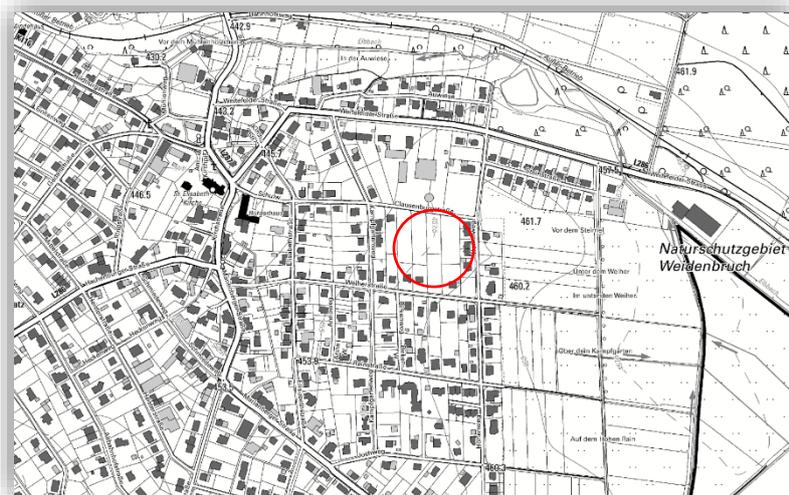


Fachbeitrag Umweltbelange

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Senioren-Residenz Elkenroth“ der Ortsgemeinde Elkenroth

Verfahren nach §13a BauGB



Interne Projekt-Nr.
Projekt-Bezeichnung
Datum

24-024
FB Umweltbelange - Senioren-Residenz Elkenroth
Mai 2024

Bearbeitung durch:



Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie

Mark Baubkus, M.Sc. Umweltbiowissenschaften
Tanja Baubkus, M.Sc. Umweltbiowissenschaften

Hofstraße 6
56244 Amshöfen

Tel. + 49 (0) 2666 - 4 18 65 00
Mobil + 49 (0) 176 - 55 17 88 91

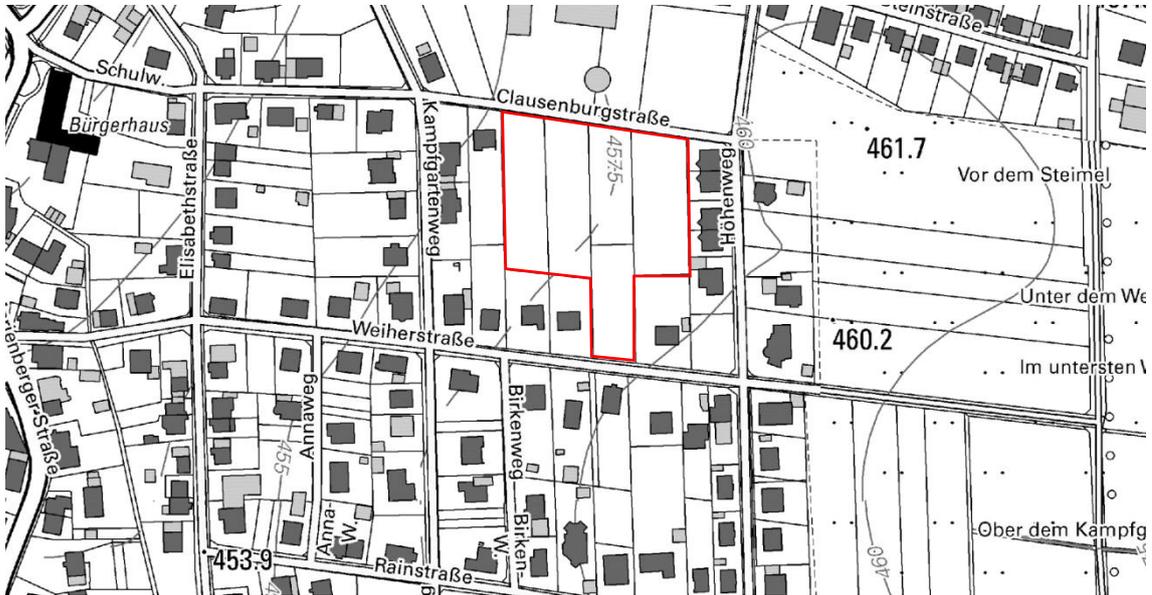
Inhaltsverzeichnis

Projektareal	4
1 Anlass und Aufgabenstellung	5
2 Rechtliche Grundlagen	6
3 Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	7
3.1 Zielsetzung	7
3.2 Standort und Umgebung.....	8
3.3 Städtebauliches Konzept.....	9
4 Überregionale Fachplanungen und Informationsgrundlagen	10
4.1 Landesentwicklungsprogramm IV	10
4.2 Regionale Raumordnung	11
4.3 Flächennutzungsplan-/Landschaftsplan.....	11
4.4 Schutzgebiete/-objekte	12
4.5 Gesetzlich geschützte Biotope.....	12
4.6 Heutige potenziell natürliche Vegetation.....	12
4.7 Planung vernetzter Biotopsysteme	13
4.8 Altlasten	14
5 Sonstige Planungsgrundlagen	14
5.1 Land- und Forstwirtschaft	14
5.2 Archäologische Funde und Bodendenkmäler	14
5.3 Kultur- und Sachgüter / Historische Nutzung.....	14
6 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	14
6.1 Boden und Fläche	14
6.2 Wasserhaushalt	15
6.3 Klima und Luft	16
6.4 Tiere, Pflanzen, Biotope	17
6.5 Landschaftsbild und Erholung	21
6.6 Mensch und menschliches Wohlbefinden.....	22
7 Wirkung der Planung auf die Umwelt / Intensität der zu erwartenden Auswirkungen	22
7.1 Übergeordnete Umweltziele	22
7.2 Boden und Fläche	22
7.3 Wasserhaushalt	23

7.4	Klima und Luft	25
7.5	Tiere, Pflanzen und Biotope	26
7.6	Landschaftsbild und Erholung	27
7.7	Mensch	27
7.8	Wechselwirkungen	29
8	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung / Alternativenprüfung	30
8.1	Nullprognose	30
8.2	Alternativenprüfung	30
9	Zusätzliche Angaben	30
9.1	Art und Menge erzeugter Abfälle und ihrer Beseitigung/Verwertung	30
9.2	Nutzung von erneuerbaren Energien	31
10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	32
11	Verweise	34

Projektareal

Gemarkung Elkenroth, Flur 7, Flurstücke 152/1, 153/1, 154/1, 154/2 und 155/2.



1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Römerhaus Bauträger GmbH plant im Osten der Ortsgemeinde Elkenroth auf einer Grünfläche eine Senioren-Residenz zu errichten. Die Aufstellung des Bebauungsplans zielt darauf ab, die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Senioren-Residenz auf einem bisher ungenutzten Grundstück zu schaffen.

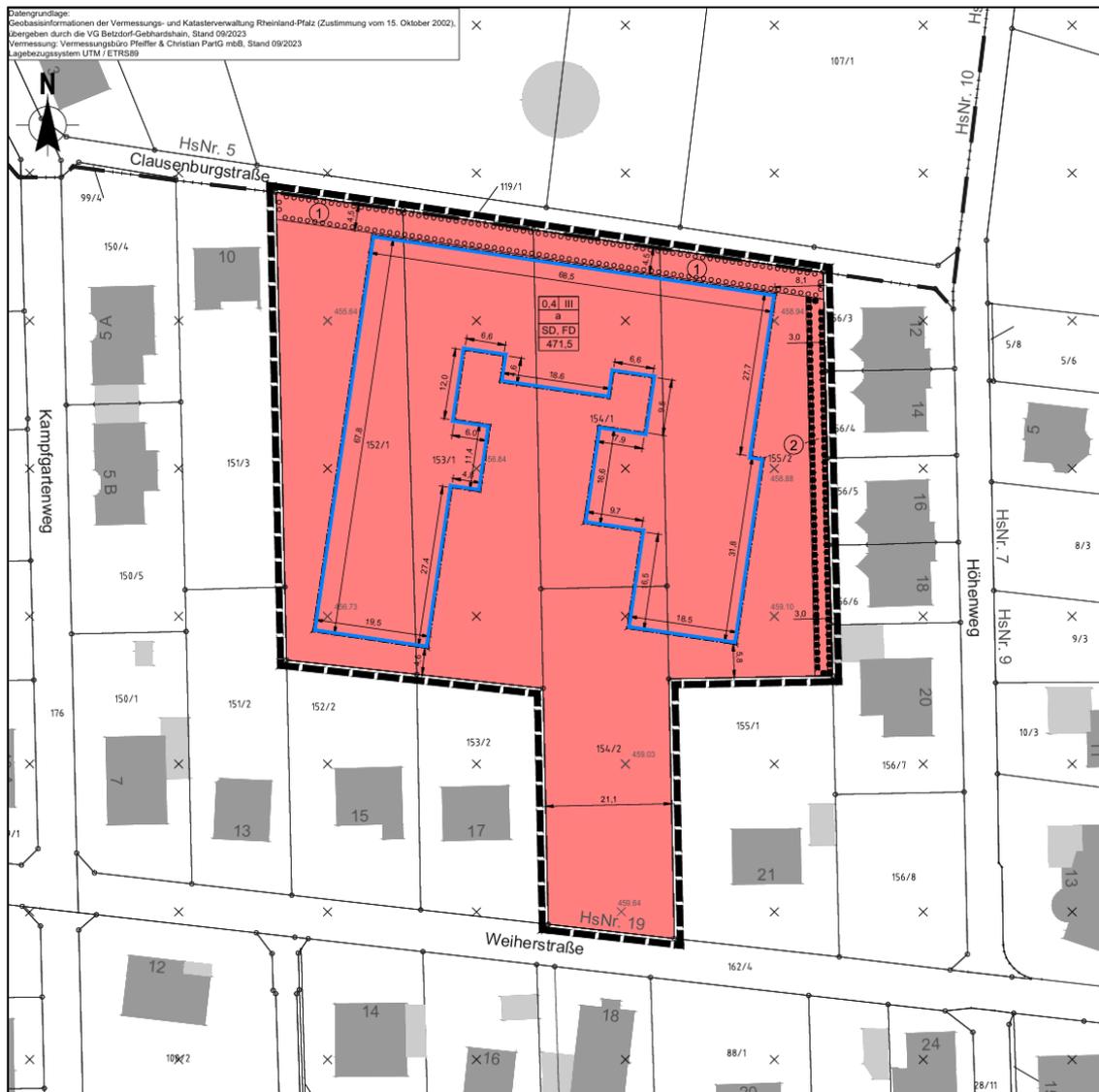


Abbildung 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Senioren-Residenz Elkenroth“ der Ortsgemeinde Elkenroth (KOCKS Consult GmbH, Konzeption Mai 2024).

Das Vorhaben wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt, was bedeutet, dass auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Ausweisung umweltbezogener Informationen gemäß § 3 Abs. 3 (2) BauGB verzichtet wird. Dennoch ist es notwendig, die Umweltbelange gemäß § 1

Abs. 6 Nr. 7 BauGB sorgfältig zu prüfen, um eine angemessene Abwägung zu gewährleisten.

2 Rechtliche Grundlagen

Im Folgenden werden die Angaben des § 13a BauGB abgearbeitet.

§ 13a BauGB:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die umweltrelevanten Aspekte sind in Abs. 1 Satz 4 und 5 des § 13a BauGB dargestellt. Die Bestimmungen des Abs. 1 Nr. 1 und 2 finden hier keine Beachtung, da nur eine überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m² ausgewiesen wird.

Satz 4 besagt, dass ein beschleunigtes Verfahren ausgeschlossen werden muss, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Das ist hier nicht der Fall. **Der Neubau einer Seniorenresidenz unterliegt nicht der Pflicht einer UVP nach UVPG.**

Satz 5 besagt, dass ein beschleunigtes Verfahren auch dann ausgeschlossen ist,

wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen oder das bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind folgende:

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Ein Natura2000-Gebiet ist von der Planung **nicht** betroffen.

Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sind folgende:

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Dieser Paragraph verlangt, dass bei der Raumplanung und Entwicklung von Landesgebieten darauf geachtet wird, dass Industrie-, Gewerbe- und Wohngebiete so angeordnet und gestaltet werden, dass Umweltbelastungen wie Lärm, Luftverschmutzung und ähnliche Immissionen minimiert werden, um die Gesundheit und Lebensqualität der Menschen zu schützen. Es geht also um die vorausschauende Vermeidung von Konflikten zwischen unterschiedlichen Nutzungen des Raumes durch eine umsichtige Planung.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da die erlaubte Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegt und die genannten Ausschlussgründe nicht zutreffen.

3 Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Zielsetzung

Die Römerhaus Bauträger GmbH plant den Bau einer neuen Senioren-Residenz. Die Erschließung soll über das Grundstück 154/2 von der Weiherstraße aus erfol-

gen. Der geplante U-förmige Gebäudekomplex wird im nördlichen Teil der Flurstücke errichtet. Das Grundstück 154/2 in der Weiherstraße ist derzeit eine Baulücke und liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kampfgarten“. Die nördlich an das Grundstück 154/2 angrenzenden Flächen liegen außerhalb des Bebauungsplans „Kampfgarten“ und sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Nördlich der Clausenburgstraße befindet sich innerhalb des betroffenen Siedlungsbereichs ein landwirtschaftlicher Betrieb. Nach Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain soll für das geplante Gebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt werden¹.

3.2 Standort und Umgebung

Das Planungsareal befindet sich am östlichen Ende des bebauten Teils der Ortsgemeinde Elkenroth in der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain. Die zu untersuchende Fläche stellt sich auf den Flurstücken 152/1, 153/1, 154/1 und 155/2 als ehemalige Fettwiese dar, welche brachgefallen ist. Auf dem Flurstück 154/2 handelt es sich um eine Mähweide. Die Flächen sind im urbanen Umfeld eingebettet und von Wohnbebauung umschlossen.

Direkt nördlich der zu untersuchenden Fläche liegt die *Clausenburgstraße*, die von straßenbegleitenden Gehölzen gesäumt wird. Die umgebenden Bereiche im Osten, Süden und Westen weisen bereits eine Wohnbebauung auf. An diese grenzen im Osten der *Höhenweg*, im Süden die *Weiherstraße* und im Westen der *Kampfgartenweg*. In der Mitte gibt es eine Verbindung zur Weiherstraße, über die die Haupteinschließung der Senioren-Residenz erfolgen soll. Die Gesamtgröße des zur Planung vorgesehenen Gebiets beträgt etwa 7.800 m² und besteht entlang der Clausenburger Straße aus den Flurstücken 152/1, 153/1, 154/1 und 155/2 sowie dem südlich bis zur Weiherstraße reichenden Flurstück 154/2.

¹ (KOCKS Consult GmbH, 2024)



Abbildung 2: Blick auf die brachgefallene Wiesenfläche.



Abbildung 3: Die Wiese wird mit Traktoren befahren und stellenweise als Lagerplatz genutzt.



Abbildung 4: Die Buchenhecke im Osten.



Abbildung 5: Die Baumreihe an der nördlichen Arealgrenze.

3.3 Städtebauliches Konzept

Das Projektgebiet liegt östlich der Ortslage von Elkenroth, Teil der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain im Landkreis Altenkirchen, und ist an Siedlungsflächen angebunden. Aktuell ist das Gebiet unbebaut und wird teilweise als Lagerfläche eines nahen Hofes und für Weidezwecke genutzt. Die Ortsmitte mit ihren Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sowie die Bushaltestellen Kirchstraße und Marienstraße (Linien 276 und 271 Richtung Betzdorf und Daaden) sind zu Fuß in kurzer Zeit erreichbar. Das Plangebiet und seine Umgebung zeichnen sich durch Wohnbebauung und Gartenanlagen aus. Überregionale Anbindungen bieten die Landesstraße 288, die in etwa 20 Minuten Fahrzeit nach Norden zum Mittelzentrum Betzdorf führt, und die Bundesstraße 414, über die man in ungefähr 25 Minuten nach Westen das Mittelzentrum Altenkirchen erreicht. Richtung Osten führt die Landesstraße 286 in ca. 10 Minuten zum Mittelzentrum Daaden. Aufgrund der integrierten Lage im Ortskern, der günstigen Verkehrsanbin-

dung, der vorhandenen Infrastruktur sowie des wohnfreundlichen, grünen Umfelds eignet sich das Plangebiet hervorragend für ein geplantes Seniorenheim oder Pflegeheim².

4 Überregionale Fachplanungen und Informationsgrundlagen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Der Planungsraum liegt in der Großlandschaft Westerwald (32), näher eingegliedert in das Neunkhausen-Weitefelder Plateau (322.1) und zählt zum Grundtyp der Offenlandbetonten Mosaiklandschaften. Das Leitbild zeichnet sich durch vielfältige Landschaften aus, die ihren einzigartigen Charme dem Wechselspiel zwischen Wäldern und offenen Flächen verdanken. Die Wälder erstrecken sich vornehmlich über auffällige Erhebungen, Kämme und die steilen Seiten der Täler. Die Täler selbst und die waldfreien Hänge sind vorwiegend mit Grünland bedeckt. Die ebenen Hochlagen hingegen werden von Feldern dominiert, die durch bedeutungsvolle Strukturen visuell unterteilt sind. Die Dörfer, umgeben von Streuobstwiesen und einem charakteristischen Mosaik aus verschiedenen Nutzungsarten am Rand der Ortschaften, bringen zusätzliche Akzente in das Landschaftsbild.

Das Neunkhausen-Weitefelder Plateau ist eine hochgelegene, fast ebene Fläche auf ca. 480 m über NN, am Rande des Westerwälder Basalthochlands gelegen und bildet die Wasserscheide zwischen den Flüssen Nister und Sieg. Charakteristisch für die Region ist der Wechsel zwischen feuchten, quellreichen Talmulden und mit Lösslehm bedeckten Hügeln. Der Basaltuntergrund ist nur selten sichtbar und wurde früher abgebaut, wobei die Steinbrüche heute von Gewässern und neuer Vegetation besetzt sind. Die Gegend ist bekannt für ihre Feuchtgebiete, verursacht durch hohe Niederschläge und undurchlässige Böden, was eine Vielzahl von Quellen hervorbringt. Die Feuchtgebiete wurden für landwirtschaftliche Nutzung entwässert und größtenteils zu Grünland. Besonders auffällig ist der Elkenrother See. Quellbäche wurden oft reguliert, aber einige naturnahe Abschnitte sind noch erhalten. Die trockeneren Hügel werden ackerbaulich genutzt, während die feuchten Talmulden meist Grünland sind. Historisch waren

² (KOCKS Consult GmbH, 2024)

kleine bäuerliche Dörfer typisch für die Besiedlung. Auch der Bergbau spielte früher eine Rolle in der Region. Der Waldanteil auf dem Plateau hat durch Aufforstung zugenommen, wobei heute Nadelholz dominiert.

4.2 Regionale Raumordnung

Laut dem rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald liegt der Planraum in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

In den für Erholung und Tourismus ausgewiesenen Gebieten steht der Schutz der Vielfalt, Unverwechselbarkeit und Schönheit von Natur und Landschaft im Fokus, um diese dauerhaft zu bewahren. Ziel ist es, die Landschaft als Ort für ruhige, naturverbundene Erholungsaktivitäten zu erhalten und weiterzuentwickeln. Bei Entscheidungen, die den Raum betreffen, soll dem Erhalt des Landschaftsbildes besondere Bedeutung zukommen.

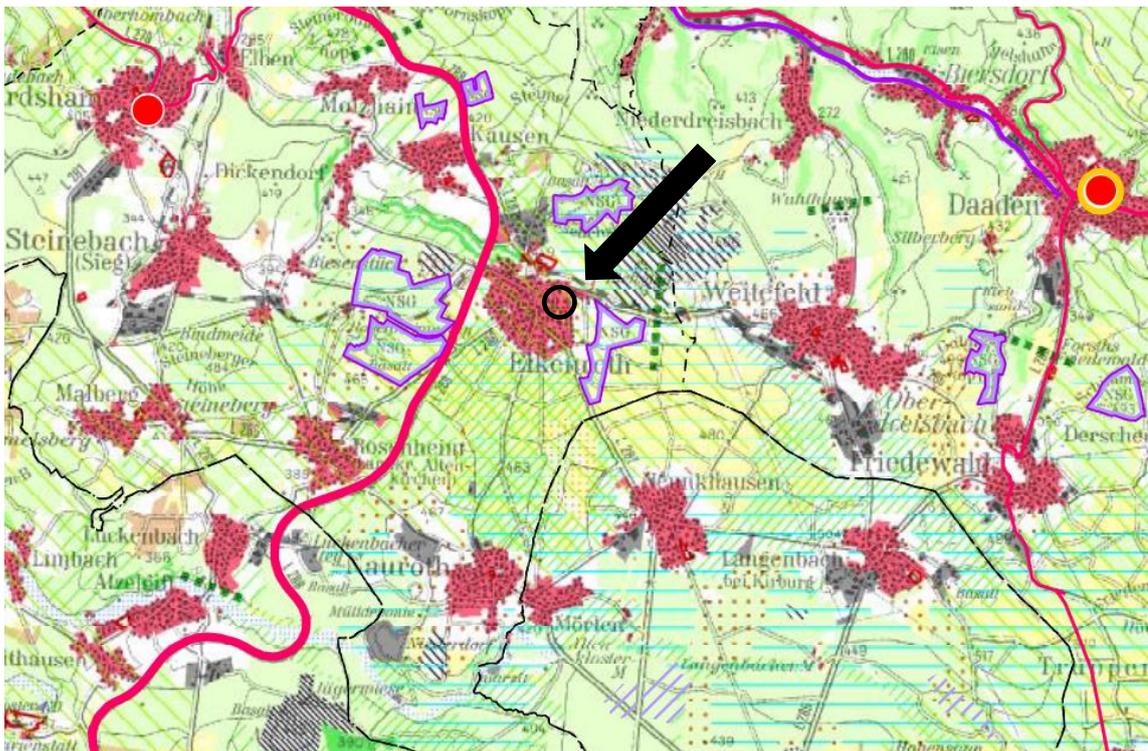


Abbildung 6: Darstellung von Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gem. des gültigen RROP der Region Mittelrhein-Westerwald. Lage des Plangebiets durch Pfeil und Kreis angenähert dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan-/Landschaftsplan

Verweis auf die Begründung zum Bebauungsplan.

4.4 Schutzgebiete/-objekte

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Flächen des Natura2000-Netzwerks (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder sonstige Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht berührt.

Etwa 200 Meter östlich befinden sich das Vogelschutzgebiet (VSG) „Neunkhäuser Plateau“ (DE-5213-401) und das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Feuchtgebiete und Heiden des Hohen Westerwaldes“ (DE-5314-304). Diese Schutzgebiete werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt und es werden keine Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben erwartet.

4.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG oder amtlich ausgewiesene Flächen des Biotopkatasters (Biotopkomplexe) sind für den Planungsraum nicht ausgewiesen.

4.6 Heutige potenziell natürliche Vegetation

Unter dem Begriff der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation versteht man den hypothetischen Zustand der Vegetation, der für ein bestimmtes Gebiet unter den heutigen Umweltbedingungen herrschen beziehungsweise sich einstellen würde, wenn der Mensch nicht mehr eingriffe³. Die Ausprägung der potenziellen natürlichen Vegetation im Geltungsbereich wäre die eines frischen Flattergras-Hainsimsen-Buchenwaldes der Hochlagen auf mäßig geringen basischen Standorten (BAbih).

Kurzcharakteristik des Standortes und der realen Vegetation:

Standort: In Rheinland-Pfalz sind die am häufigsten vorkommenden Standorte jene mit basenarmen Silikatböden mittlerer Feuchte in Berg- und Hügellandschaften. Diese Moderböden, charakterisiert durch eine weite und flächendeckende Verbreitung, sind typische Standorte für Flattergras-Hainsimsen-Buchenwälder.

Reale Vegetation: Wälder mit geringer Artenvielfalt und landwirtschaftliche Flächen, die durch Zeigerpflanzen für saure und nährstoffarme Bedingungen gekennzeichnet sind.

³ (Dierschke, 1994)

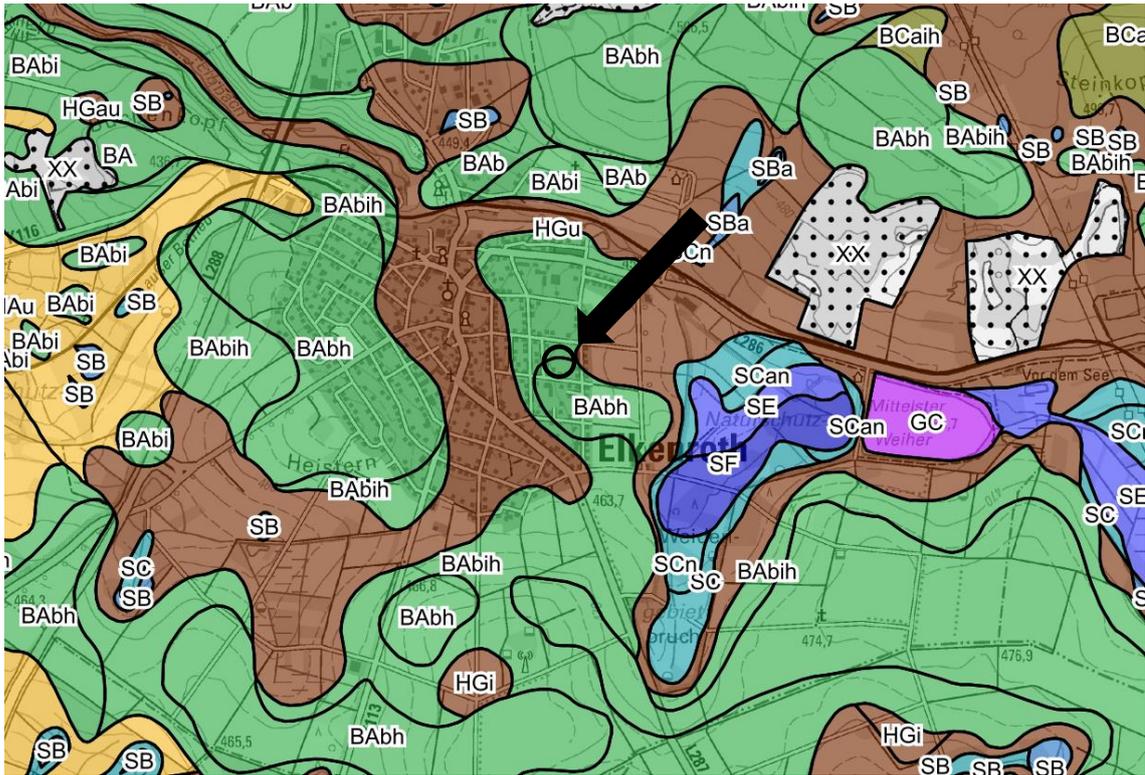


Abbildung 7: Darstellung der HpnV im Planungsraum gem. des Kartenviewers des Landesamtes für Umwelt RLP. Nicht maßstabsgetreue Darstellung.

4.7 Planung vernetzter Biotopsysteme

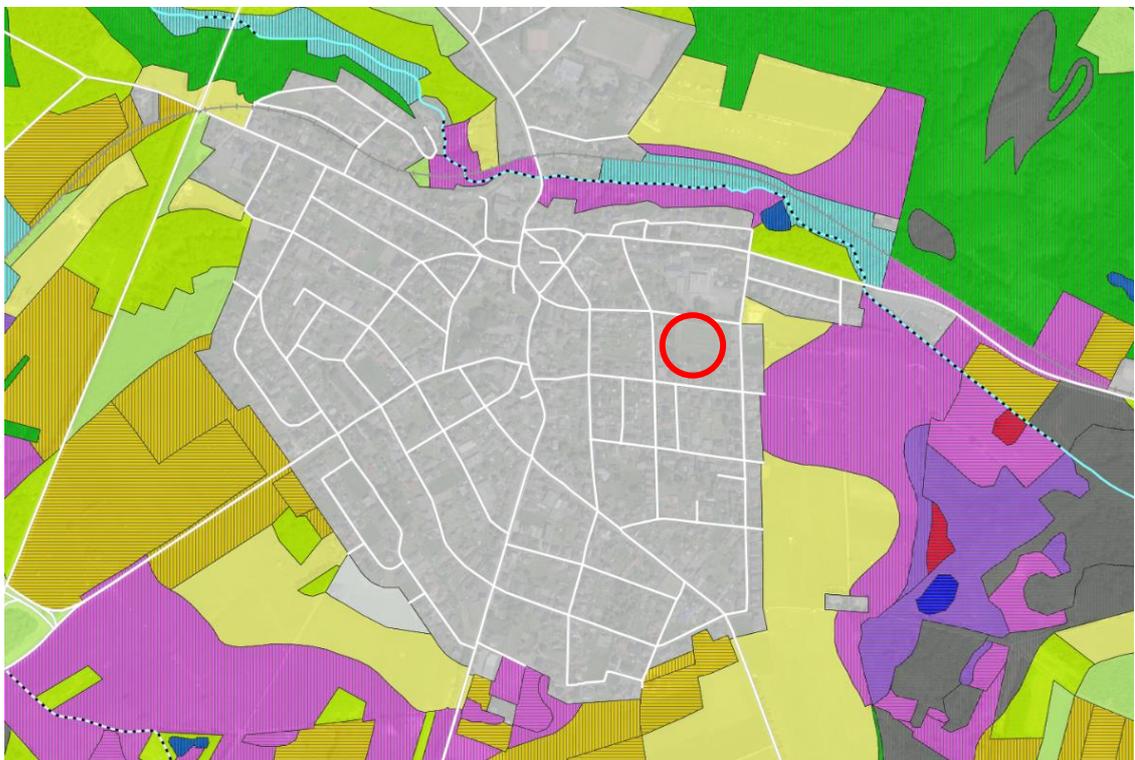


Abbildung 8: Auszug aus der Zielekarte der VBS (Planung vernetzter Biotopsysteme). Planraum mit rotem Kreis angenähert dargestellt.

Für den Planraum sind Siedlungsfläche dargestellt. Somit steht laut Zielekarte der VBS die Planung den Erhaltungs- und Entwicklungsziele **nicht** entgegen.

4.8 Altlasten

Für den Planbereich sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Altlasten bekannt.

5 Sonstige Planungsgrundlagen

5.1 Land- und Forstwirtschaft

Die Grundstücke sind im Eigentum der Römerhaus Bauträger GmbH und werden nicht als Ackerland genutzt. Im Zuge dessen entsteht kein Verlust von landwirtschaftlich genutzten oder forstwirtschaftlichen Flächen.

5.2 Archäologische Funde und Bodendenkmäler

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine archäologischen Funde bekannt. Auch sind gemäß der Bodenkarte BFD50/200 des Landesamtes für Geologie und Bergbau keine Böden, welche als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte fungieren vorhanden.

5.3 Kultur- und Sachgüter / Historische Nutzung

Kulturhistorische Nutzungstypen oder Sachgüter sind nicht vorhanden.

6 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

6.1 Boden und Fläche

Gemäß dem Geoinformationssystem des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz bilden Fließerden und ähnliche Umlagerungsbildungen, die ein breites Spektrum an Materialien umfassen, darunter Hangschutt, Hanglehm, Blockschutt, Schuttkegel und Bergsturzmassen das Ausgangssubstrat. Ebenso charakteristisch sind Lehmböden, deren Konsistenz von tonig bis zu sandig-lehmig reicht. Diese Böden weisen eine Vielfalt in ihrer Zusammensetzung auf, gekennzeichnet durch wechselnde Anteile an Gesteinsbruchstücken oder Geröllen.

Das Planungsgebiet ist Teil der Bodengroßlandschaft (BGL) der basischen und intermediären Vulkanite, die stellenweise von Lösslehm durchsetzt ist (Kennzeich-

nung NRBFG 212). In diesem Gebiet dominieren Braunerden, während pseudovergleyte Braunerden, Pseudogley-Braunerden und Regosole eine geringere Verbreitung aufweisen. Diese Bodenarten entwickeln sich aus einer Mischung von Schluff- und Lehmfließerde, die ihrerseits über Schuttlehmfließerde aus Basalt (Tertiärzeit) liegen. Die spezifische Bodenbeschaffenheit des Gebiets spiegelt die geologische Vielfalt und die historischen vulkanischen Aktivitäten wider, die zu dieser Zusammensetzung geführt haben.

Das Ertragspotenzial des Areal wird als mittel eingestuft. Das bedeutet, dass die Fläche eine durchschnittliche Produktivität in Bezug auf Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder ähnliche Nutzung zeigt. Es sagt aus, dass die Fläche weder zu den hochproduktiven noch zu den sehr gering produktiven Gebieten zählt. Diese Einstufung kann auf verschiedene Faktoren zurückzuführen sein, wie etwa die Bodenbeschaffenheit, Wasserverfügbarkeit, klimatische Bedingungen und die Neigung des Geländes.

Örtlichkeit

Das Areal zeigt sich hauptsächlich als ungenutztes Land (brachgefallene Wiese), ohne Hinweise auf eingehende landwirtschaftliche Pflege wie häufiges Mähen. Fahrspuren deuten darauf hin, dass die Fläche regelmäßig von Traktoren befahren wird. Zudem dient ein kleinerer Abschnitt des Gebiets als Abstellplatz für Heuballen. Ein anderer Teil ist eingezäunt, was darauf schließen lässt, dass dieser Bereich wahrscheinlich zeitweise als Weidefläche dient, obwohl er zurzeit nicht als solche genutzt wird.

Die Bodenfunktionen und -eigenschaften wie die Pufferkapazität gegenüber Säuren und Schadstoffen, die Filter- und Reinigungsfunktion von Niederschlags- und Grundwasser, die Lebensraumfunktion für Fauna und Flora, die Nährstoffgehalte und -verfügbarkeit sowie die Speicherfähigkeit für Wasser sind funktionsfähig. Es liegen keine versiegelten Flächen vor.

6.2 Wasserhaushalt

Grundwasser

Der untersuchte Bereich befindet sich in der Grundwasserlandschaft der Devonischen Schiefer und Grauwacken (GWL 14), welche die größte Grundwasserlandschaft in Regionen wie der Eifel, dem Westerwald, dem Hunsrück und dem Taunus darstellt. Die Sedimentgesteine, meist feinkörnig, verfügen lediglich über ein begrenztes nutzbares Kluftvolumen zur Speicherung von Grundwasser und sind häufig von lehmigen Schichten bedeckt. Daraus resultiert ein vergleichsweise ge-

ringes Wasserrückhaltevermögen, was diese Landschaft für die Wasserversorgung weniger relevant macht. Die gelösten Inhaltsstoffe in den Grundwässern dieser Landschaft weisen mit einer medianen Gesamthärte von etwa 7 °dH höhere Werte auf als in den devonischen Quarziten.

Sturzflutgefahrenkarte

Gemäß der neuesten Sturzflutgefahrenkarte für Rheinland-Pfalz wird für den untersuchten Bereich bei extremen Starkregenereignissen keine Überschreitung kritischer Wassertiefen von 50 cm prognostiziert. Starkregenereignisse können zu rasch ansteigenden Wasserständen führen, die ohne angemessene Vorkehrungen und Infrastruktur zu erheblichen Überschwemmungen und Schäden führen können. Die Angabe von Wassertiefen ist entscheidend für die Planung und das Risikomanagement, da sie Einfluss auf die Zugänglichkeit von Gebieten, die Sicherheit der Infrastruktur und die mögliche Evakuierung von Bewohnern haben. Wassertiefen von über 50 cm gelten als besonders kritisch, da sie nicht nur die Bewegungsfreiheit einschränken, sondern auch Fahrzeuge mitreißen und

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich von Elkenroth in ca. 900 m Entfernung befindet sich der Mittelster Weiher.

Wasserschutzgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Jedoch liegt östlich direkt an Elkenroth angrenzend das Trinkwasserschutzgebiet Elkenroth-Weitefeld.

6.3 Klima und Luft

Rheinland-Pfalz gehört zum „warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten“ (MUFV 2007). Das Land ist also durch ein westeuropäisch-atlantisches Klima geprägt das durch milde Winter, gemäßigte Sommer und hohe jährliche Niederschlagsmengen gekennzeichnet ist. Aufgrund der Topografie treten innerhalb des Bundeslandes jedoch starke räumliche Unterschiede auf (MWKEL 2013).

Die Wetterstation, die Elkenroth am nächsten liegt, ist in Iserl angesiedelt. Über den Zeitraum von 1994 bis 2023 wurde dort eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 9,6 °C verzeichnet. Im gleichen Zeitraum betrug der jährliche Niederschlag im Durchschnitt 924,4 mm. Diese Daten deuten auf ein gemäßigtes Klima hin, mit relativ konstanten Temperaturen und einer signifikanten Menge an Niederschlag, verteilt über das ganze Jahr.

6.4 Tiere, Pflanzen, Biotope

Aktuelle Vegetation: Im analysierten Gebiet konnten vier verschiedene Biotoptypen identifiziert werden. Das Areal wird von einer Wiese dominiert, die als brachgefallene Fettwiese (EE1) klassifiziert wird. Des Weiteren ist eine Mähweide (EB2) im südlichen Bereich ausgeprägt. Am nördlichen Rand des Gebiets findet sich eine Baumreihe, bestehend hauptsächlich aus einheimischen Baumarten (BF1a). Entlang der östlichen Begrenzung erstreckt sich zudem eine Strauchhecke, die ebenfalls vorwiegend aus einheimischen Arten besteht.

Die dokumentierten Biotoptypen werden im Folgenden sowohl kartografisch visualisiert als auch in einer Tabelle aufgelistet, um einen klaren Überblick über die Vegetationsstruktur und -vielfalt des untersuchten Bereichs zu geben.



Geltungsbereich

- EB2 - Frische bis mäßig trockene Mähwiede, mäßig artenreich
- BF1a - Baumreihe aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung
- BD2a - Strauchhecke aus überwiegend autochthonen Arten, mittlere Ausprägung
- EE1 - Brachgefallene Fettwiese, mäßig artenreich



Code	Biotoptyp	Beschreibung
BD2a	Strauchhecke (aus überwiegend autochthonen Arten) mit Überhängen mittlerer Ausprägung	 <p>Eine Strauchhecke verläuft am östlichen Arealrand und besteht überwiegend aus der heimischen Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>). Sporadisch sind hier außerdem wenige Rosengewächse (<i>Rosa spec.</i>) vertreten.</p>
BF1a	Baumreihe (aus überwiegend autochthonen Arten) mittlere Ausprägung	 <p>Entlang der nördlichen Grenze erstreckt sich eine Baumreihe mittleren Alters, die sich aus Buche (<i>Fagus sylvatica</i>), Linden (<i>Tilia spec.</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Tannen (<i>Abies spec.</i>) und Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) zusammensetzt. Ergänzt wird diese Reihe durch einzelne Sträucher, darunter Weißdorn (<i>Crataegus spec.</i>), Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) und Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>).</p>

EB2	Frische bis mäßig trockene Mähweide mäßig artenreich	 <p>Die Weide zeigt eine geringe Artenvielfalt. Vereinzelt tritt Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>) auf, während am Rand Brennnesseln (<i>Urtica dioica</i>) sowie verschiedene Sorten von Ampfer (<i>Rumex spec.</i>) und Wegerich (<i>Plantago spec.</i>) nachgewiesen wurden. Die hier erwähnten Arten können auf Weiden vorkommen, insbesondere dort, wo die Beweidung unregelmäßig ist oder pausiert wurde, was zu einer Zunahme von Stickstoffliebenden Pflanzen wie Brennnessel und Ampfer führt.</p>
EE1	Brachgefallene Fettwiese mäßig artenreich	 <p>Das Untersuchungsgebiet wird vorwiegend von einer brachgefallenen Wiese eingenommen: Breitblättriger Ampfer (<i>Rumex obtusifolius</i>), Ackerkrazdistel (<i>Cirsium arvense</i>), Rote Taubnessel (<i>Lamium purpureum</i>), Frauenmantel (<i>Alchemilla xanthochlora</i>), Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>), Klettenlabkraut (<i>Galium aparine</i>), Breitwegerich (<i>Plantago major</i>), Behaartes Schaumkraut (<i>Cardamine hirsuta</i>), Sonnenblumen (<i>Helianthus annuus</i>), Wiesenklie (<i>Trifolium pratense</i>), Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>), Kriechender Hahnenfuß (<i>Ranunculus repens</i>), Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>), Wiesenschafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>) und Scharfer Hahnenfuß (<i>Ranunculus acris</i>).</p>

Faunistische Bedeutung des Untersuchungsgebietes

In den Gehölzbeständen der nördlichen Grenze ließen sich keine Baumhöhlen entdecken, ebenso fehlten Horste bzw. Nester von Kleinvögeln in den Kronen dieser Bäume, die aufgrund der aktuell noch laubfreien Jahreszeit gut einsehbar waren. Trotzdem bieten solche Gehölze generell für verschiedene Vogelarten, die Störungen durch angrenzende Wohnbebauung und Straßen gegenüber tolerant sind, geeignete Nistmöglichkeiten. An der östlichen Hecke wurden zwar keine nistenden Vögel gesichtet, doch könnte sie dennoch als potenzieller Brut- oder Rückzugsort für Arten wie Amsel (*Turdus merula*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) oder Haussperling (*Passer domesticus*) dienen.



Abbildung 9: In den Baumkronen wurden keine Nester festgestellt, auch Baumhöhlen fehlen.



Abbildung 10: Auch in den Strauchhecke sind keine Einflüge beobachtet worden. Generell eignet sie sich aber als Ruhe- oder Brutplatz.

6.5 Landschaftsbild und Erholung

Die zu untersuchende Fläche ist von Wohngebäuden und Straßen umschlossen. Die Fläche selbst wird nicht gepflegt und liegt überwiegend brach. Die kleinere Weidefläche weist eine geringe Artenvielfalt auf.

Das Erscheinungsbild der Umgebung wird durch eine vielseitige Landschaftsnutzung geprägt: Im Osten und Süden dominiert Grünland mit Gehölzen die Szenerie, während sich im Norden ein Gewerbegebiet findet, das von Waldarealen umgeben ist. Weiter östlich befindet sich zudem der *Mittelster Weiher*. Westlich und nordöstlich erstrecken sich ausgedehnte Wälder. Diese abwechslungsreiche Kombination aus verschiedenen Landschaftselementen verleiht der Gegend einen insgesamt ausgeglichenen und ansprechenden Charakter.

Die Schönheit der Landschaft, also der wahrgenommene und intuitiv empfundene Gesamteindruck des Landschaftsraumes, ist immer auch eine subjektive

Wahrnehmung des Menschen. So kann der Landschaftsraum als solcher unterschiedliche Empfindungen hervorrufen, teils positiv und teils negativ. Aus einer objektiven Perspektive präsentiert sich die Landschaft durch die Abfolge von Siedlungselementen, Grünland, Waldgebieten und dem Weiher im Osten als landschaftlich durchschnittlich reizvoll.

6.6 Mensch und menschliches Wohlbefinden

Die aktuelle Fläche stellt sich nicht als Erholungsfläche dar. Es sind außerdem keine Erholungseinrichtungen vorhanden. Die brachgefallene Wiese wird teilweise als Lagerfläche genutzt. Ein anderer Teilbereich des Untersuchungsgebietes dient als Weide.

Nördlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt ein landwirtschaftliches Anwesen. Somit sind erhöhte Lärmpegel durch den Betrieb nicht zur Gänze auszuschließen.

7 Wirkung der Planung auf die Umwelt / Intensität der zu erwartenden Auswirkungen

7.1 Übergeordnete Umweltziele

Die Planung verstößt nicht gegen übergeordnete Umweltziele. Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Flächen des Biotopkatasters oder wichtige Entwicklungs- und Erhaltungsziele sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

7.2 Boden und Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gilt der Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Ist dies nicht möglich, sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, welche den Eingriff in das Bodengefüge an anderer Stelle adäquat ausgleichen. Aufgrund der Verfahrensart nach § 13a BauGB ist kein Ausgleich erforderlich.

Die Errichtung der Seniorenresidenz, einschließlich der Schaffung von Parkplätzen und Zugangswegen, auf einer bislang unbefestigten Fläche, führt zu gravierenden negativen Effekten auf die Beschaffenheit des Bodens (**erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere**). Der Vorgang des Aushubs und Auftrags von Bodenmaterial resultiert im Verlust der natürlich entstandenen Bodenschichten.

Dieser Verlust beeinträchtigt wesentliche Funktionen und Eigenschaften des Bodens erheblich. Der Boden dient nicht nur als Habitat für zahlreiche Organismen, sondern spielt auch eine zentrale Rolle in der Regulierung des Wasserhaushaltes und besitzt die Fähigkeit, verschiedene Stoffe zu absorbieren und zu filtrieren, bekannt als seine Sorptionskapazität. Diese fundamentalen Veränderungen beeinflussen die ökologische Bedeutung und Funktionalität der Bodenstrukturen negativ. Weiterhin führen Bauarbeiten zu einer Verdichtung des Bodens und einer Modifikation seiner natürlichen Struktur. Diese Phänomene treten besonders durch die Nutzung schwerer Baumaschinen und das Graben von Kanälen für Kabelverlegungen auf.

Wirkung	Beschreibung	Erheblichkeit
anlagebedingt	Beanspruchung von bisher unversiegelter Fläche und Boden.	++
baubedingt	Nutzung von Flächen für Baumaschinen und Materialien sowie Erdaushub.	+
betriebsbedingt	Der Betrieb bewirkt keinen zusätzlichen Bodenverbrauch und ist somit nicht wertungsrelevant.	--

-- nicht relevant | - geringe Erheblichkeit | (+) teilweise erheblich | + erheblich | ++ hohe Erheblichkeit

Art der Auswirkung	Intensität	Begründung
Hohe Versiegelung (anlage- und baubedingt)	hoch	Es sind großflächige Versiegelungen oder Eingriffe vorgesehen. Bauaktivitäten können zu Bodenverdichtungen führen.
Vorgeschlagene Festsetzung:		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. ▶ Nach Beendigung der Arbeiten ist der Boden in den unbebauten Bereichen wieder in seine Ursprungsform zu überführen. Verdichtete Bodenbereiche (durch Befahren und Lagerung) sind wieder zu lockern.

7.3 Wasserhaushalt

Die Versiegelung von Bodenflächen, wie sie durch den Bau von Gebäuden und Verkehrswegen oft erfolgt, stellt eine Störung des lokalen Wasserhaushalts dar (**erhebliche Beeinträchtigung**). Diese Beeinträchtigung resultiert primär aus der reduzierten Kapazität des Bodens, Regenwasser aufzunehmen und zu speichern. Anstelle der natürlichen Versickerung ins Erdreich führt die Bodenversiegelung zu

einem erhöhten Anteil des Wassers, der oberflächlich abfließt. Dieser vermehrte Oberflächenabfluss kann das Risiko von Überschwemmungen in angrenzenden Bereichen beträchtlich steigern. Zudem wirkt sich die Veränderung negativ auf die natürlichen Wasserzyklen aus und kann die Neubildung von Grundwasser entscheidend vermindern.

Maßnahmen zum Regenwassermanagement ist die Förderung grüner Infrastruktur wie die Anlage von Gründächern oder die Verwendung wasserdurchlässiger Pflastersteine in bebauten Gebieten, können dazu beitragen, die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Wasserhaushalt abzumildern. Solche Ansätze fördern die natürliche Wasserretention und unterstützen die Erhaltung des ökologischen Gleichgewichts in städtischen sowie ländlichen Räumen.

Aufgrund der oben Eingriffsinvasivität wird die Beeinträchtigungsintensität als **mittel** bewertet.

Wirkung	Beschreibung	Erheblichkeit
anlagebedingt	Beanspruchung von Fläche und der damit einhergehenden verringerten Versickerungsleistung (Grundwasserneubildung).	+
baubedingt	Veränderungen der Regulationsfunktion (quantitativ und qualitativ) im Hinblick auf die Speicher- und Pufferleistung, die abiotische Standortqualität und Stofftransport.	(+)
betriebsbedingt	Zusätzlicher Eintrag von Schadstoffen.	(+)

-- nicht relevant | - geringe Erheblichkeit | (+) teilweise erheblich | + erheblich | ++ hohe Erheblichkeit

Art der Auswirkung	Intensität	Begründung
Änderung der Versickerungsleistung des Bodens durch Neuversiegelung	mittel	Aufgrund der Versiegelung gehen Versickerungsflächen verloren, wodurch anfallendes Niederschlagswasser nicht mehr in der belebten Bodenschicht versickern kann. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Wasseraufnahme- und -speicherfähigkeit des Bodens.
Vorgeschlagene Festsetzung:		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Anlage von Gründächern zur Speicherung von Regenwasser und Verdunstung des gespeicherten Wassers (zusätzlicher Vorteil für das lokale Klima (Kühlung der Luft). ▶ Wasserdurchlässige Pflastersteine, die das Eindringen von Regenwasser in den Boden ermöglichen (Unterstützung der Grundwasserneubildung). Ermöglichen das Verdunsten von Wasser (lokale Abkühlung).

7.4 Klima und Luft

Den räumlichen Erfordernissen des Klimawandels soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Rechnung getragen werden, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Neuversiegelungen durch den Bau von Straßen und Gebäuden sowie anderen Infrastrukturen haben negative Auswirkungen auf das lokale Klima und die Luftqualität. Feuchtigkeitsspendende, natürliche Landschaft wird durch Materialien wie Asphalt und Beton ersetzt, die Wärme absorbieren und speichern. Dies führt zur Erhöhung der Temperatur. Versiegelte Flächen tragen zudem zur Ansammlung von Luftschadstoffen bei. Außerdem werden natürliche Kühlungsprozesse reduziert.

Insgesamt haben Neuversiegelungen von Flächen weitreichende Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität, die sowohl lokale als auch globale ökologische und gesundheitliche Konsequenzen nach sich ziehen können.

Aufgrund der oben beschriebenen Eingriffsinvasivität wird die Erheblichkeitseinstufung **als gering bis mittel** bewertet.

Wirkung	Beschreibung	Erheblichkeit
anlagebedingt	Versiegelung von Flächen. Überplanung von klimawirksamen Biotopen (Grünland) Zerstörung von Schadstofffiltern (Grünland).	(+)
baubedingt	Staubbelastung während der Baumaßnahmen, die grenzüberschreitend wirken können.	(+)
betriebsbedingt	Die Nutzung der Residenz wird zu einem Anstieg des Verkehrs führen, bedingt durch häufigere An- und Abfahrten. Sowohl Bewohner als auch Mitarbeiter und Besucher werden eine Zunahme an akustischen und visuellen Störungen verursachen.	(+)

-- nicht relevant | - geringe Erheblichkeit | (+) teilweise erheblich | + erheblich | ++ hohe Erheblichkeit

Art der Auswirkung	Intensität	Begründung
Verlust klimawirksamer Strukturen (Wiese, Weide)	gering bis mittel	Durch die Versiegelung der Fläche gehen Grünflächen verloren. Diese sind Kohlenstofffilter, Frischluffterzeuger sowie Schattenspende und kühlen damit passiv die Umgebung.
Vorgeschlagene Festsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Neupflanzung und Erhalt (wenn möglich) von Sträuchern und Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs. ▶ Wertvolle Vegetationsbestände (Bestandsbäume und Gehölzstreifen) sind vor Abgrabungen, Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun zu schützen. Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flatterband möglich. 	

7.5 Tiere, Pflanzen und Biotope

Die Versiegelung der Grünfläche führt zu einem Verlust der ökologischen Gemeinschaften von Tieren und Pflanzen. Dies wirkt sich insbesondere auf den Lebensraum von Insekten, Spinnentieren, kleinen Säugetieren, Vögeln und der gesamten Bodenfauna aus, die durch die Versiegelung stark beeinträchtigt werden. Bereits die Baustellenvorbereitung, die unter anderem die Einrichtung von Lager- und Verkehrsflächen umfasst, hat einen Verlust an Lebensräumen für die lokale Flora und Fauna zur Folge. Zusätzlich ist während der Bauarbeiten mit weiteren Störungen durch den Einsatz von Maschinen und einem zunehmenden Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher stellen potenzielle Nist- und Ruheplätze dar. Diese bleiben jedoch erhalten.

Aufgrund der oben beschriebenen Eingriffsinvasivität wird die Erheblichkeitseinstufung **als gering bis mittel** bewertet.

Wirkung	Beschreibung	Erheblichkeit
anlagebedingt	Verlust von Lebensraum (insbesondere für Klein- und Kleinstlebewesen), von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, von Nahrungsgründen. Überplanung und Verknappung ökologisch wertvoller Biotope.	(+)
baubedingt	Störungen durch optische und akustische Wirkungen.	(+)
betriebsbedingt	--	--

-- nicht relevant | - geringe Erheblichkeit | (+) teilweise erheblich | + erheblich | ++ hohe Erheblichkeit

Art der Auswirkung	Intensität	Begründung
Verlust von Lebensraumstrukturen für heimische Tiere und Pflanzen. Störungen des Umfeldes / Erhöhung von Meidungs- und Fluchtverhalten bei Tieren	gering bis mittel	Durch den Bau der Anlage und die einhergehende Versiegelung gehen potenzielle Nist- oder Ruheplätze sowie Nahrungsgründe verloren. Der Bau bewirkt außerdem temporär Störungen der lokalen Fauna.
Vorgeschlagene Festsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vermeidung der Störung, Tötung während der Aufzucht- und Ruhezeiten von Arten (z.B. Bau- und Rodungszeitbeschränkungen von 1. März bis 30. September) ▶ Erhalt von Bestandsbäumen und Hecken. 	

7.6 Landschaftsbild und Erholung

Die Wiese stellt eine visuelle Unterbrechung, einen Kontrast zur umliegenden Struktur dar. Die Fläche wird nicht zu Erholungszwecken aufgesucht. Sie erscheint vernachlässigt/ungepflegt, wird nur teilweise als Lagerfläche genutzt. Sie liegt innerörtlich. Es gehen keine Fernblickbezüge verloren. Der Verlust von Grünstrukturen hat jedoch einen negativen Effekt auf das unmittelbare Landschaftsbild. Es wird dennoch von einer **geringen Beeinträchtigung** ausgegangen.

Wirkung	Beschreibung	Erheblichkeit
anlagebedingt	Verlust von Grünstrukturen.	(+)
baubedingt	Baubedingter Lärm sowie Erschütterungen und stoffliche Einwirkungen.	-
betriebsbedingt	--	--

-- nicht relevant | - geringe Erheblichkeit | (+) teilweise erheblich | + erheblich | ++ hohe Erheblichkeit

Art der Auswirkung	Intensität	Begründung
Verlust von Grünstrukturen.	gering	Verringerung der Durchgrünung und Veränderung des mit der Zeit gewachsenen Landschaftsempfindens.
Vorgeschlagene Festsetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Empfehlung: Erhalt von Bäumen und Gehölzen. Anpflanzung von Grünstrukturen. 	

7.7 Mensch

Die Errichtung einer Seniorenresidenz in einem Gebiet kann vielfältige Auswirkungen auf die Menschen in der Umgebung sowie auf die zukünftigen Bewohner

der Residenz haben. Eine Seniorenresidenz bietet älteren Menschen Zugang zu Pflege und Unterstützung, die auf ihre spezifischen Bedürfnisse abgestimmt ist. Dies kann ihre Lebensqualität erheblich verbessern. Seniorenresidenzen fördern die soziale Interaktion und Gemeinschaftsbildung unter den Bewohnern. Dies kann Einsamkeit und Isolation im Alter entgegenwirken, indem regelmäßige soziale Aktivitäten und Veranstaltungen angeboten werden. Die Errichtung einer Seniorenresidenz kann lokale Arbeitsplätze schaffen und die lokale Wirtschaft stärken. Zudem kann die Einrichtung ein aktiver Teil der Gemeinschaft werden, beispielsweise durch die Öffnung ihrer Einrichtungen für öffentliche Veranstaltungen. Entsprechend fördert das Vorhaben die Bedürfnisse des Menschen und dessen Wohlbefinden.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die Gewerbegeräuschimmissionen, die durch den landwirtschaftlichen Betrieb an der geplanten Seniorenresidenz verursacht werden, durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. Ing. Armin Moll berechnet und beurteilt. Außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden an der bestehenden schutzwürdigen Bebauung die Beurteilungspegel der gewerblichen Zusatzbelastung durch die Seniorenresidenz ermittelt.

Die vorliegende Untersuchung zeigt auf, dass durch den beschriebenen landwirtschaftlichen Betrieb keine Beurteilungspegel und Maximalpegel an der geplanten Seniorenresidenz verursacht werden, die die Immissionsschutzvorgaben der TA Lärm überschreiten.

Die Untersuchung lässt weiterhin erkennen, dass durch die Zusatzbelastung durch die Seniorenresidenz keine Beurteilungspegel und Maximalpegel verursacht werden, die die Immissionsschutzvorgaben der TA Lärm überschreiten.

Durch den Bau kommt es temporär zu Lärm und Staubbelaustigungen. Diese sind jedoch nur temporär und auf den Nahbereich und dessen Bewohner beschränkt. Die Intensität des Eingriffs wird als **gering** beschrieben.

Wirkung	Beschreibung	Erheblichkeit
anlagebedingt	Erhöhung der Versiegelung.	--
baubedingt	Baubedingter / Temporärer Lärm sowie Erschütterungen und stoffliche Einwirkungen.	(+)
betriebsbedingt	--	--

-- nicht relevant | - geringe Erheblichkeit | (+) teilweise erheblich | + erheblich | ++ hohe Erheblichkeit

Art der Auswirkung	Intensität	Begründung
Baubedingte Lärm- und Staubeinwirkungen	gering	Die baubedingten Wirkungen sind nur geringer und temporärer Natur.

7.8 Wechselwirkungen

Der Boden ist in Bezug auf die anderen Schutzgüter von besonderer Bedeutung. Untenstehende Tabelle soll die Beziehungen zwischen den Schutzgütern (insbesondere die Wechselbeziehung zwischen dem Boden und anderen Schutzgütern) und deren Wirkungen in allgemeiner Form darstellen und aufzeigen.

Schutzgut	Wirkungen des Schutzguts auf den Boden	Wirkungen des Bodens auf das Schutzgut
Mensch	Allgemeine Nutzungen können Erosionen und Verdichtung bewirken.	Schadstoffbelastung des Bodens wirkt auf die menschliche Gesundheit.
Tiere und Pflanzen	Vegetation bewirkt Erosionsschutz. Vegetation beeinflusst Entstehung und Zusammensetzung des Bodens. Tiere beeinflussen Entstehung und Zusammensetzung des Bodens (z.B. Düngung, Tritt, Abbau).	Boden ist Lebensraum für Bodenorganismen. Boden bestimmt die vorkommende Vegetation. Schadstoffquelle für Pflanzen
Wasser	Oberflächenabfluss bewirkt Erosion. Beeinflussung der Entstehung, der Eigenschaften und der Zusammensetzung. Eintrag von Schadstoffen.	Filterung von Schadstoffen. Wasserspeicher. Pufferung von Säuren. Stoffeintrag in das Wasser.
Klima und Luft	Beeinflussung der Entstehung und der Zusammensetzung des Bodens durch Klimaveränderungen. Eintrag von Schadstoffen, Nährstoffen und Säuren in den Boden.	Beeinflussung des lokalen Klimas und der Luftzusammensetzung durch den Boden und seine Eigenschaften (z.B. Staubbildung, Kühlfunktion).
Landschaft	Landschaftsfaktoren (z.B. Geländeneigung) bestimmen Erosionsgefährdung.	Erosionsneigung des Bodens beeinflusst langfristige Landschaftsveränderung.
Kultur- und Sachgüter	Bodenabbau oder Bodenveränderung durch Erstellung von	Boden als Archiv der Kulturschichte.

Schutzgut	Wirkungen des Schutzguts auf den Boden	Wirkungen des Bodens auf das Schutzgut
	Sachgütern (Gebäude) bzw. durch Nutzung von Sachgütern (Bodenschätze).	Boden als Träger von Sachgütern (Gebäude, Infrastruktureinrichtungen, etc.).

Vor allem die Wechselwirkungen zwischen Boden, Wasser, Klima, Biotope, Pflanzen und Tiere sind stark untereinander vernetzt.

Durch den Verlust von Grünland und Störwirkungen zwischen Biotopen und Tieren sind nachteilige Wirkungen zu erwarten.

8 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung / Alternativenprüfung

8.1 Nullprognose

Im Rahmen einer Nullprognose, also in einer hypothetischen Vorhersage ohne menschliche Eingriffe, würde die aktuell brachliegende Wiese in ihrem momentanen Zustand verharren. Allerdings führt der natürliche Prozess der Sukzession dazu, dass sich mit der Zeit eine Veränderung in der Vegetationszusammensetzung ergibt. Sukzession, ein ökologischer Prozess, durch den sich die Artenzusammensetzung eines Habitats über die Zeit hinweg verändert, würde dazu führen, dass sich neue Pflanzenarten auf der Wiese ansiedeln und etablieren.

8.2 Alternativenprüfung

Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es angesichts der gegenwärtigen Bestandsituation keine alternativen Standorte. Dies liegt daran, dass das geplante Projekt innerhalb einer bereits erschlossenen Siedlung mit vorhandener Infrastruktur angesiedelt ist und keine Eingriffe in Außenbereichsflächen erforderlich sind.

9 Zusätzliche Angaben

9.1 Art und Menge erzeugter Abfälle und ihrer Beseitigung/Verwertung

Es sind im Vergleich zur Bestandssituation keine zusätzlichen erheblichen Abfallmengen zu erwarten.

Sondermüll oder gefährdender Abfall wird durch die Nutzung nicht vorbereitet.

9.2 Nutzung von erneuerbaren Energien

Der Einsatz erneuerbarer Energien lässt sich durch die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie die Verwendung einer ökologisch nachhaltigen Heiztechnologie umsetzen.

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Geplant ist, auf einer derzeit ungenutzten Wiesenfläche und Weide eine Seniorenresidenz zu bauen. Das Vorhaben berührt keine überregionalen Umweltaspekte, wie etwa Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope oder andere umweltbezogene Planungen.

Nachfolgend wird eine Bewertung der Schutzgüter in tabellarischer Form durchgeführt, die auf den Einflüssen des Vorhabens und dessen Auswirkungen auf natürliche Ressourcen, den Menschen sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen basiert. Diese Bewertung erfolgt nach einem Drei-Stufen-Modell, das die Beeinträchtigungsintensität in gering, mittel und hoch unterteilt.

Schutzgut	Bewertung der Beeinträchtigung
Fläche und Boden	Hohe Beeinträchtigungsintensität
Wasser / Wasserhaushalt	Mittlere Beeinträchtigungsintensität
Klima und Klimawandelfolgen	Geringe bis mittlere Beeinträchtigungsintensität
Tiere, Pflanzen und Biotope	Geringe bis mittlere Beeinträchtigungsintensität
Landschaftsbild und Erholung	Geringe Beeinträchtigungsintensität
Mensch	Geringe Beeinträchtigungsintensität
Wechselwirkungen	Mittlere Beeinträchtigungsintensität
Gesamtbewertung:	Mittlere Beeinträchtigungsintensität

Insgesamt ist durch das Vorhaben kumulativ eine mittlere Beeinträchtigungsintensität zu erwarten.

Gemäß dem Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) ergibt sich keine Notwendigkeit für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen. Unabhängig davon sollten die vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter umgesetzt werden, um einen positiven Beitrag zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu leisten.

Bekannte Standortalternativen gibt es nicht.



Arnshöfen, Mai 2024

(Ort, Datum)

Mark Baubkus, M.Sc.

Tanja Baubkus, M.Sc.

(Unterschrift Bearbeiter)

11 Verweise

Dierschke, Hartmut. 1994. *Pflanzensoziologie . Grundlagen und Methoden.* Stuttgart : Verlag Eugen Ulmer, 1994.

KOCKS Consult GmbH. 2024. *Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioren-Residenz Elkenroth" Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.* 2024.

Landesamt für Geologie und Bergbau . Kartenviewer. [Online] https://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=4.

Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz. Heutige potentielle natürliche Vegetation. *Kartendienste.* [Online] <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>.

Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Geodaten Kartendienste . [Online] https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php.

Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz. RaumInfo.RLP Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV). [Online] https://rauminfo.rlp.de/rauminfo/index.php?service=lep_open.

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz. Wasserportal Geoexplorer. [Online] <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer/seite>.

Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald Körperschaft des öffentlichen Rechts. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald. [Online] https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Plankarte_web.pdf.