Ortsgemeinde Kottenheim	Vorlage Nr. 055/229/2017
	Beschlussvorlage

TOP	1. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Teilgebiet „In der Rutschbach" - Planaufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 32 Abs. 1 und 2 Nr. 1 GemO

Verfasser: Hans-Paul Wagner Bearbeiter: Hans-Paul Wagner Fachbereich: Fachbereich 2	
Datum: 24.10.2017	Aktenzeichen:
Telefon-Nr.: 02651/8009-47	

Gremium	Status	Termin	Beschlussart
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	öffentlich	07.11.2017	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	07.11.2017	Vorberatung
Ortsgemeinderat	öffentlich	15.11.2017	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Vor Eintritt in die Tagesordnung verlassen die Ratsmitglieder

_____
_____
_____.

aufgrund von Ausschließungsgründen gemäß § 22 GemO den Sitzungstisch und nehmen in dem für die Zuhörer bestimmten Raumteil Platz.

Nach eingehender Erörterung beschließt der Ortsgemeinderat die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplan für das Teilgebiet "In der Rutschbach" um der Nachfrage nach Wohnraum in der Ortsgemeinde Kottenheim gerecht zu werden.

Der vorgesehene Geltungsbereich der 1. Erweiterung liegt in der Gemarkung Kottenheim, Flur 3 und ist in der beiliegenden Planzeichnung, die Bestandteil der Niederschrift ist, durch eine gestrichelte Linie umgrenzt (s. Anlage Nr. 1). Der verbindliche Bebauungsplan stellt die Fläche als „Wohnbaufläche“ dar. Für die 1. Erweiterung wird die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ geplant.

Die Verwaltung wird beauftragt den Planaufstellungsbeschluss für die 1. Erweiterung gemäß § 2 Abs. 1, Satz 2 BauGB - wie vorstehend - im Amtsblatt für den Bereich der Verbandsgemeinde Vordereifel öffentlich bekannt zu machen.

Etwaige Anträge:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
☐ Ein-stimmig	☐ Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvor-schlag	☐ Abweichender Beschluss

Sachverhalt:

In der Sitzung des 24.08.2017 hat sich der Ortsgemeinderat mit den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen des TÜV Rheinland vom 14.07.2017 befasst. Die Untersuchungen sind als Datei in Session eingestellt. Ebenso der Vermerk des Fachbereiches 2 vom 19.07.2017 hierzu.

Zwischenzeitlich hat die Ortsgemeinde die Verwaltung mit der Vorbereitung des Planaufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den im Lärmschutzbereich II gem. Gutachten liegende Fläche (s. Seite 25 des Gutachtens) beauftragt.
Die in Rede stehende Fläche hat eine Größe von ca. 13.000 m².

Eine Angabe der Anzahl von Baugrundstücken ist beim derzeitigen Stand nicht möglich. Ein Auftrag an ein qualifiziertes Planungsbüro ist derzeit noch nicht geplant.

Sobald dies zu gegebener Zeit erfolgt ist, müsste dass dann zu beauftragende Planungsbüro auf der Grundlage des vorliegenden TÜV-Gutachtens eine städteplanrisch Konzeption erarbeiten, die zunächst in den Gremien der Ortsgemeinde zu beraten und zu beschließen wäre.

Nach Anerkennung des Vorentwurfes wären dann in einem weiteren Gutachten (s. Seite 26) die Lärmpegelbereiche für die einzelnen Fassaden aller Bauflächen exakt zu ermitteln und festzusetzen.

Laut der Tabelle auf Seiten 23 des vorliegenden Lärmgutachtens müssten die Häuser im Lärmpegelbereich II in einer Bauweise mit einem erforderlichen bewerten Schalldämm-Maß (erf. $R_{w,res}$ [Wand/Dach und Fenster zusammen]) der Außenbauteile von 30 dB(A) errichtet werden.

Durch Festlegung von Lärmpegelbereichen, muss die Ortsgemeinde im Bebauungsplan hinreichend bestimmt regeln, welcher Lärmpegelbereich für die jeweiligen Grundstücke maßgeblich ist und welche Vorkehrungen des passiven Schallschutzes mit Blick auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen sind; dabei muss klar sein, für welche Bereiche innerhalb von Baufenstern die jeweiligen Schallschutzklassen gelten sollten (= erhöhte Anforderung an Planung/Planungsbüro ⇒ ggf. Auswirkung auf Honorarhöhe)

Dies bedeutet jedoch, dass man die endgültige Problemlösung auf die Einzelfallebene verschiebt. Die einzelnen Bauherren müssten dann in jedem Einzelfall die Wirksamkeit konkreter Maßnahmen nach den Kriterien der DIN 4109 nachweisen;

Erst nachdem diese Fakten bekannt sind, ist eine endgültige Plangebietsabgrenzung und eine Bestimmung der Anzahl Bauplätze möglich.

Das vorgeschlagene Plangebiet für die 1. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Teilgebiet „In der Rutschbach“ in der Gemarkung Kottenheim, Flur 3, kann gem. dem Vorstehenden zunächst nur vorläufig sein und dient für die öffentliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Danach ist der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ortsüblich bekannt zu machen. Die Planzeichnung ist Bestandteil des Planaufstellungsbeschlusses.

Inwieweit die Tatbestandsvoraussetzungen zur Anwendung des neu geschaffenen § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) vorliegen, ist im weiteren Aufstellungsverfahren abschließend zu prüfen.

Zum Zeitpunkt des späteren Auslegungsbeschlusses kann das Plangebiet dann parzellenscharf festgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen? ☒ Ja ☐ Nein				
Veranschlagung ☐Ergebnishaushalt 20	☐Finanzhaushalt 20	☒ Nein	☐ Ja, mit €	Buchungsstelle:

Anlagen:

Anlage Nr. 1 - Vorläufige Abgrenzung Geltungsbereich
Anlage Nr. 2 - Luftbild
Anlage Nr. 3 - TÜV Gutachten Buntausfertigung
Anlage Nr. 4 - Vermerk vom 19-07-2017