

Drucksache Nr. :

Vorlage für den Ortsgemeinderat am

.2016

ABWÄGUNG

DER ANREGUNGEN ZUR

1. ÄNDERUNG UND

ERWEITERUNG

DES RECHTSKRÄFTIGEN

BEBAUUNGSPLANS

„AUF WEILER BÜSCH“

AUS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
NACH § 3 (1) BAUGESETZBUCH UND
DER BEHÖRDEN SOWIE SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
NACH § 4 (1) BAUGESETZBUCH

Stand: Juni 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planung.....	3
2. Verfahrensrechtliche Aspekte	4
3 Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB	5
3.1 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Schreiben vom 02.07.2015	5
3.2 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat Abfallwirtschaft Schreiben vom 07.07.2015.....	18
3.3 Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 15.06.2015	20
3.4 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz , Schreiben vom 03.06.2015	24
3.5 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Rheinland-Pfalz, Schreiben vom 01.06.2015	27
3.6 Wasserversorgungs-Zweckverband Maifeld-Eifel, Schreiben vom 24.06.2015	29
3.7 Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel, Abwasserwerk Vordereifel, Schreiben vom 28.05.2015	32
3.8 Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., Schreiben vom 24.06.2015	36

1. Erfordernis der Planung

Die Ortsgemeinde Anschau beabsichtigt die 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf Weiler Büsch“.

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan, der am 03.06.1994 Rechtskraft erlangt hat, wurden durch die Ortsgemeinde seinerzeit die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen. Insbesondere sollten für ortsansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe entsprechende Flächenpotenziale für die Verlagerung ihrer Betriebsstätten aus der beengten Ortslage bereitgestellt werden.

Zwischenzeitlich haben sich einige Betriebe angesiedelt. So ist u.a. auf dem Flurstück Gemarkung Anschau, Flur 5, Flurstück 3/1 ein Zimmereibetrieb entstanden. Die betriebliche Entwicklung in den letzten Jahren hat dazu geführt, dass für diesen Betrieb ein Erweiterungsbedarf besteht. Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen auf dem Betriebsgrundstück und den hieraus resultierenden innerbetrieblichen Abläufen ist eine Erweiterung des Betriebs unter Inanspruchnahme der nordöstlich der bestehenden Gebäude gelegenen Flächenteile notwendig.

Dieser betrieblichen Erweiterungsabsicht stehen jedoch die Vorgaben des geltenden Bebauungsplans entgegen bzw. der überwiegende Teil der für die Erweiterung notwendigen Flächen ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Da für den Gewerbebetrieb die Privilegierungstatbestände des § 35 (1) BauGB nicht vorliegen und der Rechtsgrundlage nach § 35 (2) als „sonstiges Vorhaben“ verschiedene öffentliche Belange entgegenstehen, hat der Grundstückseigentümer an die Ortsgemeinde Anschau einen Antrag auf Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans gestellt. Vorrangiges Ziel des Antragstellers ist die Schaffung des Baurechts für seine betriebliche Entwicklung.

Im Vorfeld der Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans hat die Ortsgemeinde das Planungserfordernis i.S. des § 1 (3) BauGB geprüft. Seitens der Ortsgemeinde werden insbesondere die in § 1 (6) Nr. 8a BauGB verankerten Belange der Wirtschaft zur Rechtfertigung der Planung angeführt.

Demnach hat eine planende Gemeinde u.a. die Aufgabe, die Belange der Wirtschaft durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall ist es für die Ortsgemeinde von Bedeutung, die Standortinteressen eines ortsansässigen Unternehmens an der weiteren Ausnutzung des vorhandenen Bestandes sowie das Bedürfnis nach Betriebserweiterung und -entwicklung zu gewährleisten. Die hinreichend konkret geäußerten Erweiterungsabsichten und zwischenzeitlich (tlw.) vollzogene bauliche Betriebsentwicklung des Zimmereibetriebs haben die Ortsgemeinde zur 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans und somit gleichzeitig zur Erweiterung der bisher überplanten gewerblicher Bauflächen veranlasst.

Damit will die Ortsgemeinde einen Beitrag für eine „aktive“ Wirtschaftsförderung mit dem Ziel der Erhaltung und Ausbau von Wirtschaftskraft vor Ort leisten. Ein weiteres Ziel ist die Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen vor Ort.

Zur Begründung des städtebaulichen Erfordernisses wird weiterhin die nachhaltige Stärkung des vorhandenen Standortes und somit eine weitere Attraktivitätssteigerung des Gewerbestandortes Anschau sowie die Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Vordereifel, wonach die gewerbliche Entwicklung in diesem Teilbereich der Ortsgemeinde Anschau bereits enthalten ist, angeführt.

2. **Verfahrensrechtliche Aspekte**

Die Ortsgemeinde Anschau hat in der Sitzung am 17.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom bis einschließlich statt.

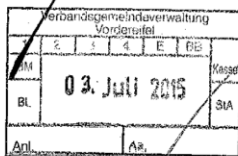
Durch die Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.05.2015 am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

Nachfolgend aufgelistete Behörden haben eine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben:

1. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz,
2. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat Abfallwirtschaft,
3. Landesamt für Geologie und Bergbau,
4. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
5. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie,
6. Wasserversorgungs-Zweckverband Maifeld-Eifel,
7. Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel, Abwasserwerk Vordereifel und
8. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.,

Diese sind im nachfolgenden Abwägungsvorgang abgebildet.

3 Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB**3.1 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Schreiben vom 02.07.2015**

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz · Postfach 20 09 51 · 56009 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung
Vordereifel
Kelberger Straße 26
56727 MayenJUNGER LANDKREIS
MIT TRADITION

Aktenzeichen: 63 P 610 - 13

Auskunft erteilt: Frau Langowski

Zimmer-Nr.: 424

Telefon: 0261/108-409

Datum: 02.07.2015

Telefax: 0261/1088 - 409

E-Mail: Dorothea.Langowski@kvmyk.de

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Anschau;
Vorzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs.1 BauGB zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf Weiler
Büsch,,**

Ihr Schreiben vom 22.05.2015, Eingang am 26.05.2015; Az.: 1.5 771-05

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von der Kreisverwaltung zu vertretenden öffentlichen Belange geben wir zu den vorgelegten Unterlagen folgende Stellungnahme ab:

Bauleitplanung

1. Der in der Tz. 1, im letzten Absatz, Teil B der Festsetzungen formulierte Ausschluss von „hochglänzenden“ Baustoffteilen ist nicht normativ. Hier bedarf es der Definition/ Festlegung, wann diese Bauteile als hochglänzend gelten.
Alternativ kann diese Festsetzung, als Hinweis gekennzeichnet und formuliert, beibehalten werden (siehe hierzu Urteil, „glänzende Dächer“, OG Winnigen).
2. Die Anmerkungen zur Tz. 1 gelten bei der Tz. 3a, Teil B, hinsichtlich: „Leuchtfarben“, „Reflexoberflächen“, „blendende Lichtwerbung“ und „grelle Farben“ entsprechend.
3. Der Hinweis Nr. 4, Teil C ist – wegen seiner rechtlichen Bedeutung – am Anfang der Festsetzungen vorzusehen.

N:\Sachgebiete\Bauleitplanung\VG Vordereifel\Anschau_BP_1A_Auf Weiler Büsch_scoop.doc

Seite 1 von 4

Kreishaus:
Bahnhofstraße 9
56068 Koblenz
Parkplatz/Einfahrt:
Friedrich-Ebert-Ring

Internet
www.mayen-koblenz.de
E-Mail
info@mayen-koblenz.de

Telefon 0261/108-0
Telefax 0261/35960
0261/309642

Bankverbindungen:
Sparkasse Koblenz
BLZ 570 501 20
Konto-Nr. 1 024

Kreisbank Mayen
BLZ 576 500 10
Konto-Nr. 8 581

Postbank Köln
BLZ 370 100 50
Konto-Nr. 24 60-508

Sprechzeiten:
mo.-fr. 8:30 bis 12:00 Uhr

Schreiben vom
02.07.2015

KREISVERWALTUNG MAYEN-KOBLENZ

Seite: 2

4. Die zeichnerische Teilaufhebung der Ursprungsplanung ist in der 1. Änderung (Plan) zu kennzeichnen.
5. Da die festgesetzte First- und Traufhöhe von der in der Ursprungsplanung abweicht, zwischen den überbaubaren Flächen kein Übergang vorhanden ist, ist in diesem Bereich der Planurkunde das Planzeichen 15.14 (unterschiedliche Nutzungsbereiche) vorzusehen.
6. Wir weisen darauf hin, dass die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf der nicht überbaubaren Flächen (Planurkunde) rechtlich nicht unproblematisch ist, das es sich hier um nicht überbaubare Flächen handelt, innerhalb dieser Nebenanlagen zugelassen werden können. Dies geschieht oft im Rahmen einer Befreiung.
7. Bei der Festsetzung einer Grünfläche ist das nicht der Fall, da diese von der Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist.
8. Um unerwünschte Erschließungsanlagen aus dem Baugebiet in den Außenbereich hinein bzw. aus dem Außenbereich in das Baugebiet hinein (nach vorliegenden Festsetzungen möglich) zu unterbinden, sollte die Grenze des Baugebietes zum Außenbereich hin mit dem Planzeichen „Bereich ohne ein und Ausfahrt“ versehen werden.
9. Unter Pkt. 4 Abs. 7, Seite 8 der Begründung getroffene Aussage hinsichtlich der "vorbeugenden immissionsschutzrechtlichen Regelungen" sollte überprüft werden. Immissionsschutzmaßnahmen dürfen nur im tatsächlich erforderlichen Umfang festgesetzt werden.

Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 1600 l / min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222,
- Löschwasserteiche gem. DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
- große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen haben die Gemeinden als öffentliche Belange im Sinne von § 1 Abs.6 BauGB u.a. die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und damit die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Wasser einschließlich der erforderlichen Löschwassermenge zu berücksichtigen.

§ 46 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) verpflichtet darüber hinaus die Träger der Wasserversorgung zu diesem Zweck im Rahmen der Selbstverwaltung als Pflichtaufgabe für die Wasserversorgung in Ihren Gebieten zu sorgen und einen entsprechenden Ausbau der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen zu gewährleisten.

Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwi-

Anschau_BP_1A_Auf Weiler Büsch_scop.doc

/3

Schreiben vom
02.07.2015

KREISVERWALTUNG MAYEN-KOBLENZ

Seite: 3

schen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.

Als ausreichend wird ein Abstand von höchstens 150 m angesehen.

Naturschutz

Ausweislich der eingereichten Unterlagen fehlt der Fachbeitrag Naturschutz, so dass der Unteren Naturschutzbehörde eine der wesentlichen Informationen fehlt, um eine qualifizierte Stellungnahme abgeben zu können. Die Durchführung des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB zum jetzigen Zeitpunkt macht daher nur bedingt Sinn. Die Untere Naturschutzbehörde kann als Träger öffentlicher Belange frühzeitig im Verfahren umfassende Anregungen nur dann vortragen, wenn die Aufbereitung der Unterlagen dies erlaubt.

Wir weisen daher ausdrücklich darauf hin, dass die Stellungnahme im jetzigen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dem öffentlichen Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht vollinhaltlich gerecht werden kann.

Unabhängig hiervon tragen wir zu den vorgelegten Unterlagen Folgendes vor:

Der auf dem Entwurf zur Planurkunde angegebene Maßstab stimmt nicht mit der Wirklichkeit des Planausdruckes überein, so dass eine Lesbarkeit/ein Nachvollziehen der Planung erheblich erschwert ist. Die Angaben sind deckungsgleich zu bringen.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist die gewerbliche Baufläche auf der Nordostseite sehr großzügig bemessen. Aus der Begründung erschließt sich für uns nicht nachvollziehbar, warum eine Baufenstertiefe von 50,00 m erforderlich ist.

Auch über die bisher in diesem Bereich zugelassenen baulichen Anlagen erschließt sich die Notwendigkeit und Erforderlichkeit einer solchen Baufenstergröße, weit in den Außenbereich hinein, nicht. Im Hinblick auf den Vermeidbarkeitsgrundsatz des Naturschutzrechtes der deckungsgleich mit den Belangen des sparsamen Umgangs im Verbrauch von Grund und Boden geht, hat die Ortsgemeinde darzulegen, warum diese Größenordnung notwendig und erforderlich ist.

Die Flächen, die für Pflanzungen zur Einbindung der gewerblichen Bauflächen in das Erscheinungsbild der Landschaft planerisch vorgesehen sind, sind zeichnerisch als private Grünflächen darzustellen und festzusetzen, um potenziellen Missverständnissen keinen Raum zu geben und den Planungswillen der Ortsgemeinde glaubhaft zu vertreten.

Der Abstand von 1,00 m zwischen der Baugrenze und den Flächen für Anpflanzungen auf der Nordost- und Südostseite ist sehr gering bemessen. Es ist zu berücksichtigen, dass ein Gebäude bewirtschaftet/unterhalten werden muss und Unterhaltungs-/Reparaturarbeiten möglich sein müssen ohne die Pflanzungen zu entfernen/zu beeinträchtigen.

Die in den jetzigen Unterlagen vorgesehenen Darstellungen und Festsetzungen in Bezug auf den Pflanzstreifen auf der Nordwestseite der gewerblichen Bauflächen können naturschutzfachlich nicht mitgetragen werden. Auf einem 3,00 m breiten Streifen ist keine qualifizierte Pflanzung im Sinne einer Einbindung gewerblicher Bauten in das Erscheinungsbild der Landschaft möglich. Ein Feldgehölz wie z.B. Haselnuss, benötigen ihres natürlichen Habitus entsprechend deutlich mehr als 3,00 m, um die Funktion des Einbindens annähernd erfüllen zu können. Die planerisch zugedachte Funktion wird darüber hinaus dadurch eingeschränkt, dass hier derzeit die Baugrenze bis an den Pflanzstreifen heranreicht. Da bauliche Anlagen bis an die Baugrenze heran errichtet werden können würde dies bedeuten, dass Pflanzungen unmittelbar an das aufgehende Mauerwerk reichen. Ein solches Szenario ist unrealistisch und fachlich nicht qualifiziert. Die Lebenserfahrung zeigt, dass Gebäude bewirtschaftet und unterhalten werden müssen und somit eine umlaufende frei Fläche benötigen. Anderes würde bedeuten, dass bei notwendigen Arbeiten am Gebäude die verpflichtenden und dauerhaft zu unterhaltenden Teilkompensationsmaßnahmen nicht kommunalsatzungskonform beseitigt würden.

Anschau_BP_1A_Auf Weiler Büsch_scop.doc

/4

Schreiben vom
02.07.2015

KREISVERWALTUNG MAYEN-KOBLENZ

Seite: 4

Am 16.12.2014 hat ein Ortstermin zwischen der Unteren Naturschutzbehörde, Frau Ridder, dem Grundstückseigentümer, Herrn Ferdinand Schmitz und dem Ortsbürgermeister, Herrn Bläser, stattgefunden. In diesem Ortstermin wurde dieser Fakt (mit 3,00 m Breite keine fachlich qualifizierte Einbindung möglich; dies um so weniger, wenn unmittelbar angrenzend aufgehendes Mauerwerk zulässig ist) durch die Untere Naturschutzbehörde, Frau Ridder, bereits thematisiert.

Es ist zu berücksichtigen, dass die nordwestlich der gewerblichen Bauflächen befindliche landwirtschaftliche Halle ein Vorhaben auf der Grundlage eine bauordnungsrechtlichen Entscheidung ist. Durch weitere/andere bauordnungsrechtliche Entscheidungen kann sich die ordnungsrechtliche Situation verändern. Die separate Betrachtung der bauplanungsrechtlich beabsichtigten Situation gewerblicher Bauflächen mit entsprechender Großflächigkeit zusammenhängender Wandflächen und entsprechender Kubatur sowie deren optische Einbindung in das Erscheinungsbild der Landschaft ist somit unumgänglich.

In den bisher vorgesehenen Festsetzungen bzw. in der Begründung fehlen Angaben, bis wann die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des B-Plangebiet umzusetzen sind. Die Eingriffsregelung in Naturschutzrecht, die über den § 1a BauGB in die Bauleitplanung einfließt, sieht vor, dass mit dem Eingriff der Ausgleich erfolgt. Da bereits ein Teil der baulichen Anlagen umgesetzt ist, müssen die Regelungen in Bezug auf die Ausführung der Pflanzungen auf ein unverzügliches Umsetzen lauten.

Wasserwirtschaft

Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken.

Wasserrechtlich relevante Schutzgebiete und Gewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Regelungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung sind noch nicht im Detail aufgeführt. Wie diese Bewirtschaftung aussehen soll, ist bis zur Offenlage der Planung konkret zu benennen.

Mit freundlichen Grüßen



Dorothea Langowski

Abwägungsvorgang

Bauleitplanung

1. Es wird empfohlen, den letzten Satz (*Hochglänzende (= spiegelnde) Metall- und Kunststoffteile sind unzulässig*) in der Textfestsetzung B, Ziffer 1 ersatzlos zu streichen.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen sind ohnehin die Vorgaben der Landesbauordnung heranzuziehen (und hier § 5 LBauO „Gestaltung“). Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Zudem sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte

Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

Auf dieser Grundlage steht der Baugenehmigungsbehörde ein ausreichendes Steuerungsinstrumentarium zur Verfügung.

2. Unter Verweis auf die in Ziffer 1 vorgenommene Abwägung ist die Textfestsetzung B, Ziffer 3 a) wie folgt zu überarbeiten:

~~Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, Blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen sowie Laserlichtwerbung sind nicht zulässig.~~

~~Sichtwerbung in grellen Farben ist unzulässig.~~

Auf den in Ziffer 2 angeführten § 5 der Landesbauordnung wird hingewiesen.

3. Der im Teil C, Ziffer 4 der Textfestsetzungen enthaltene Hinweis zur Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Weiler-Büsch für die im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung gelegenen Flächen wird – wie von der Kreisverwaltung angeregt – an den Anfang der Textfestsetzungen gesetzt.
4. Die Anregung nach Kennzeichnung der Teilaufhebung des Ursprungsplans wird berücksichtigt.
5. Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für die im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung gelegenen Flächenteile unwirksam.

Somit gelten – auch für die bisher schon im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelegenen Flächenteile - nach Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung die nunmehr festgesetzte First- und Traufhöhe. Es ergeben sich daher keine Bereiche unterschiedlicher Nutzung i.S. des Planzeichens Nr. 15.14.

Aus dem dargelegten Sachverhalt wird die Anregung der Kreisverwaltung nicht berücksichtigt.

6. In der 1. Änderung und Erweiterung ist auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO) verbindlich festgesetzt, dass Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Auf diese Weise ist für diese baulichen Anlagen eine eindeutige und klar definierte Zulässigkeitsvoraussetzung und -verortung definiert. Die vorgenannten baulichen Anlagen waren daher gemäß der ursprünglichen Vorgabe des Bebauungsplans, Stand frühzeitige Beteiligungsverfahren, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und somit auch innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen nicht zulässig.

Mit der Festsetzung der Pflanzstreifen legt die Ortsgemeinde die Schaffung einer ausreichenden Eingrünung und somit einer hinreichenden Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild als einen wesentlichen Grundzug der Planung fest. In der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung ist im Teil A, Kapitel 6.6 „Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zudem das Planungsleitziel dargelegt, wonach die festgesetzten Pflanzstreifen die Gewährleistung einer Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild sowie die Definition eines „neuen“ Ortsrandes zum Ziel haben.

Die in der Stellungnahme angeführte Zulassungserteilung von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Befreiung nach § 31 (2) BauGB ist nicht von einer planerischen Bestimmung abhängig.

Sie ist vielmehr immer möglich und hat im Wesentlichen die Funktion, im Fall von nicht vorhergesehenen Sonderfällen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans abweichen zu können. Sie greift erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und liegt damit außerhalb dem Zuständigkeits- und Regelungsbereichs des Bebauungsplans im Planungsermessen der Genehmigungsbehörde.

Auch im Fall der Festsetzung einer Grünfläche – wie in der nachfolgenden Ziffer 7 der Stellungnahme angeregt – könnte eine Befreiung zur Anwendung kommen, denn selbst in Grünflächen sind ihrer jeweiligen Zweckbestimmung entsprechende und dienende bauliche (Neben-)Anlagen durchaus zulässig.

Ebenso ist anzuführen, dass innerhalb einer festgesetzten Grünfläche eine Bebauung, die der Zweckbestimmung der jeweiligen Grünfläche dient und mit dieser vereinbar ist sowie zur normalen Ausstattung dazugehört, grundsätzlich – auch ohne eine Befreiung – zulässig ist.

Im Übrigen ist die Möglichkeit der Erteilung einer Befreiung als „Kann-Bestimmung“ formuliert, so dass kein „zwingender“ Anspruch auf Genehmigung besteht. Für die Erteilung einer Befreiung, die wie bereits erwähnt im Planungsermessen der Genehmigungsbehörde liegt – müssen verschiedene Tatbestände erfüllt sein. So ist eine Befreiung nur zulässig, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Damit ist gewährleistet, dass ein von der Gemeinde angestrebtes Leitbild der Planung nicht ohne weiteres durch die Genehmigungsbehörde „aufgehoben“ werden kann.

Insofern ist durch die getroffenen Festsetzungen und den hierzu gehörenden Erläuterungen die Umsetzung der Grundzüge der Planung hinreichend gesichert und für die nachfolgenden Genehmigungsverfahren – auch im Fall von Anträgen und der Beurteilung auf Befreiung – hinreichend konkretisiert.

7. Im Rahmen der Vorberatungen hat der Ortsgemeinderat festgelegt, der Anregung der Kreisverwaltung Rechnung zu tragen und die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zusätzlich mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche zu überlagern. Ihrer angedachten Funktion entsprechend wird die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randgrün“ zeichnerisch und durch textliche Regelung festgesetzt.

In diesem Zusammenhang ist jedoch aus planungsrechtlicher Sicht auf den nachfolgenden Sachverhalt hinzuweisen:

Die bisher getroffene Regelung der Festsetzung des Pflanzstreifens auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücks hatte im vorliegenden Planungsfall den Vorteil, dass die entsprechend festgesetzten Flächen bei der Ermittlung/ Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl – und somit bei der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks – im vollem Umfang angerechnet werden können.

Im Gegensatz hierzu steht die nunmehr beschlossene Grünflächenfestsetzung nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB. Bei der Berechnung sind die mit dieser Festsetzung versehenen Flächen nicht zu berücksichtigen. Dies hat eine Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit des künftigen Betriebsgrundstücks zur Folge.

Zudem wird auf den in Ziffer 6 angeführten Sachverhalt verwiesen. Selbst mit der planerischen Festsetzung einer Grünfläche ist aus planungsrechtlicher Sicht eine über das In-

strument der Befreiung herbeigeführte Bebauung des Pflanzstreifens nicht in Gänze ausgeschlossen; zumal in einer Grünfläche die Errichtung von der Zweckbestimmung entsprechenden (untergeordneten) baulichen Anlagen ohnehin zulässig ist.

8. Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB kann die Gemeinde festsetzen, auf welche Art und Weise und an welcher Stelle andere Flächen als Verkehrsflächen an diese anzubinden sind. Aus planungsrechtlicher Sicht kann somit nur ein Anschlussgebot bzw. Anschlussverbot von Grundstücken an eine Verkehrsfläche festgelegt werden.

Somit könnte in der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans lediglich der Anschluss des Betriebsgrundstücks an die öffentliche Erschließungsstraße „Gewerbestraße“ geregelt werden.

Da im umgebenden Außenbereich lediglich landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet unmittelbar angrenzen, sind die Anwendungsvoraussetzungen der Anregung auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB nicht gegeben.

Vor diesem Hintergrund kann dieser Anregung nicht entsprochen werden.

9. Für den in der Stellungnahme angesprochenen Absatz wird die Anregung wie folgt berücksichtigt:

„[...] Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten ~~vorbeugenden~~ immisionsschutzrechtlichen Regelungen ist ein verträgliches Nebeneinander gegeben.“

Darüber hinaus erfolgt in der Begründung im Teil A in den Kapiteln 5, 4. Spiegelstrich, 6.1, 3. Absatz und im Teil B, Kapitel 2.1 und hier zum Schutzgut Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB) eine redaktionelle Anpassung der Begründung i.S. der vorgebrachten Anregung.

Brandschutz

Löschwasser

Lt. Mitteilung des zuständigen Versorgungsträgers Wasserversorgungs-Zweckverband Maifeld-Eifel (WVZ) kann für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung eine Trink- und Löschwassermenge von 13,4 l/s über mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden. Sofern eine höhere Löschwassermenge benötigt wird, ist das Plangebiet aus Sicht des Versorgungsträgers nicht erschlossen.

Da das Referat Brandschutz lt. der vorliegenden Stellungnahme einen Löschwassernachweis in Höhe von 1.600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden für angemessen hält, ergibt sich somit eine Versorgungslücke.

Um dem in § 1 (6) BauGB verankertem Belang nach Gewährleistung einer ausreichenden Sicherheit der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) BauGB gewährleisten zu können, wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans eine entsprechende Festsetzung getroffen. Im nord-westlichen Bereich erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasser“. Hierzu ist der Geltungsbereich entsprechend anzupassen. In Ergänzung hierzu wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass innerhalb dieser Fläche eine Einrichtung für die Vorhaltung von Löschwasser mit einer Mindestmenge von 100 m³ zu errichten ist.

Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form der Sicherung einer Fläche für die Bereitstellung für die Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserteich, Zisterne) ge-

schaffen und eine wesentliche Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 (1) BauGB geschaffen.

Anordnung von Hydranten

Die Ausführungen zur Anordnung von Hydranten und die Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke werden zur Kenntnis genommen. Dieser Belang berührt nicht den Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich der Bauleitplanung. Vielmehr ist dieser Belang in der nachfolgenden Ausbau- und Erschließungsplanung abschließend zu berücksichtigen.

Naturschutz

Fachbeitrag Naturschutz

In der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung wird der Sinn und Zweck der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß der Rechtsgrundlage des § 4 (1) BauGB dargelegt.

Demnach dient diese insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung. Insbesondere erwartet die Gemeinde Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Information der Fachbehörden über die gemeindlichen Planungsabsichten soll diesen bereits möglichst frühzeitig ermöglichen, effektiv Einfluss auf das Bauleitplanverfahren nehmen zu können. Damit soll der „externe“ Sachverstand möglichst frühzeitig in den Planungsprozess ein fließen.

Insbesondere soll die frühzeitige Behördenbeteiligung die planende Gemeinde unterstützen und unnötige eigene Ermittlungen erübrigen, was wiederum den Zeit- und Kostenaufwand verringert (siehe Battis, Krautzberger, Löhr im Kommentar zum Baugesetzbuch, 12. Auflage, C.H. Beck-Verlag, zu § 4, Randnummer 4)

Wie in der Begründung in Kapitel 2 ausgeführt, waren zum Zeitpunkt der Einleitung der frühzeitigen Behördenbeteiligung noch nicht alle Planungsparameter abschließend geklärt, so dass die frühzeitigen Beteiligungsverfahren entsprechend der gesetzlichen Grundlage des § 4 (1) BauGB auf der Grundlage vereinfachter Planunterlagen durchgeführt wurden.

Aus diesem Grund war den Unterlagen auch noch kein Fachbeitrag Naturschutz oder sonstige fachplanerische Gutachten beigelegt.

Dieser wird nun unter Berücksichtigung der vorgebrachten naturfachplanerischen Anregungen erstellt und vor der Durchführung der (2.) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Bebauungsplan integriert.

Die der Naturschutzbehörde vorgelegten Planunterlagen entsprechen dem in § 4 (1) BauGB geforderten Standard und haben der Unteren Naturschutzbehörde – wie im Übrigen auch den sonstigen Fachbehörden – eine dem Stand der Planung entsprechende fachbehördliche Beurteilung ermöglicht.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Sachverhalts sind die Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörden zurückzuweisen.

Maßstäblichkeit

Die vorgebrachte Anregung, wonach der in der Planurkunde angegebene Maßstab nicht mit der Wirklichkeit übereinstimmt, so dass eine Lesbarkeit/ ein Nachvollziehen der Planung erheblich erschwert ist, kann von hier aus nicht nachvollzogen werden.

Durch den Investor bzw. das beauftragte Planungsbüro wurde kein Bebauungsplan in Papierform an die Naturschutzbehörde übersandt.

Eine „Unmaßstäblichkeit“ kann sich aus einer „fehlerhaften“ Einstellung beim Ausdruck ergeben haben.

Relevante Auswirkungen für den Abwägungsvorgang sind hieraus jedoch nicht abzuleiten.

Größe und Umfang der Ausweisung der gewerblichen Baufläche

In der Begründung sind im Teil A, Kapitel 1 das Erfordernis der Planung sowie die Planungsleitziele angeführt.

Hier ist insbesondere auf das Planungserfordernis für den ortsansässigen Zimmereibetrieb eingegangen worden. So hat die betriebliche Entwicklung in den letzten Jahren dazu geführt, dass für diesen Betrieb ein Erweiterungsbedarf besteht.

Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen auf dem Betriebsgrundstück und den hieraus resultierenden innerbetrieblichen Abläufen ist eine Erweiterung des Betriebs unter Inanspruchnahme der nordöstlich der bestehenden Gebäude gelegenen Flächenteile notwendig. Vorrangiges Ziel des Antragstellers ist die Schaffung des Baurechts für seine betriebliche Entwicklung.

Im Vorfeld der Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans hat die Ortsgemeinde das Planungserfordernis i.S. des § 1 (3) BauGB geprüft. Seitens der Ortsgemeinde werden insbesondere die in § 1 (6) Nr. 8a BauGB verankerten Belange der Wirtschaft zur Rechtfertigung der Planung angeführt.

Demnach hat eine planende Gemeinde u.a. die Aufgabe, die Belange der Wirtschaft durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall ist es für die Ortsgemeinde von Bedeutung, die Standortinteressen eines ortsansässigen Unternehmens an der weiteren Ausnutzung des vorhandenen Bestandes sowie das Bedürfnis nach Betriebserweiterung und -entwicklung zu gewährleisten. Die hinreichend konkret geäußerten Erweiterungsabsichten und zwischenzeitlich (tlw.) vollzogene bauliche Betriebsentwicklung des Zimmereibetriebs haben die Ortsgemeinde zur 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans und somit gleichzeitig zur Erweiterung der bisher überplanten gewerblicher Bauflächen veranlasst.

Damit will die Ortsgemeinde einen Beitrag für eine „aktive“ Wirtschaftsförderung mit dem Ziel der Erhaltung und Ausbau von Wirtschaftskraft vor Ort leisten. Ein weiteres Ziel ist die Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen vor Ort.

Zur Begründung des städtebaulichen Erfordernisses wird weiterhin die nachhaltige Stärkung des vorhandenen Standortes und somit eine weitere Attraktivitätssteigerung des Gewerbestandortes Anschau sowie die Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Vordereifel, wonach die gewerbliche Entwicklung in diesem Teilbereich der Ortsgemeinde Anschau bereits enthalten ist, angeführt.

Damit erfüllt die Ortsgemeinde die rechtlichen Ansprüche, die zur Rechtfertigung des städtebaulichen Erfordernisses gestellt werden.

In diesem Zusammenhang ist auf die Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, 1 C 10503/07.OVG vom 11.10.2007 zu verweisen. In diesem Urteil ist zum Erfordernis der Planung u.a. folgendes ausgeführt:

„[...]Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Rechtsprechung und im Schrifttum ist anerkannt, dass die Entscheidung, ob und in welcher Form und in welchem Umfang eine Planung betrieben wird, grundsätzlich dem gerichtlich nicht überprüfbaren Planungsermessen der Gemeinde obliegt und das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit praktisch nur bei groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriffen eine Schranke der Planungsbefugnis darstellt.

Was die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB erfordert, ist nicht nach allgemeinen Grundsätzen aus räumlichen Vorgegebenheiten oder sonstigen abstrakten Vorgaben zu bestimmen.

Vielmehr legt die Gemeinde Kraft ihrer Planungshoheit und planerischen Gestaltungsfreiheit selbst fest, welche städtebauliche Konzeption mit der Planung verfolgt wird; der Begriff der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird durch die politischen Willensentscheidungen der Gemeinde ausgefüllt (vgl. BVerwG, Urteil vom 25. November 1999, NVwZ 2000, 813, 814).

Insoweit besitzt die Gemeinde im Bereich der städtebaulichen Erforderlichkeit ein weites planerisches Ermessen. Werden mit einer planerischen Festsetzung Ziele im Rahmen des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts verfolgt, dann ist auch die Festsetzung erforderlich i.S. von § 1 Abs. 3 BauGB.

Zur Planung befugt ist die Gemeinde schon dann, wenn sie hierfür hinreichend wichtige städtebauliche Allgemeinbelange ins Feld führen kann (vgl. Urteil des Senats vom 29. August 2007 – 1 A 10076/07.OVG – m.w.N.).

Aus dem dargestellten Sachverhalt ergibt sich eine ausreichende Begründung des Planungserfordernisses.

Pflanzstreifen und überbaubare Grundstücksfläche

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird wie folgt Rechnung getragen:

1. Der an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Pflanzstreifen wird mit einer Breite von 5 m (bisher 3 m) festgesetzt.
2. Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Pflanzstreifen verbleibt ein Mindestanstand von 1 m. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der Absicht des Vorhabenträgers im Erweiterungsfall niveaugleich an der bestehenden Halle anbauen zu können, wird der Pflanzstreifen in nordwestliche Richtung verschoben.

Zeitpunkt zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzlich gilt, dass zum Zeitpunkt des mit dem durch den Plan ermöglichten Eingriff der Ausgleich für Natur und Landschaft zu erfolgen hat.

Dies bedeutet, dass die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Regel in der Baugenehmigung vollzogen wird. Im Rahmen von Auflagen bzw. Nebenbestimmungen werden die dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienenden Maßnahmen Bestandteil der Baugenehmigung. Hier können u.a. Fristen festgelegt werden, innerhalb derer die Vornahme der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme durchzuführen ist.

Vor diesem Hintergrund besteht aus planungsrechtlicher Sicht keine Notwendigkeit eine Festsetzung für die zeitliche Umsetzung in die 1. Änderung und Erweiterung aufzunehmen. Wie dargestellt, steht mit der Baugenehmigung ein wirkungsvolles Instrument für die Regelung der zeitlichen Umsetzung zur Verfügung. Diese „Konfliktbewältigung“ muss daher nicht zwingend im Bebauungsplan erfolgen. In der Ebene der 1. Änderung und Erweiterung erfolgt lediglich die planungsrechtliche Sicherung der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen bzw. Maßnahmen.

Alternativ bietet sich für die Ortsgemeinde der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger an. Hierin können Regelungen zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen verbindlich getroffen werden.

Für die im Plangebiet bereits vorhandenen baulichen Anlagen sind einschließlich der im letzten Jahr vorgenommenen Erweiterung entsprechende Baugenehmigungen erteilt worden. Grundsätzlich waren für die Zulässigkeitsbeurteilung und auch den notwendigen Ausgleich die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans heranzuziehen.

Für das von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans abweichende Gebäude (Abbundhalle) hat im Rahmen der Baugenehmigung eine naturschutzfachplanerische Betrachtung unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Dabei wurden grünordnerische Maßnahmen festgelegt, die im Wesentlichen auf den Vorgaben des seinerzeit bereits vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfs basierten.

Für die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wurden durch den Investor aufgrund der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde eine Bürgschaften hinterlegt. Weiterhin wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung ein entsprechender Grundbucheintrag zur Duldung und dauerhaften Erhaltung bzw. Pflege der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen zugunsten des Landkreises Mayen-Koblenz als Untere Naturschutzbehörde gefordert (siehe hierzu Baugenehmigung vom 17.12.2013, Az.: 63-2013-01766, Allgemeine Auflagen, Bedingungen und Hinweise zur Baugenehmigung, Ziffer 8 unter Verweis auf die Stellungnahme der UNB vom 16.12.2013, Az.: 70-2013-31017).

Die nachhaltige Umsetzung der notwendigen Maßnahmen ist somit gewährleistet und ein darüber hinausgehender Handlungsbedarf in der Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ergibt sich nicht.

Die Umsetzung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen für die bereits errichteten Gebäude unterliegt der Überwachung der Genehmigungsbehörde i.V.m. der Unteren Naturschutzbehörde.

Wasserwirtschaft

Die Ausführungen, dass eine Betroffenheit von relevanten Schutzgebieten und Gewässer im Plangebiet nicht gegeben ist, sind lediglich zur Kenntnis zu nehmen.

Für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans besteht kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde im Nachgang zu frühzeitigen Beteiligungsverfahren die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, eine Abstimmung durch den Vorhabenträger herbeigeführt. Dies war notwendig, da die SGD Nord im Beteiligungsverfahren keine Stellungnahme abgegeben hatte

Die SGD Nord hat per Mail vom 13.11.2015 folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrter Herr Schmitz,

mit Schreiben vom 22.05.2015 hatte uns die Verbandsgemeinde Vordereifel zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf Weiler Büsch“, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben.

Von dieser Änderung/Erweiterung sind keine wasser- und abfallwirtschaftlichen Belange betroffen. Da zudem eine breitflächige, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die Planung. Eine Stellungnahme unsererseits war daher entbehrlich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Andreas Nilles“

Im Abwägungsvorgang zum Belang Brandschutz wurde dargelegt, dass im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 12 BauGB eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasser“ festgesetzt wird. In Ergänzung hierzu wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass innerhalb dieser Fläche eine Einrichtung für die Vorhaltung von Löschwasser mit einer Mindestmenge von 100 m³ zu errichten ist.

Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form der Sicherung einer Fläche für die Bereitstellung für die Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserteich, Zisterne) geschaffen und eine wesentliche Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 (1) BauGB geschaffen.

Die Einspeisung dieser Löschwassereinrichtung erfolgt mit den im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser. Überschüssiges Wasser wird in die nördlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche geleitet und dort breitflächig zur Versickerung gebracht. Die Fläche steht im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass die Verfügbarkeit und somit die Umsetzung gewährleistet ist.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen zum Belang **Bauleitplanung** werden – wie dem jeweiligen Sachverhalt zu den einzelnen Belangen in der abwägenden Stellungnahme zu entnehmen ist – berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.

Die Anregungen zum **Brandschutz** werden entsprechend den Ausführungen in der abwägenden Stellungnahme berücksichtigt.

Die Anregungen zum **Naturschutz** werden – wie dem jeweiligen Sachverhalt zu den einzelnen Belangen in der abwägenden Stellungnahme zu entnehmen ist – berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.

Der Anregung zur **Wasserwirtschaft**, wonach keine relevanten Schutzgebiete und Gewässer im Plangebiet betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden – wie in der abwägenden Stellungnahme dargelegt - berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis

Etwaige Anträge:

Da es sich vorliegend nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die unzutreffenden Begriffe „Vorhabenträger“ und „Investor“ entsprechend abzuändern.

Der Ortsgemeinderat folgt der Anregung der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz zur Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Pflanzgebot im Bereich der randlichen Eingrünung.

Beschlussfassung:

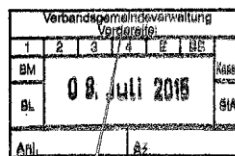
Der Ortsgemeinderat Anschau beschließt den Beschlussvorschlag samt den vorstehenden Änderungen zu den Begrifflichkeiten und der privaten Grünfläche mit Pflanzgebot.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

3.2 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat Abfallwirtschaft Schreiben vom 07.07.2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz · Postfach 20 09 51 · 56009 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung
Vordereifel
Kelberger Straße 26
56727 MayenAktenzeichen: 63 P 610 - 13
Zimmer-Nr.: 424
Telefax: 0261/1088 - 409Auskunft erteilt: Frau Langowski
Telefon: 0261/108-409
E-Mail: Dorothea.Langowski@kvmyk.de
Datum: 07.07.2015**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Anschau;
Beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes „Im Strang,,****Ihr Schreiben vom 09.06.15, Eingang am 11.06.15; Az.: 4 G 606**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von der Kreisverwaltung zu vertretenden öffentlichen Belange geben wir zu den vorgelegten Unterlagen folgende Stellungnahme ab:

Abfallwirtschaft

Die nach der Umplanung beabsichtigte Anbindung an die Dorfstraße muss – wenn sie für die Abfallentsorgungsfahrzeuge nutzbar sein soll – eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen. Gegebenenfalls sollten Ausweichbuchten vorgesehen werden.

Die Tragfähigkeit der Straßendecke muss für mindestens 26 Tonnen – LKW geeignet sein.

Darüber hinaus bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Dorothea Langowski

N:\Sachgebiete\Bauleitplanung\VG Vordereifel\Anschau_BP_Im Strang-1A_Anfrage.doc

Kreishaus:
Bahnhofstraße 9
56068 Koblenz
Parkplatz/Einfahrt:
Friedrich-Ebert-RingInternet:
www.mayen-koblenz.de
E-Mail:
info@mayen-koblenz.deBankverbindungen:
Sparkasse Koblenz
BLZ 570 501 20
Konto-Nr. 1 024Kreissparkasse Mayen
BLZ 576 500 10
Konto-Nr. 8 581Postbank Köln
BLZ 370 100 50
Konto-Nr. 24 60-508Sprechzeiten:
mo.-fr. 8:30 bis 12:00 UhrTelefon 0261/108-0
Telefax 0261/35890
0261/309842

KREISVERWALTUNG MAYEN-KOBLENZ

Abwägungsvorgang

In der Stellungnahme der Abfallbehörde ist im Betreff der Bebauungsplan „Im Strang“ sowie in den Anregungen die Erschließungsstraße „Dorfstraße“ angeführt.

Da von der 1. Änderung und Erweiterung weder der vorgenannte Bebauungsplan „Im Strang“ noch die Erschließungsstraße „Dorfstraße“ berührt ist, besteht grundsätzlich kein abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

Im Zusammenhang mit der Befahrbarkeit für Abfallentsorgungsfahrzeuge im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung ist folgendes auszuführen:

Das Plangebiet ist über die Erschließungsstraße „Gewerbestraße“ erschlossen, welche in die Hauptstraße (K 9) mündet. Beide Straßen weisen ausreichend dimensionierte Straßenquerschnitte auf, um auch dem anfallenden Verkehr der Abfallentsorgungsfahrzeuge ein problemloses Befahren ermöglichen zu können.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ein problemloses Befahren für Abfallentsorgungsfahrzeuge auf denen das Plangebiet erschließenden öffentlichen Erschließungsstraßen ist gewährleistet.

Für die Ebene der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans besteht kein weiterer abwägungsrelevanter bzw. planerischer Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis

Etwaige Anträge:

keine

Beschlussfassung:

Laut vorstehendem Beschlussvorschlag.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

3.3 Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 15.06.2015

15/06/2015 15:22 +49-6131-9254123

LGB MAINZ

S. 01/02

**TELEFAX**Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 MainzVerbandsgemeindeverwaltung
Vordereifel
Postfach 20 51
56710 MayenEmy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rip.de
www.lgb-rip.de
15.06.2015Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 22.05.2015
3240-0521-15/V1 1.5 771-00
Dr. Wdf/vk

Telefon

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Auf Weiler Büsch" der
Ortsgemeinde Anschau**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum
oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen
gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass der räumliche Geltungs-
bereich des Bebauungsplanes "Auf Weiler Büsch" von dem auf Eisen verliehenen,
bereits erloschenen Bergwerksfeld "Hecker" überdeckt wird.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde
keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt
kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Bankverbindung: Sparkasse Rhein-Haardt, Bad Dürkheim
BIC MALADE51DKH
IBAN DE 70 548 512 400 000 020 008
Ust. Nr. 26/873/0138/6

15/06/2015 15:22 +49-6131-9254123

LGB MAINZ

S. 02/02

**Boden und Baugrund****- allgemein:**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

- Radonprognose:

In dem Plangebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Georg Wieber)
Leitender Geologiedirektor

G:\weldente\240521151.docx

Abwägungsvorgang**Bergbau/ Altbergbau**

In die Textfestsetzungen wird unter Ordnungsbuchstabe C folgender Hinweis aufgenommen:

„Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 15.06.2015 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans vom auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Hecker“ liegt.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich werden daher Baugrunduntersuchungen empfohlen.“

Boden und Baugrund

Die Anregungen berühren die der Bauleitplanung nachfolgende Ebene der Baugenehmigung und deren Umsetzung.

Für die Ebene der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans besteht kein weiterer abwägungsrelevanter bzw. planerischer Handlungsbedarf.

Mineralische Rohstoffe

Bestandteil des Fachbeitrags Naturschutz ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Diese hat gezeigt, dass zur vollständigen Kompensation eine Fläche mit einer Größe von 3.412 m² notwendig wird. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger soll hierzu die Parzelle Gemarkung Anschau, Flur 5, Nr. 3/1 tlw. herangezogen werden. Diese liegt südöstlich des Plangebiets und soll von intensiv genutzter Ackerfläche in eine extensive Grünfläche umgewandelt werden.

Lt. Planzeichnung des Regionalen Raumordnungsplans 2006 sowie dem in Aufstellung befindlichen Plans sind keine Vorrangflächen für die Rohstoffgewinnung im Bereich der externen Kompensationsfläche dargestellt.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist die Verfügbarkeit der Fläche dauerhaft gegeben. Zur Sicherung der künftigen Funktion als Kompensationsfläche wird der betroffene Flächenteil gemäß Vorgabe des Fachbeitrags Naturschutz in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Für die Ebene der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans besteht kein weiterer abwägungsrelevanter bzw. planerischer Handlungsbedarf.



Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche, Gemarkung Anschau, Flur 5, Nr. 3/1 tlw., Quelle Fachbeitrag Naturschutz, Planungsbüro Valerius, Dorsermühle 1, 53533 Dorser

Radonprognose

Kein Abwägungsbedarf

Beschlussvorschlag

Die Anregung zum Belang Bergbau/ Altbergbau wird – wie in der abwägenden Stellungnahme dargelegt – berücksichtigt.

Für die Belange Boden und Baugrund (allgemein) sowie Radonprognose besteht kein Abwägungsbedarf.

Zur Sicherung der künftigen Funktion als Kompensationsfläche wird der betroffene Flächenanteil der Parzelle Gemarkung Anschau, Flur 5, Nr. 3/1 tlw. gemäß Vorgabe des Fachbeitrags Naturschutz in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Es erfolgt die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 (1) Nr. 18 BauGB in Überlagerung mit der Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB, wonach als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche zu Extensiv-Grünland umzuwandeln ist.

Abstimmungsergebnis

Etwaige Anträge:

keine

Beschlussfassung:

Laut vorstehendem Beschlussvorschlag.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

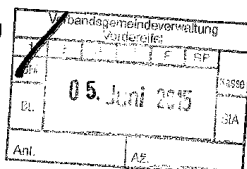
3.4 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz , Schreiben vom 03.06.2015



Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Postfach 20 10 53, 56010 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung
Vordereifel
Postfach 20 51

56710 Mayen



Postanschrift:

Postfach 20 10 53
56010 Koblenz

Hausanschrift:

Peter Klöckner Straße 3
56073 KoblenzTelefon: 02 61 / 9 15 93 - 0
Telefax: 02 61 / 9 15 93 - 233
e-mail: koblenz@lwk-rlp.de
Internet: www.lwk-rlp.deIhr Aktenzeichen
1.5 771-05Ihr Schreiben vom
22.05.2015Unser Aktenzeichen
14 - 0.03Auskunft erteilt - Durchwahl
Matthias Hörsch - 238E-Mail
matthias.hoersch@lwk-rlp.deDatum
03.06.2015**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Anschau;****1. Änderung u. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „ Auf Weiler Büsch“****Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden § 2 Abs. 2 BauGB****Vorzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wurden von Ihnen an der Bauleitplanung der Ortsgemeinde Anschau, 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf Weiler Büsch“ beteiligt und um Abgabe einer fachlichen Stellungnahme gebeten.

Aus Sicht unserer Dienststelle bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung der Ortsgemeinde Anschau.

Das rund 0,6 ha große Plangebiet unterliegt aktuell der landwirtschaftlichen Nutzung.

Wir bitten darauf zu achten, dass für mögliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht werden.

Wir möchten in diesem Zusammenhang auf den § 15 Absatz 3 BNatSchG hinweisen, da bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Matthias Hörsch

Bankverbindung:

Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück e.G. IBAN: DE95 5609 0000 0002 0166 63, BIC: GENODE51KRE
Postgirokonto Ludwigshafen: IBAN: DE04 5451 0067 0032 6046 79, BIC: PBNKDEFF

Abwägungsvorgang

Bestandteil des Fachbeitrags Naturschutz ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Diese hat gezeigt, dass zur vollständigen Kompensation eine Fläche mit einer Größe von 3.412 m² notwendig wird. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger soll hierzu die Parzelle Gemarkung Anschau, Flur 5, Nr. 3/1 tlw. herangezogen werden. Diese liegt südöstlich des Plangebiets und soll von intensiv genutzter Ackerfläche in eine extensive Grünfläche umgewandelt werden.

Die Fläche steht im Eigentum des Vorhabenträgers und ist zur Zeit an einen Landwirt verpachtet. Eine Existenzgefährdung durch den Wegfall der vorgenannten Teilfläche für die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist für den Landwirt nicht gegeben, da er seine Existenz nicht auf die Pachtfläche aufbauen und somit nachhaltig sichern kann.

Weiterhin findet kein vollständiger Entzug der landwirtschaftlichen Nutzfläche statt. Lt. den Ausführungen des Fachbeitrags Naturschutz ist eine extensive Grünlandfläche zu entwickeln, für die wahlweise eine entsprechende Pflege in Form von Mahd oder aber eine Beweidung durchgeführt werden soll.

Schließlich wird mit der ausgewählten Ausgleichsfläche dem funktionalen Anspruch an den naturfachplanerischen Ausgleich Rechnung getragen.

Zudem ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse die Verfügbarkeit der Fläche dauerhaft gegeben. Zur Sicherung der künftigen Funktion als Kompensationsfläche wird der betroffene Flächenteil gemäß Vorgabe des Fachbeitrags Naturschutz in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die Anregung, wonach für die Ausgleichsmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen herangezogen werden sollen, wird aus den dargelegten Gründen nicht berücksichtigt.



Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche, Gemarkung Anschau, Flur 5, Nr. 3/1 tlw., Quelle Fachbeitrag Naturschutz, Planungsbüro Valerius, Dorselermühle 1, 53533 Dorsel

Beschlussvorschlag

Die Anregung, wonach für die Ausgleichsmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen herangezogen werden sollen, wird aus den in der abwägenden Stellungnahme dargelegten Gründen nicht berücksichtigt.

Zur Sicherung der künftigen Funktion als Kompensationsfläche wird der betroffene Flächenanteil der Parzelle Gemarkung Anschau, Flur 5, Nr. 3/1 tlw. gemäß Vorgabe des Fachbeitrags Naturschutz in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Es erfolgt die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 (1) Nr. 18 BauGB in Überlagerung mit der Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB, wonach als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche zu Extensiv-Grünland umzuwandeln ist.

Abstimmungsergebnis

Etwaige Anträge:

keine

Beschlussfassung:

Laut vorstehendem Beschlussvorschlag.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

**3.5 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Rheinland-Pfalz,
Schreiben vom 01.06.2015**

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Koblenz
Niederberger Höhe 1 | 56077 Koblenz



Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel
Zimmer 25
Postfach 2051
56710 Mayen



Rheinland-Pfalz

GENERALDIREKTION
KULTURELLES ERBE

DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Koblenz

Niederberger Höhe 1
56077 Koblenz
Telefon 0261 6675-3000
landesarchaeologie-
koblenz@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen
2015.0248.1
(bitte immer angeben)

Ihre Nachricht vom
22.05.2015
15.771-05

Ansprechpartner / E-Mail
Achim Schmidt
Achim.Schmidt@gdke.rlp.de

Telefon/Mobil
0261 6675-3028
01522 8537 080

Datum
01.06.2015

Gemarkung

Anschau

Vorhaben

**1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen
Bebauungsplanes „Auf Weiler“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Betreff	Stellungnahme	Siehe Erklärung
Erdarbeiten	Derzeit keine Bedenken	F

Erklärungen

F (Derzeit keine Bedenken)

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine Hinweise auf archäologische Denkmäler vor. Allerdings können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte Bodendenkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht archäologisch untersucht werden müssen. Wir verweisen daher auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (DSchG RLP §16-21), wonach jegliche Eingriffe in den Untergrund mit unserer Dienststelle abgestimmt werden müssen (DSchG RLP §21 Abs. 2). Wir empfehlen, frühzeitig (mindestens 2 Wochen) vor Beginn von Baumaßnahmen den Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie Koblenz unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 – 6675 3000 herzustellen.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine gesonderte Stellungnahme der Direktion Landesdenkmalpflege sowie der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte, bleibt vorbehalten bzw. ist gesondert einzuholen.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer und Emailadresse zur Verfügung! Bitte geben Sie unser o. g. Aktenzeichen an!

Mit freundlichen Grüßen

i.A.:

Dr. Cliff A. Jost

Abwägungsvorgang

In den Textfestsetzungen ist unter C, Ziffer 3 ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht nach §§ 16 bis 21 DSchG bereits enthalten.

Für die Ebene der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans besteht kein weiterer abwägungsrelevanter bzw. planerischer Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag

Die Anregung ist - wie in der abwägenden Stellungnahme dargelegt – in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans bereits berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis

Etwaige Anträge:

keine

Beschlussfassung:

Laut vorstehendem Beschlussvorschlag.

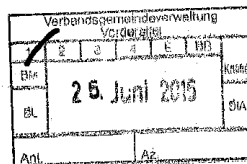
Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

3.6 Wasserversorgungs-Zweckverband Maifeld-Eifel, Schreiben vom 24.06.2015

Wasserversorgungs-Zweckverband „Maifeld-Eifel“ - Postfach 20 25 - 56710 Mayen

Verbandsgemeindeverwaltung
Vordereifel
Postfach 20 51
56710 Mayen



Wasserversorgungs-Zweckverband „Maifeld-Eifel“
Eichenstr. 12 • 56727 Mayen
Tel. 0 26 51/80 97-0 • Fax 0 26 51/80 97-99
www.wvz-maifeld-eifel.de

Mein Aktenzeichen 13/2015	Ihr Schreiben vom 1.5.771-05 22.05.2015	Ansprechpartner/-in / E-Mail Helmut Schmitt Schmitt.h@wvz-maifeld-eifel.de	Telefon / Fax 02651 / 80 97 - 26 02651 / 80 97 - 99	Mayen, 24.06.2015/Ri.
------------------------------	---	--	---	-----------------------

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Anschau**1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf Weiler Büsch“**

- Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Vorzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 22.05.2015 hatten Sie uns zu der o. g. Bauleitplanung „Auf Weiler Büsch, Ortsgemeinde Anschau“ beteiligt.

Das Plangebiet ist über die vorhandene Ortsrohrleitung in der Gewerbestraße erschlossen. Über die öffentliche Trinkwasserleitung kann eine Trink- und Löschwassermenge von 13,4 l/s über mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden. Sollte eine höhere Löschwassermenge erforderlich sein, ist das Plangebiet nicht erschlossen.

Nach den vorliegenden Planunterlagen gehen wir davon aus, dass die Erweiterungsfläche zur Erweiterung des ansässigen Betriebes dient und die Grundstücke zu einer wirtschaftlichen Einheit vereinigt werden.

Kreissparkasse Mayen
BLZ 576 500 100
Kto.-Nr. 10017
BIC: MALADES1MYN
IBAN: DE13 5765 0010 0000 0100 17

Volksbank RheinAhrEifel eG
BLZ 577 615 81
Kto.-Nr. 14 048 400
BIC: GENODE33BNA
IBAN: DE17 5776 1581 0014 0484 00

Postbank Köln
BLZ 370 100 60
Kto.-Nr. 291 092-505
BIC: PBNKDEFF
IBAN: DE30 3701 0050 0291 0925 05

Steuer-Nr. 29/652/0772/6
USt-ID: DE149263782

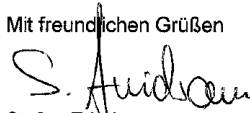
N:\06 Wasserverteilung\10 Bauleitplanung - Flächennutzungsplan\VG Vordereifel\Anschau\Auf Weiler Büsch\1. Änderung\2015_06_22
Stellungnahme VGV.docx

Wasserversorgungs-Zweckverband
„Maifeld-Eifel“

Seite 2

Für das Plangebiet entsteht nach der Entgeltsatzung des Wasserversorgungs-Zweckverbandes Maifeld-Eifel Beitragspflicht.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Friedsam
Stellv. WerkleiterHelmut Schmitt
Bereichsleiter

Abwägungsvorgang

Löschwasser

Lt. Mitteilung des zuständigen Versorgungsträgers Wasserversorgungs-Zweckverband Maifeld-Eifel (WVZ) kann für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung eine Trink- und Löschwassermenge von 13,4 l/s über mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden. Sofern eine höhere Löschwassermenge benötigt wird, ist das Plangebiet aus Sicht des Versorgungsträgers nicht erschlossen.

Da das Referat Brandschutz lt. der vorliegenden Stellungnahme einen Löschwassernachweis in Höhe von 1.600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden für angemessen hält, ergibt sich somit eine Versorgungslücke.

Um dem in § 1 (6) BauGB verankertem Belang nach Gewährleistung einer ausreichenden Sicherheit der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) BauGB gewährleisten zu können, wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans eine entsprechende Festsetzung getroffen. Im nord-westlichen Bereich erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasser“. Hierzu ist der Geltungsbereich entsprechend anzupassen. In Ergänzung hierzu wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass innerhalb dieser Fläche eine Einrichtung für die Vorhaltung von Löschwasser mit einer Mindestmenge von 100 m³ zu errichten ist.

Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form der Sicherung einer Fläche für die Bereitstellung für die Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserteich, Zisterne) geschaffen und eine wesentliche Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 (1) BauGB geschaffen.

Beitragspflicht

Die Anregung, wonach für das Plangebiet eine Beitragspflicht gemäß der Entgeltsatzung des WVZ entsteht, ist lediglich zur Kenntnis zu nehmen.

Die Regelungen der Beitragspflicht unterliegen grundsätzlich nicht dem Zuständigkeitsbereich des Bebauungsplans. Dieser bildet lediglich die Berechnungsgrundlage.

Es besteht daher kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag

Die Anregungen zur **Löschwasserversorgung** werden entsprechend den Ausführungen in der abwägenden Stellungnahme berücksichtigt.

Die Anregungen zur Beitragspflicht gemäß der Entgeltsatzung des WVZ werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis

Etwaige Anträge:

keine

Beschlussfassung:

Laut vorstehendem Beschlussvorschlag.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

3.7 Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel, Abwasserwerk Vordereifel, Schreiben vom 28.05.2015Verbandsgemeindeverwaltung
Vordereifel**ABWASSERWERK VORDEREIFEL**
Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde

Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel - Postfach 2051 - 56710 Mayen

Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel
-Organisation, Personal/WFB-
56727 Mayen

Abteilung: Abwasserwerk

Auskunft erteilt: Herr Steffens

Zimmer-Nr.: 42

e-mail: m.steffens@vordereifel.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
5-825-51 G 606Telefon
02651/8009-42Datum
28.05.2015**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Anschau;
Erste Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes
„Auf Weiler Büsch“****Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden, § 2 Abs. 2 BauGB
Vorzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange, § 4 Abs. 1 BauGB****Ihr Schreiben vom 22. Mai 2015, Az.: 1.5 771-05**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben den Aufstellungsbeschluss des Ortsgemeinderates von Anschau zur ersten Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf Weiler Büsch“ vom 17.03.2015 zur Kenntnis genommen und den uns zur Verfügung gestellten Vorentwurf im Rahmen des vorzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB geprüft.

Aus Sicht der Verbandsgemeinde Vordereifel, Eigenbetrieb Abwasserwerk, als Trägerin der öffentlichen Abwasserbeseitigung nach § 67 der Gemeindeordnung ist in den Begründungen zum Bebauungsplan unter Titel 8 – Ver- und Entsorgung – **Untertitel 8.2 Abwasserbeseitigung** der „Status Quo“ des bestehenden Gewerbegebietes „Auf Weiler Büsch“ mit einer reinen Schmutzwasserleitung DN 200 mm PVC ND10 korrekt wiedergegeben. Ebenfalls ist ausdrücklich auf das bestehende Einleiterverbot für Niederschlagswasser nach der Allgemeinen Entwässerungssatzung verwiesen.

Diese Maßgaben gelten auch für die anstehende Erweiterung des Bebauungsplanes sowohl im Hinblick auf den bestehenden Anschlusszwang und das ausschließliche Anschlussrecht für Schmutzwasser als auch für die neuen Flächen das **Einleiterverbot gleichzusetzen mit dem Ausschluss vom Anschlussrecht und Anschlusszwang für Niederschlagswasser** aus bebauten und/oder befestigten Flächen.

Hausanschrift:
Kelberger Straße 26
56727 MayenTelefonzentrale
0 26 51 / 8 00 90Telefax
0 26 51 / 80 09 20Internet-Adresse:
<http://www.vordereifel.de>e-mail-Adresse
verbandsgemeinde@
vordereifel.deSprechzeiten:
montags bis donnerstags
8.00 - 12.00 Uhr
und
14.00 - 16.00 Uhr
freitags
8.00 - 13.00 UhrBankkonten:
Kreissparkasse Mayen
(BLZ 576 500 10)
257
BIC: MALADE51MYN
IBAN: DE81 5765 0010 0000
0002 57Volksbank RheinAhrEifel eG
(BLZ 577 615 91)
17 575 900
BIC: GRNODED1RNA
IBAN: DE71 5776 1591 0017
5759 00Raiffeisenbank Kehrigh
(BLZ 576 612 53)
501 008
BIC: GRNODED1KEH
IBAN: DE28 5766 1253 0000
5010 08Gläubiger-IdNr.:
DE272220060021890

-2-

Beitragsrechtliche Aspekte:

Die durch die erste Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf Weiler Büsch“ neu einbezogenen späteren Gewerbeflächen unterliegen der allgemeinen Beitragspflicht nach der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung der Verbandsgemeinde Vordereifel in der jeweils gültigen Fassung.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende öffentliche Kanalisation des vorderen Grundstückes mittels Kanalhausanschluss und Anbindung an die Leitung in der Gewerbestraße.

Unabhängig davon, dass keine weiteren öffentlichen Investitionen erforderlich werden, ergibt sich für diese Fläche nach dem Grundsatz der nachträglich entstehenden Beitragspflicht mit der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes *erstmalig ein Anspruch auf Veranlagung eines einmaligen Schmutzwasserbeitrages* bzw. in der Folge der Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für die Schmutzwasserbeseitigung und dies unabhängig von einer tatsächlichen Einleitung.

Für die tatsächliche Einleitung von anfallendem Schmutzwasser aus in der Regel häuslichen Abwasserstellen entsteht mit Einleitung ein Kanalgebührenanspruch.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die mögliche **Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser für eine Brauchwasserversorgung einer Anzeige beim Abwasserbeseitigungsträger** bedarf, da dann in die Steigleitung ein entsprechender geeichter Zweitwasserzähler zur Ermittlung dieser zusätzlichen Abwassermengen anzuerkennen und die Einbaustelle einer Abnahme zuzuführen ist.

Auch für diese zusätzlichen Abwassermengen entsteht über den normalen Gebührentatbestand (Wasserverbrauch lt. Hauptwasserzähler) ein erweiterter Kanalgebührenanspruch in Höhe dieser gemessenen Mengen.

Im Übrigen werden dem Vorentwurf zur ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf Weiler Büsch“ keine weiteren Bedenken entgegengestellt.

Mit freundlichen Grüßen

(Steffen)s
Werkleiter

AbwägungsvorgangAbwasserbeseitigung

a) Schmutzwasser

Die Aussage, wonach das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser entsprechend den Aussagen in der Begründung in die vorhandene Ortskanalisation abgeleitet werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Für die Ebene der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans besteht kein weiterer abwägungsrelevanter bzw. planerischer Handlungsbedarf.

b) Niederschlagswasser

Im Abwägungsvorgang zum Belang Brandschutz wurde dargelegt, dass im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 12 BauGB eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasser“ festgesetzt wird. In Ergänzung hierzu wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass innerhalb dieser Fläche eine Einrichtung für die Vorhaltung von Löschwasser mit einer Mindestmenge von 100 m³ zu errichten ist.

Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form der Sicherung einer Fläche für die Bereitstellung für die Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserteich, Zisterne) geschaffen und eine wesentliche Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 (1) BauGB geschaffen.

Die Einspeisung dieser Löschwassereinrichtung erfolgt mit den im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser. Überschüssiges Wasser wird in die nördlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche geleitet und dort breitflächig zur Versickerung gebracht. Die Fläche steht im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass die Verfügbarkeit und somit die Umsetzung gewährleistet ist.

Beitragsrechtliche Aspekte

Die Anregung, wonach für das Plangebiet eine Beitragspflicht gemäß der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung der Verbandsgemeinde Vordereifel für das Schmutz- und Niederschlagswasser entsteht, ist zur Kenntnis zu nehmen.

Die Regelungen der Beitragspflicht unterliegen grundsätzlich nicht dem Zuständigkeitsbereich des Bebauungsplans. Dieser bildet lediglich die Berechnungsgrundlage.

Ebenso wird die Aussage zur Anzeigepflicht bei Nutzung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken zur Kenntnis genommen.

Für die Ebene der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ergibt sich aufgrund der vorgebrachten Anregungen kein weiterer abwägungsrelevanter bzw. planerischer Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag

Die Aussage zur Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers in die vorhandene Ortskanalisation wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden – wie in der abwägenden Stellungnahme dargelegt - berücksichtigt.

Die Anregungen zur Beitragspflicht gemäß der Entgeltsatzung Verbandsgemeinde Vordereifel für das Schmutz- und Niederschlagswasser werden ebenso zur Kenntnis genommen wie die Anzeigepflicht bei Nutzung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken beim Träger der Abwasserbeseitigung.

Abstimmungsergebnis

Etwaige Anträge:

keine

Beschlussfassung:

Laut vorstehendem Beschlussvorschlag.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

3.8 Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., Schreiben vom 24.06.2015**LANDESJAGDVERBAND RHEINLAND-PFALZ E.V.**

– VEREINIGUNG DER JÄGERINNEN UND JÄGER –

Anerkannter Naturschutzverband

Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., Postfach 27, 55453 Gensingen

An die
Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel
Postfach 2051
56710 Mayen

GENSINGEN, 24.06.2015/V-eb

Hausanschrift: Fasanerie, 55457 Gensingen
Telefon: 0 67 27/89 44-0
Telefax: 0 67 27/89 44-22
E-Mail: info@ljv-rlp.de
Internet: www.ljv-rlp.de

Auskunft erteilt:

Durchwahl: 89 44-

Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel					
1	2	3	4	5	6
BM	26. Juni 2015				Kasse
BL					StA
Anl.					Az.

B-Plan "Auf Weiler Büsch", Anschau

Az: 1.5 771-05, LJV-Nr.: 6/L-260/2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen mitteilen, dass gegen die im Betreff genannte Maßnahme seitens des Landesjagdverbandes Rheinland-Pfalz keine grundlegenden Bedenken bestehen, wenn die zeitnahe Realisierung der erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet wird.

Die Unterlagen erhalten Sie zu unserer Entlastung mit gleicher Post zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[Handwritten Signature]
() Voigtlander
Diplombiologe

Bankverbindung: Mainzer Volksbank eG, IBAN: DE 12 5519 00000 42751 7016, BIC: MVB MDE 55

Abwägungsvorgang

Grundsätzlich gilt, dass zum Zeitpunkt des mit dem durch den Plan ermöglichten Eingriff der Ausgleich für Natur und Landschaft zu erfolgen hat.

Dies bedeutet, dass die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Regel in der Baugenehmigung vollzogen wird. Im Rahmen von Auflagen bzw. Nebenbestimmungen werden die dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienenden Maßnahmen Bestandteil der Baugenehmigung. Hier können u.a. Fristen festgelegt werden, innerhalb derer die Vornahme der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme durchzuführen ist. Vor diesem Hintergrund besteht aus planungsrechtlicher Sicht keine Notwendigkeit eine Festsetzung für die zeitliche Umsetzung in die 1. Änderung und Erweiterung aufzunehmen.

Wie dargestellt, steht mit der Baugenehmigung ein wirkungsvolles Instrument für die Regelung der zeitlichen Umsetzung zur Verfügung. Diese „Konfliktbewältigung“ muss daher nicht zwingend im Bebauungsplan erfolgen. In der Ebene der 1. Änderung und Erweiterung erfolgt lediglich die planungsrechtliche Sicherung der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen bzw. Maßnahmen.

Beschlussvorschlag

Die Anregung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme in angemessener Zeit wird entsprechend der in der abwägenden Stellungnahme dargelegten Frist berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis

Etwaige Anträge:

Aus der Mitte des Ortsgemeinderates Anschau wird angemerkt, dass sich aus dem Beschlussvorschlag ein Widerspruch zu dem Abwägungsvorgang ergibt. Es wird daher folgender Beschlussvorschlag vorgebracht:

Die Anregung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme in angemessener Zeit wird entsprechend der in der abwägenden Stellungnahme dargelegten Frist **nicht** berücksichtigt.

Beschlussfassung:

Laut vorstehendem Antrag auf geänderten Beschlussvorschlag.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig