Gestaltungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen abgestimmt:

Gestaltungsmaßnahmen (auf privaten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans):

- G 1 Pflanzung einer Baumreihe, abschnittsweise als Allee aus Laubbäumen
- G 2 Pflanzung von Obstbäumen oder Kopfweiden
- G 3 Pflanzung von Sträuchern
- G 4 Anlage und Pflege von privaten Wiesenflächen

Ausgleichsmaßnahmen:

- A 1 Anlage einer hochstämmigen Streuobstwiese
- A 2 Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese/ feuchten Hochstaudenflur in der Elz-bachau
- A 3 Umwandlung von Acker in Grünland auf der Hochfläche „Heunen“
- A_{CEF} 4 Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
- A_{CEF} 5 Schaffung von Ersatzbrutplätzen für Gebäudebrüter

Ein Teil der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die mit dem Bau, der Anlage und dem Betrieb der geplanten Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung in Niederelz verbunden sind, können durch geeignete Maßnahmen vermieden oder gemindert werden.

Alle verbleibenden, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Nach der Umsetzung der oben aufgeführten landespflegerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen verbleibt kein weiterer Kompensationsbedarf.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG treten nicht ein.

Das FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ wird nicht beeinträchtigt.“

Der gutachterlich empfohlenen Vermeidungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des B-Plangebiets umfassend durch entsprechende Festsetzung sichergestellt.

Im Plangebiet wird ein Großteil des Ausgleichserfordernisses gemäß „Eingriffsregelung“ nach dem BNatSchG erfüllt. Die darüber hinaus außerhalb des Geltungsbereiches noch erforderlichen (externen) Ausgleichsmaßnahmen werden durch „vertragliche Vereinbarungen“ geregelt. In der als A 3 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Fläche auf der Hochfläche „Heunen“ ist die Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland in einem Flächenumfang von rund 3.400 m² als externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt.

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

Begründung und Umweltbericht

Entwurfsfassung

Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen/ potenziell erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Es sind keine "Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen/ potenziell erheblichen Umweltauswirkungen" in Form eines Monitorings vorgesehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Kernkonzept des Vorhabens „Sondergebiet heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof“ ist das gemeinsame Zusammenleben auf einem Bauernhof mit Tieren und die Einbindung in landwirtschaftliche und/ oder forstwirtschaftliche Tätigkeiten. Dieses pädagogische Konzept ist nur an einem Standort im Außenbereich umsetzbar. Idealerweise werden – wie hier vorliegend – bestehende landwirtschaftliche Anlagen in das Vorhaben integriert. Da solche Standorte nicht beliebig für einen Vorhabenträger verfügbar sind, der vorliegende Standort generell geeignet und für das Vorhaben z.T. bereits genutzt und sofort verfügbar ist, sind keine in Betracht kommenden Alternativlösungen im Hinblick auf die Standortwahl vorhanden.

Auch für die Erschließung und Entsorgung des Plangebiets drängen sich keine Planungsalternativen auf, die vertiefend zu untersuchen wären.

Koblenz, August 2022

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure