Begründung **September 2022**

Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel

15. Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Vordereifel zur Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof" in der Ortsgemeinde Weiler, Ortsteil Niederelz und in der Ortsgemeinde Bermel (externe Ausgleichsfläche)

Begründung und Umweltbericht

gemäß § 5 Abs. 5 u. § 2a BauGB

Stand:
Entwurfsfassung

Kocks Consult GmbH • Stegemannstr. 32-38 • 56068 Koblenz • Tel.: +49 261 1302-0
Fax: +49 261 1302-400 • E-Mail: info@kocks-ing.de • Internet: www.kocks-ing.de

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einleitung und Planungsanlass**	**4**
2.	**Planungsverfahren**	**4**
3.	**Beschreibung des Plangebiets**	**5**
3.1	Lage- und Bestandsbeschreibung	5
3.2	Größe und räumliche Abgrenzung der 15. FNP-Änderung	6
4.	**Übergeordnete Planungen**	**7**
4.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	7
4.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	9
4.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	11
4.4	Landesplanerische Stellungnahme	12
4.5	Flurbereinigungsverfahren „Elztal I“	13
5.	**Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung**	**13**
6.	**Flächenbilanz**	**15**
7.	**Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen**	**15**
7.1	Verkehrsbelange	15
7.2	Ver- und Entsorgung der Sonderbaufläche	15
7.3	Sonstige wasserrechtliche Belange	16
7.4	Immissionsbelange	16
7.5	Altablagerungen / Altlasten / Wasserversorgung / Heilquellen / Wasserschutzgebiete	17
7.6	Schutz- und Sicherheitsabstände zum Wald	17
7.7	Archäologie / Denkmalschutz	18
7.8	Landwirtschaft	18
8.	**Umweltbericht**	**19**
8.1	Vorhabenbeschreibung	19
8.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	19
8.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, Methodik, Quellen sowie Schutzgebiete und Schutzausweisungen	20
8.4	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	21
8.5	Umweltrelevante Auswirkungen des Vorhabens inkl. Wechselwirkungen	21
8.6	Schutzgebiete und -objekte	23
8.7	Folgenbewältigungskonzept Artenschutz	23

8.8 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 24
8.9 Fazit der FFH-Vorprüfung und der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung 25
8.10 Merkmale und Verfahren der Umweltprüfung 26
8.11 Referenzlisten der Quellen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen 26
8.12 Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen/ potenziell erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 26
8.13 Planungs-/ Standortalternativen 27
8.14 Allgemein verständliche Zusammenfassung 27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Vorhabens im Elzbachtal 5
Abb. 2: Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (blau) und Geltungsbereiche der 15. FNP-Änderung (rot) 6
Abb. 3: Auszug Gesamtkarte des LEP IV 7
Abb. 4: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 (Lage Vorhabenbereich siehe Pfeil) 10
Abb. 5: Auszüge Änderungsbereiche wirksamer Flächennutzungsplan Blatt Süd-West (Vorhabenstandort und Ausgleichsflächen siehe Pfeile) 11
Abb. 6: Darstellung der 15. Teil-Änderung (unmaßstäblich) 12
Abb. 7: Ausschnitt aus dem FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ und Lage des Plangebietes (roter Punkt) Quelle: LANIS (Stand: April 2022) 25

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Fachgesetzliche Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die zu untersuchenden Schutzgüter und deren Berücksichtigung 20

Anlage:

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

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. Planungsverfahren

Da das Vorhaben der ISA Kompass gGmbH 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 abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers.

Der wirksame „Integrierte Flächennutzungsplan“ der Verbandsgemeinde Vordereifel 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.

Der Vorhabenbereich liegt innerhalb von im o.a. Flächennutzungsplan dargestellten Landwirtschaftsflächen und außerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Niederelz bzw. der Ortsgemeinde Bermel (hier Lage der geplanten externen Ausgleichsfläche). Zur Rechtssicherheit des Bebauungsplanverfahrens wird parallel zum Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren ein FNP-Änderungsverfahren geführt, damit der Vorhaben- und Erschließungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gerecht wird, wonach die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

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 auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Umweltberichts.

Am 04.12.2014 wurde durch den Verbandsgemeinderat der Planaufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung einer Sonderbaufläche in der Ortsgemeinde Weiler, Ortsteil Niederelz, gefasst.

Für die 15. Änderung wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am 14.06.2018 in der Zeit vom 14.06.2018 - 25.07.2018 durchgeführt.

Die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.06.2018.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage- und Bestandsbeschreibung

Nordöstlich des Siedlungsbereiches des Ortsteils Niederelz der Ortsgemeinde Weiler befindet sich das Vorhabengebiet "Heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof". 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, hier innerhalb der Gemarkung Bermel.

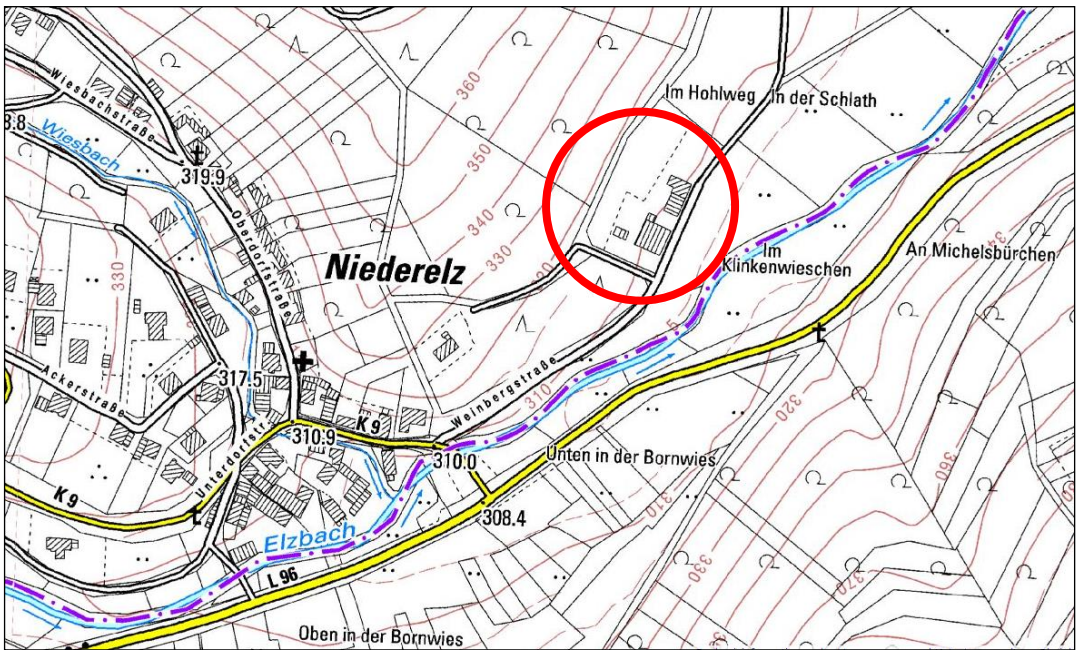

Abb. 1: Lage des Vorhabens im Elzbachtal [1]

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.

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

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.

3.2 Größe und räumliche Abgrenzung der 15. FNP-Änderung

Vorbemerkung: Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst nicht den kompletten Geltungsbereich des VEP, sondern nur die auf der Detail- bzw. Maßstabsebene des Flächennutzungsplans erforderlichen Änderungsbereiche.

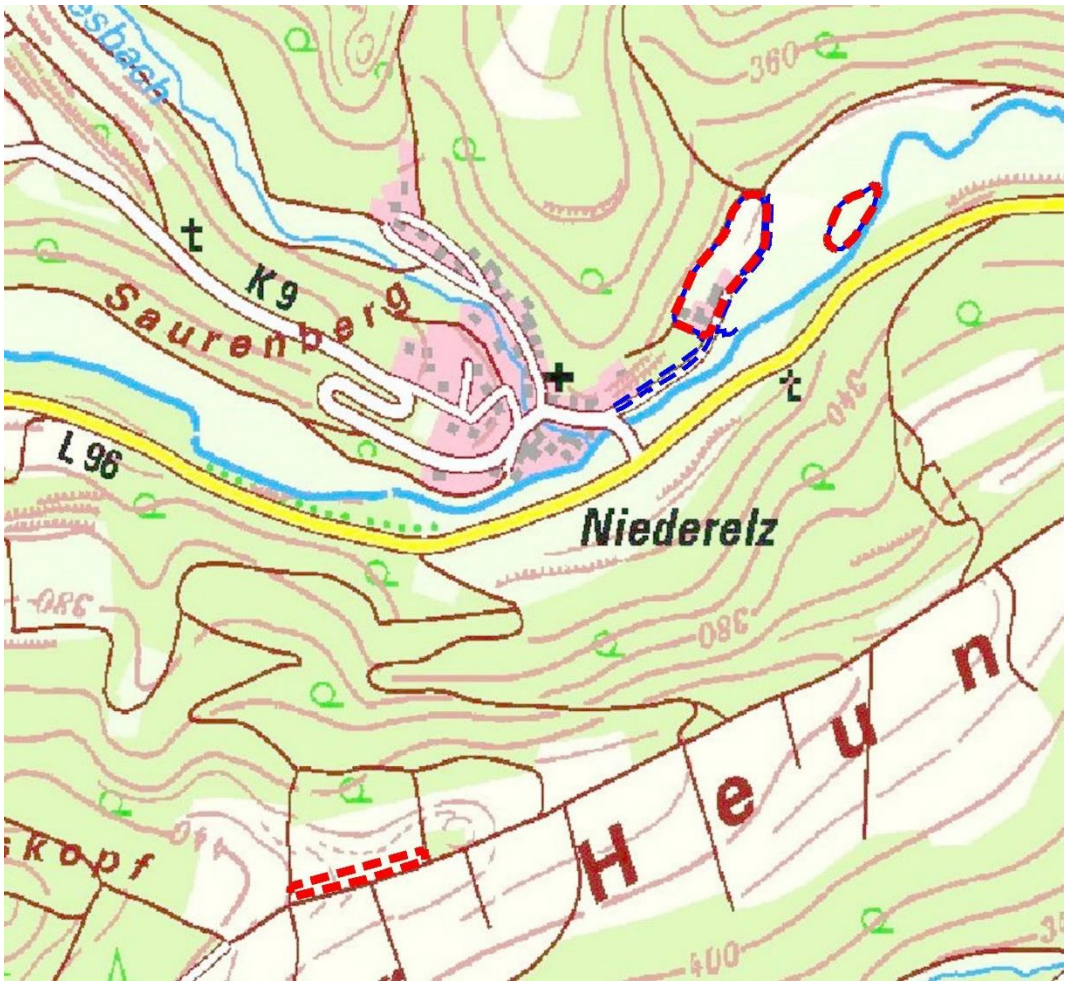

Abb. 2: Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (blau) und Geltungsbereiche der 15. FNP-Änderung (rot)

Von der 15. FNP-Änderung sind daher nur folgende Änderungen der Flächennutzung betroffen:

- Umwandlung von Landwirtschaftsflächen in eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung "Heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof" und
- Umwandlung von Landwirtschaftsflächen in Grünflächen mit überlagernder Darstellung / Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche".

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Der Ortsteil Niederelz der Ortsgemeinde Weiler befindet sich innerhalb eines ländlichen Bereiches mit disperser Siedlungsstruktur und dennoch hoher Zentrenerreichbarkeit (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.

In der Gesamtkarte des LEP IV ist das Plangebiet als landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus dargestellt.

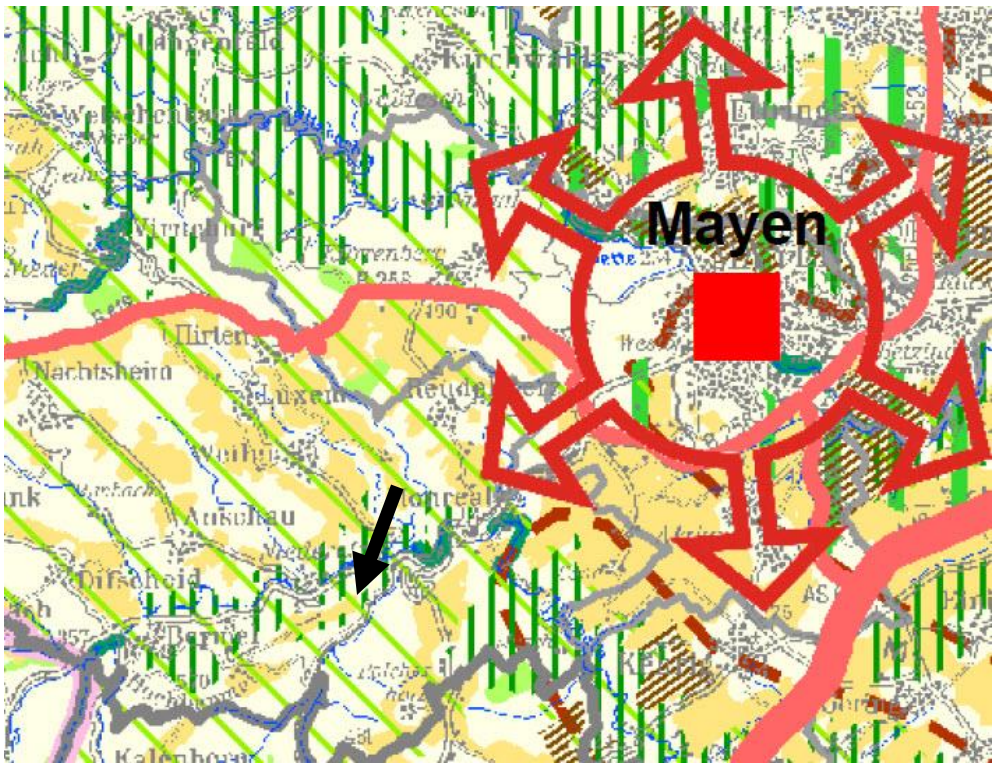

Abb. 3: Auszug Gesamtkarte des LEP IV

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

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 Flächenneuinanspruchnahme[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 Flächenneuinanspruchnahme“ 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 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.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

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

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

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

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 dadurch 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.

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.

4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame „Integrierte Flächennutzungsplan“ der Verbandsgemeinde Vordereifel 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.

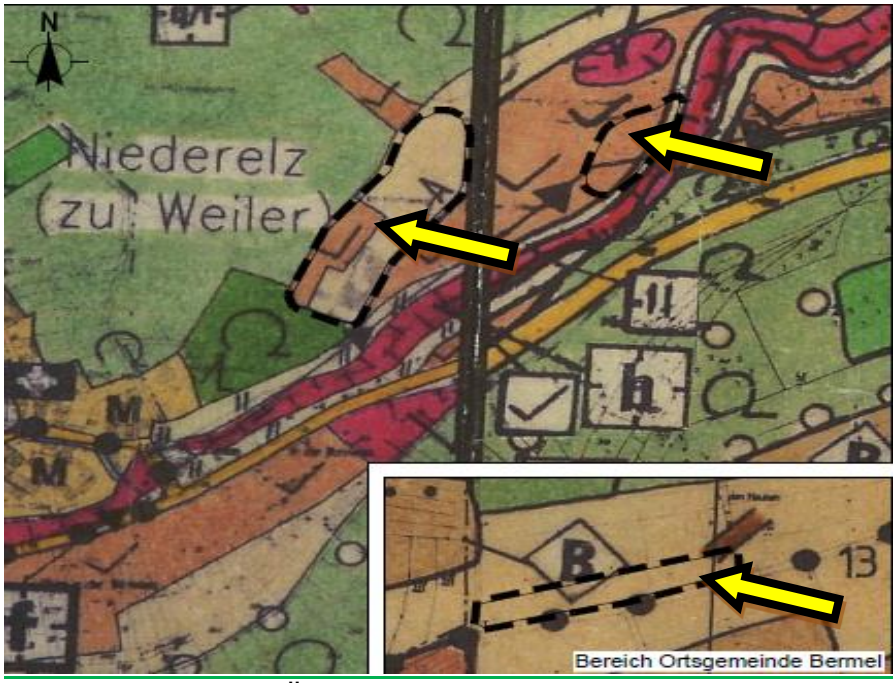

Abb. 5: Auszüge Änderungsbereiche wirksamer Flächennutzungsplan Blatt Süd-West (Vorhabenstandort und Ausgleichsflächen siehe Pfeile)

Der eigentliche Vorhabenbereich und die geplante Ausgleichsfläche westlich des Elzbaches liegen innerhalb von dargestellten „Vorrangflächen für die Landwirtschaft“ bzw. „landwirtschaftliche Flächen Dauergrünland“, aber **außerhalb** des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Niederelz (hier Darstellung mit dem Buchstaben M = gemischte Bauflächen). Der Bereich der externen Ausgleichsfläche in der Ortsgemeinde Bermel ist gleichfalls als „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

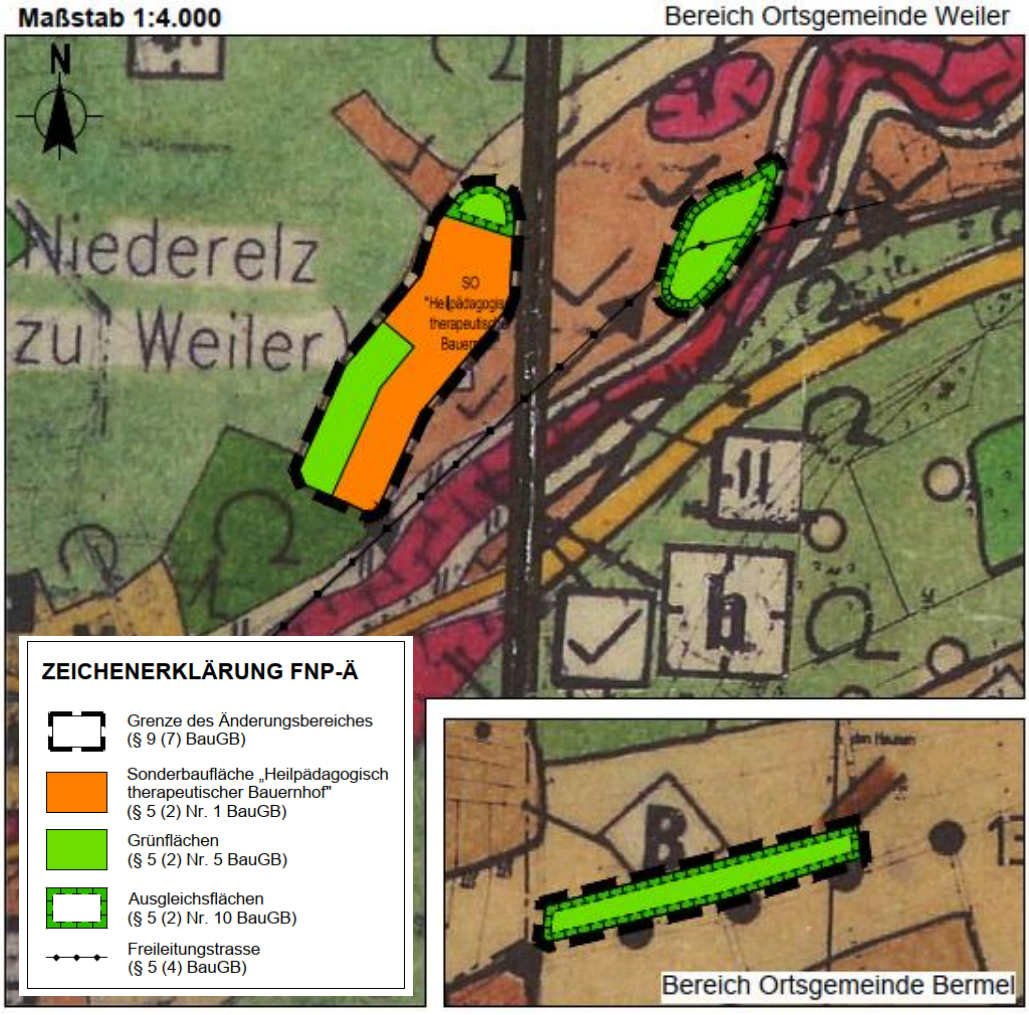

Abb. 6: Darstellung der 15. Teil-Änderung (unmaßstäblich)

4.4 Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß Stellungnahme der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz im Rahmen des Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB wird im vorliegenden Verfahren zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Vordereifel ein eigenständiges Verfahren für die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPLG für nicht erforderlich gehalten.

4.5 Flurbereinigungsverfahren „Elztal I“

Das Flurbereinigungsverfahren Elztal I umfasst die Flächen zwischen Monreal und der Kreisgrenze südlich und westlich von Bermel. 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 2006 begonnen und ist noch nicht abgeschlossen. Teilbereiche der 15. FNP-Änderung (hier die südöstlich dargestellte Ausgleichsfläche) sowie der als externe Ausgleichsfläche in der Ortsgemeinde Bermel vorgesehene Bereich liegen innerhalb des o.a. Verfahrensgebietes. Zur Abstimmung des Vorhabens mit dem im Verfahren befindlichen Flurbereinigungsverfahren „Elztal I“ fand am 18.06.2014 unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mayen-Koblenz ein einvernehmlicher 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. Flurbereinigungsverfahren überarbeitet, dann soll das Flurbereinigungsverfahrens bis Ende des Jahres 2022 veröffentlicht werden.

5. Hauptziele, Leitideen und Konzeption der Planung

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 10 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
- - so weit möglich - auf einer 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 Schlafplätzen für die Kinder und Jugendlichen ist u.a. ein Verselbständigungsappartement für Jugendliche vorgesehen, die lernen sollen, alleine zu leben sowie ein 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 sowie den Neubau einer Reithalle inkl. Pferdestallungen für die Zwecke der Kin-

der- und Jugendhilfeeinrichtung. Diese Halle dient zum therapeutischen Reiten und Spielen und der Unterbringung von max. 7 Pferden.

Die Freianlagen des Plangebiets dienen verschieden Funktionen. Zwischen den Hofgebäuden und durch eine Hofmauer mit Toranlage zur Weinbergstraße räumlich abgegrenzt, ist die Ausbildung eines baulich geschützten Innenhofs vorgesehen. Die nordwestlich der Hofanlage befindliche Fläche, aktuell als Ziegenweidefläche genutzt, soll aber zukünftig als Spiel- und Bolzplatzfläche den Kindern und Jugendlichen dienen. Nördlich hiervon schließen sich der neue Hofbereich für die o.a. geplanten Stallungen und die kombinierte Reit-/ Bewegungs- und Spielhalle inkl. Pferdestall an. Die o.a. baulichen und Freianlagennutzungen werden im der 15. FNP-Änderung als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung "Heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof" (ca. 0,55 ha) dargestellt.

Nordwestlich der Hofgebäude soll die vorhandene Pferde-/ Ponyweide in dieser Hauptfunktion zwar erhalten werden. Sie dient aber primär dem heilpädagogisch-therapeutischen Vorhaben (Kleintierhaltung, Streichel-, Spielwiese, Naturerfahrung etc.) und wird daher nicht mehr als landwirtschaftliche Fläche Dauergrünland, sondern neu als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landschaftsgrün“ dargestellt (ca. 0,20 ha).

Nördlich der geplanten Stallungen und der kombinierten Reit-/ Bewegungs- und Spielhalle soll die Anlage einer Streuobstwiese (auf der Fläche einer bisherigen Mähwiese) als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme (A 1, s. Umweltbericht, ca. 0,007 ha) und auch der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlage innerhalb des Landschaftsraumes Elzbachtal dienen. Eine weitere Ausgleichsfläche (A 2, s. Umweltbericht) ist im westlichen Auenbereich des Elzbaches geplant (ca. 0,22 ha). Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan „landwirtschaftliche Flächen Dauergrünland“ wird bei diesen o.a. Flächen in die Darstellung einer Grünfläche mit überlagerter Darstellung / Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ abgeändert.

Außerhalb des Plangebiets befinden sich land- und forstwirtschaftliche Flächen im Eigentum bzw. in Pacht 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. Auch für diese Flächen ist eine Änderung der Darstellung bzgl. der Art der Nutzung nicht erforderlich.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Bereich der externen Ausgleichsfläche in der Ortsgemeinde Bermel (A 3 Hochfläche „Heunen“, s. Umweltbericht) wird ebenfalls geändert. Es erfolgt eine Umwandlung der verfolgten Flächenfunktion von der bisherigen Darstellung „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“ in eine neue Darstellung Grünfläche mit überlagerter Darstellung der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ (ca. 0,34 ha).

6. Flächenbilanz

Die 3 Teil-Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans besitzen zusammen eine Größe von ca. 1,38 ha. Davon werden ca. 0,83 ha (rd. 60%) als Grün-/ Ausgleichsflächen dargestellt, die weiterhin als Wiesenflächen landwirtschaftlich nutzbar sind. Allein ein ca. 0,55 ha großer (rd. 40%), bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellter Teilbereich wird nun als Sonderbaufläche "Heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof" dargestellt. Hierbei ist aber anzumerken, dass wesentliche Teilbereiche der umgewandelten Fläche bereits zuvor durch den Bestandshof bebaut war.

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 Zuwegung Weinbergstraße soll zukünftig einen Ausbauquerschnitt von insgesamt 5 m Breite inkl. Bankettbereiche (aktuell ca. 4 m) erhalten. Dieser Ausbauquerschnitt ermöglicht z.B. ein gefahrloses Passieren von PKW und Radfahrern. Das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen umfasst die Fahrten des pädagogischen und land- und forstwirtschaftlichen Personals zum Arbeitsplatz „heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof“ und die hiermit verbundenen Einkaufs-, Sozial- und sonstigen Fahrten und entspricht in etwa dem Fahraufkommen einer „Großfamilie“. Für den ruhenden Verkehr des Vorhabens sind im Plangebiet ausreichende Stellplätze für die Mitarbeiter, Besucher und Funktionsfahrzeuge vorgesehen. Auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes erfolgt keine zeichnerische Darstellung der „Weinbergstraße“ als „Fläche für den Straßenverkehr“, da diese nur eine sehr untergeordnete und rein lokale Verkehrsbedeutung als „Anwohnerstraße“ besitzt.

7.2 Ver- und Entsorgung der Sonderbaufläche

Die Erschließung des Vorhabens ist über die o.a. Zuwegung „Weinbergstraße“, durch einen vorhandenen Schmutzwassersammler der Ortskanalisation Weiler und durch im Plangebiet vorhandene Strom- und Trinkwasseranschlüsse gesichert. Das im Bereich der Sonderbaufläche anfallende und als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser soll soweit wie technisch möglich vor Ort gesammelt (Zisternen) und als Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung) genutzt und/ oder über die belebte Oberbodenzone breitflächig, z.B. in Form von Versickerungsmulden

o.ä. Versickerungsanlagen, versickert werden. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse in der Elzbach-Talaue ist aber davon auszugehen, dass nicht alles anfallende, unbelastete Oberflächenwasser des Sondergebiets vor Ort genutzt bzw. versickert werden kann. Als Alternative bzw. Ergänzung ist – unter Maßgabe einer wasserrechtlichen Genehmigung und nach ggf. einer erforderlichen Rückhaltung und Drosselung – die Zuleitung in den nächstgelegenen Vorfluter (hier Elzbach) vorgesehen.

7.3 Sonstige wasserrechtliche Belange

Überschwemmungsgebiet Elzbach: Die Sonderbaufläche „Heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof“ liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Elzbaches, ein Gewässer 2. Ordnung. Allein die bestehende Zuwegung „Weinbergstraße“ und die dargestellte Ausgleichsfläche liegen innerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets. Da die Zuwegung „Weinbergstraße“ in der Realität topografisch höher liegt als das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet, sind durch den geplanten (geringfügigen) Straßenausbau sehr wahrscheinlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die hier zu beachtenden Hochwasserbelange zu erwarten.

Bei der geplanten Ausgleichsfläche werden aufgrund der Art der Maßnahme (Entwicklung einer Feuchtwiese/ Hochstaudenflur) keine Geländeveränderungen, keine hochwasserrelevanten Anpflanzungen bzw. bauliche Maßnahmen durchgeführt. Wasserwirtschaftliche Belange sind somit auch hier nicht betroffen.

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 andere Rechtsvorschriften zu erteilen sind. Im 40-m-Bereich Elzbach liegen Teilbereiche der (bereits aktuell baulich genutzten) Sonderbaufläche und der o.a. geplanten Grün-/ Ausgleichsflächen im direkten Auenbereich. Innerhalb dieses Bereiches erfolgt wie zuvor dargestellt 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.

7.4 Immissionsbelange

Aus der vorhabenbezogenen Tierhaltung (max. 7 Pferde, Ziegen, Kleintierhaltung) können Emissionen in Form von Gerüchen, Lärm und Stäuben hervorgerufen werden. Der Viehbestand des Vorhabens wird im Vergleich zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Viehhaltung aber wesentlich geringer sein und den bereits vorhandenen Viehbestand nicht wesentlich übersteigen. Aufgrund des geplanten Viehaufkommens und der Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung (hier

Weinbergstraße 2) von mehr als 180 m zu den geplanten Stallanlagen, der Reithalle sowie der in diesem Bereich vorgesehenen Dunglagerstätte (als potenzielle Haupt-Emissionsquelle) werden keine relevanten Immissionskonflikte erwartet.

Auch die L 96 stellt gegenüber dem Vorhaben keine erhebliche immissionsseitige Vorbelastung dar. Eine überschlägige schalltechnische Untersuchung führte den Nachweis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für ein von der Nutzung vergleichbares Dorf- / Mischgebiet am Tag und in der Nacht sicher eingehalten werden.

7.5 Altablagerungen / Altlasten / Wasserversorgung / Heilquellen / Wasserschutzgebiete

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. 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. Eine Gefährdungslage ist aber 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.

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

Im vorliegenden Fall hat nach Auskunft der VG Vordereifel das Forstamt Ahrweiler nach einem Ortstermin mit der OG Weiler den zunächst angeregten Waldabstand von mindestens 30 m aufgrund des vorhandenen Baumbestandes zurückgenommen und stattdessen eine endgültige Baumhöhe von 15 m angenommen.

Die Hofanlage des Vorhabens mit den Wohn- und Schlafbereichen sowie die „gefährdungssensiblen“ Freianlagenbereiche „Spiel- und Bolzplatz“ besitzen mit über 30 m Abstand zum nordwestlich gelegenen Waldrand einen mehr als ausreichenden Schutz- und Sicherheitsabstand. Weiterhin ist die hier angrenzende Parzelle (Flur 8, Parzelle 52) in Verfügbarkeit des Vorhabenträgers, so dass dieser selbst eine potenzielle Gefährdung durch den angrenzenden Waldbestand abwenden kann.

Die ebenfalls zu beachtenden Belange des (privaten) Waldbesitzers (hier Flur 8, Parzelle 53) hinsichtlich einer angemessenen forstwirtschaftlichen Nutzung des zum Vorhaben angrenzenden Waldes könnten über eine privatrechtliche Haftungsverzichts- und Freistellungserklärungen des Vorhabenträgers auf der Planungsebene des VEP ausreichend gewürdigt werden.

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.

7.8 Landwirtschaft

Landwirtschaftsbelange werden durch das Vorhaben nicht erheblich betroffen. Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen wird durch die Umnutzung einer bestehenden und seit längerem unbewohnten und mindergenutzten Hofanlage erheblich gemindert. Die in der Sonderbaufläche vorgesehenen baulichen Anlagen (Wohngebäude und „Mehrzweckhalle“) sind ebenfalls – unabhängig von einer baurechtlichen Einstufung – als landwirtschaftstypische Anlagen zu charakterisieren.

Auch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen stehen nicht im Widerspruch zu einer weiteren (eingeschränkten) landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen.

8. Umweltbericht

8.1 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. Für dieses Vorhaben soll ein bestehender landwirtschaftlicher Hof umgebaut werden soll. Das bauliche Vorhaben umfasst insbesondere den Neubau eines Wohnhauses an der Stelle des jetzigen landwirtschaftlichen Wohnhauses sowie den Neubau von „Mehrzweckhalle“ (Reithalle inkl. Stallungen und Bewegungshalle zum Reiten und Spielen der Kinder- und Jugendlichen im Winter) und hieran angrenzende Freianlagen. Die zwei Geltungsbereiche **des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. des Vorhaben- u. Erschließungsplans (VEP)** umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Bestandteile des **Vorhaben- u. Erschließungsplans** sind

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

Ein weiterer Bestandteil des Vorhabens ist eine externe Ausgleichsfläche im Bereich der Ortsgemeinde Bermel, deren Umsetzung im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens und durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden soll.

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 der Sweco GmbH, Stand 06.05.2021 mit integriertem Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG und Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit, s. Anlage.

8.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die 3 Teil-Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans besitzen zusammen eine Größe von ca. 1,38 ha. Davon werden ca. 0,83 ha (rd. 60%) als Grün-/ Ausgleichsflächen dargestellt, die weiterhin als Wiesenflächen landwirtschaftlich nutzbar sind. Allein ein ca. 0,55 ha großer (rd. 40%), bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellter Teilbereich wird nun als Sonderbaufläche "Heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof" dargestellt.

Hierbei ist aber anzumerken, dass wesentliche Teilbereiche der umgewandelten Fläche bereits zuvor durch den Bestandshof bebaut war.

8.3 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	– Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inklusive Verordnungen – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
Berücksichtigung	– Erstellung einer überschlägigen schalltechnische Untersuchung
Pflanzen und Tiere/ biologische Vielfalt	– Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) im Hinblick auf streng geschützte Arten – Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG RLP)
Berücksichtigung	– Erstellung Fachbeitrag Naturschutz; Sweco GmbH, Stand 06.05.2021 mit integriertem Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG und Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit
Boden	– Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) – Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG RLP)
Berücksichtigung	– s. Umbau eines Bestandshofes
Fläche	– Baugesetzbuch (BauGB)
Berücksichtigung	– Das Gebot zur vorrangigen Widernutzbarmachung von Flächen (hier Bestandshof) vor Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen wird gemäß § 1a (2) BauGB beachtet.

8.4 Vermeidung von Emissionen sowie 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 der Sonderbaufläche“ beschrieben und aufgrund der Vorhabenscharakteristik nicht erheblich umweltrelevant.

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

8.5 Umweltrelevante Auswirkungen des Vorhabens inkl. Wechselwirkungen

„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),*

Anlagebedinge 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),*
- *ggf. dauerhafter Verlust von einzelnen Nadelbäumen, dadurch möglicher Verlust von Vogelbrutplätzen von Kleinvögeln, (im direkten Umfeld bestehen mehrere vergleichbare Strukturen, so dass die zu erwartenden Brutvogelarten (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),*

Betriebsbedingte Auswirkungen

- *mögliche („betriebsbedingte") Beunruhigung in aktuell Talabschnitten durch mögliche Freizeitaktivitäten der Kinder- und Jugendstätte,*
- *mögliche Lichtemissionen im naturnahen Bachtal, dadurch Anlock- und Scheucheffekte für Tiere."* [1]

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 gesagt werden, dass kein Schutzgut eine herausragende Bedeutung für den Naturhaushalt hat. Entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen bestehen nicht.

[1] Heilpädagogische Kinder- und Jugendstätte, Niederelz; Fachbeitrag Naturschutz; Grontmij GmbH, Stand 23.09.2014

8.6 Schutzgebiete und -objekte

„Naturschutzgebiet
Das Vorhaben liegt etwa 2,3 km nordöstlich des Naturschutzgebiets „Hochbermel“ (NSG-7137-006). (…). Da das Vorhaben in einiger 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“ (…). 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. (…).

Etwa 50 m südlich (südlich der L 96) befindet sich eine Feuchtbrache, die ebenfalls ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Ca. 50 m nordöstlich des Plangebiets liegt eine Nassweide, die als schutzwürdiges Biotop im landesweiten Biotopkataster (gem. LANIS, Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, 2014) 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 Callitricho-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).“[1]

8.7 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 (s.o.) ermittelt bzw. erarbeitet. Damit keine Verbotstatbestände des Artenschutzes eintreten, wurde ein **Folgenbewältigungskonzept** gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickelt. Die Belange des Artenschutzes werden somit bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend geregelt und bewältigt.

1 Heilpädagogische Kinder- und Jugendstätte, Niederelz; Fachbeitrag Naturschutz; Grontmij GmbH, Stand 23.09.2014

8.8 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

- *V 1 Gehölzschnitt/ Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit*
- *V 2 Bauzeitenregelung und Gebäudekontrolle zur Vermeidung der Tötung von geschützten Tieren*
- *V 3 Bodenschutz während der Baumaßnahme und anschließende Rekultivierung*
- *V 4 Schutz angrenzender Biotopstrukturen (Bautabu-Bereiche)*
- *V 5 Eindämmung von Lichtemissionen*
- *V 6 Landschaftsangepasste Farbgestaltung der Gebäude*
- *V 7 Verhinderung einer optischen Riegelbildung im Bachtal*
- *V 8 Gestaltung der Entwässerungsmulde zum Elzbach*

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 Elzbachaue*
- *A 3 Umwandlung von Acker in Grünland auf der Hochfläche „Heunen“*
- *A 4 Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse*
- *A 5 Schaffung von Ersatzbrutplätzen für Gebäudebrüter“* [1]

Die gutachterlich empfohlenen Vermeidungs-, Minderungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des B-Plangebiets umfassend u.a. durch die Festsetzung von Baumanpflanzungen, durch die o.a. Festsetzung von Ausgleichsflächen (Flächen A 1 und A 2 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan) sowie durch flächenbezogene „Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bzw. zu deren Erhalt sowie durch getroffene Regelungen zum Artenschutz 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 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche A 3 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

[1] Heilpädagogische Kinder- und Jugendstätte, Niederelz; Fachbeitrag Naturschutz; Grontmij GmbH, Stand 23.09.2014

durchgeführten Flurbereinigungsverfahrens dem Vorhabenträger neu und zu diesen Zwecken zugeordnet werden soll.

Im Rahmen des hier relevanten FNP-Änderungsverfahrens werden zur Sicherung der Ausgleichsflächen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung drei Grünflächen mit Zweckbestimmung von „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) dargestellt (entsprechend den o.a. Flächen A 1, A 2 und A 3).

8.9 Fazit der FFH-Vorprüfung und der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung

Das Vorhaben befindet sich weiterhin innerhalb des **FFH-Gebietes** DE 5809-301 „**Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel**“. Die FFH-Vorprüfung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zusammenfassend zu folgendem Fazit:

„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.“

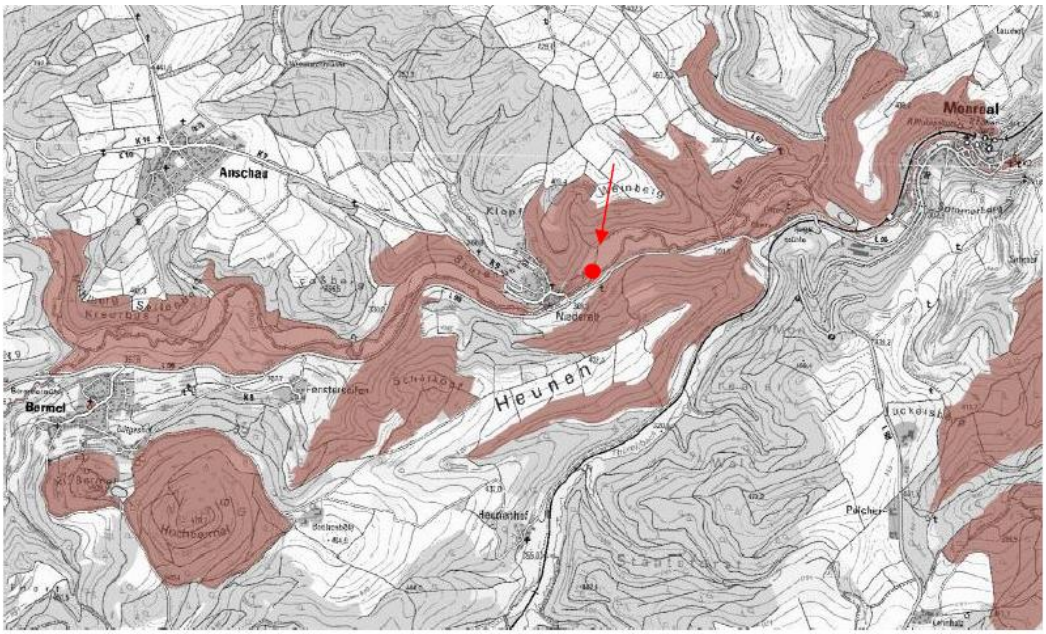

Abb. 7: Ausschnitt aus dem FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der unteren Mosel“ und Lage des Plangebietes (roter Punkt) Quelle: LANIS (Stand: April 2022)

8.10 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.

8.11 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 Vordereifel 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. Anlage und 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.

8.12 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.

8.13 Planungs-/ Standortalternativen

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

Zum anderen ist das Planungsziel „Wohnen, arbeiten und leben mit Tieren auf einem Bauern-hof“ 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.

8.14 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 Vor-haben 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.

Der Vorhabenbereich liegt innerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel dargestellten Landwirtschaftsflächen und außerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Niederelz bzw. der Ortsgemeinde Bermel (hier Lage der geplanten externen Ausgleichsfläche). Zur Rechtssicherheit des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens wird parallel ein FNP-Änderungsverfahren geführt. Von der 15. FNP-Änderung sind folgende Änderungen der Flächennutzung betroffen:

- Umwandlung von Landwirtschaftsflächen in eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung "Heilpädagogisch-therapeutischer Bauernhof" und
- Umwandlung von Landwirtschaftsflächen in Grünflächen mit überlagernder Darstellung / Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche".

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.

Die durch das geplante Bauvorhaben erwarteten bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen können durch die folgenden Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens 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)*

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

<u>Gestaltungsmaßnahmen</u> (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*

<u>Ausgleichsmaßnahmen:</u>

- *A 1 Anlage einer hochstämmigen Streuobstwiese*
- *A 2 Entwicklung einer extensiven Feuchtwiese/ feuchten Hochstaudenflur in der Elzbachaue*
- *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 auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens vermieden oder gemindert werden.

Alle verbleibenden, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanverfahren deskompensiert. 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.“

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, September 2022

KOCKS CONSULT GmbH
Beratende Ingenieure