

Ortsgemeinde Ditscheid

Sitzung-Nr.: 019/OGR/019/2021

**Niederschrift
zur öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates**

Gremium: Ortsgemeinderat	Sitzung am Donnerstag, 06.05.2021
Sitzungsort: im Gemeindehaus	Sitzungsdauer von 19:30 Uhr bis 21:20 Uhr

Anwesend sind:

Bürgermeister

Schomisch, Alfred

Ortsbürgermeister(in)

Rieder, Frank

1. Beigeordnete(r)

Weber, Herbert

Ratsmitglied

Schmitt, Bernd

Seifert, Christian

Simonis, Frank

Weber, Arno

Wendel, Sebastian

Gäb, Jörg

Verbandsgemeinde Vordereifel

entschuldigt fehlt:

Schritfführer(in)

Jung-dos Santos, Ana Karina

TAGESORDNUNG:

Öffentliche Sitzung

1. Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung am 02.02.2021 gefassten Beschlüsse
2. Forstwirtschaftsplan für das Forstwirtschaftsjahr 2021
Vorlage: 019/074/2020
3. Erhebung von Beiträgen für die Unterhaltung der Feld- und Waldwege für das Jahr 2020;
hier: Festlegung des Gemeindeanteils und des Beitragssatzes
Vorlage: 019/081/2021
4. Beratung der Straßenvorentwurfsplanung BG "Viertel Stück"
Vorlage: 019/079/2021
5. Bebauungsplan "ViertelStück"
Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen während der frühzeitigen Beteiligung
Vorlage: 019/077/2021
6. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 und Entlastungserteilung
Vorlage: 019/072/2020
7. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 und Entlastungserteilung
Vorlage: 019/080/2021
8. Haushaltssatzung und Haushaltsplan mit Stellenplan für das Haushaltsjahr 2021
Vorlage: 019/078/2021
9. Mitteilungen
10. Einwohnerfragestunde

Es wird wie folgt beraten und beschlossen:

Öffentliche Sitzung

1. **Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung am 02.02.2021 gefassten**

Beschlüsse

Der Ortsgemeinderat hat am 02.02.2021 beschlossen, die für die Aufstellung des Bebauungsplans „Viertel Stück“ erforderliche Straßenplanung durch das Ingenieurbüro Faßbender Weber Ingenieure aus Brohl-Lützing ausführen zu lassen.

2 Forstwirtschaftsplan für das Forstwirtschaftsjahr 2021 **Vorlage: 019/074/2020**

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat beschließt den Forstwirtschaftsplan für das Forstwirtschaftsjahr 2021 in der vorgelegten Form mit folgendem Ergebnis:

Ertrag	12.760 €
Aufwand	13.620 €
Ergebnis:	- 860 €

Abstimmungsergebnis:

Ja	7
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

3 Erhebung von Beiträgen für die Unterhaltung der Feld- und Waldwege für das Jahr 2020; **hier: Festlegung des Gemeindeanteils und des Beitragssatzes** **Vorlage: 019/081/2021**

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat beschließt:

1. Die Ortsgemeinde Ditscheid erhebt entsprechend den Bestimmungen der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für Feld- und Waldwege vom 22.09.2014 Beiträge.
2. Der Ortsgemeindeanteil wird nach Abwägung der in § 6 der Satzung festgelegten Kriterien für die Nutzung der Feld- und Waldwege auf **10 v.H.** festgesetzt.
3. Der gemeindliche Aufwand war im Jahr 2020 nicht höher als der Reinertrag aus der Jagdpacht, daher ist hier der gemeindliche Aufwand anzusetzen.

Die Investitionsaufwendungen für das Jahr 2020 betragen	6.040,11 €
Die Einnahmen aus Zuschüssen und dgl. hierzu betragen	<u>0,00 €</u>
<u>Zwischensumme:</u>	6.040,11 €
Nach Abzug des Gemeindeanteils in Höhe von 10 v.H.	<u>604,01 €</u>
beträgt der beitragspflichtige Gesamtaufwand	5.436,10 €

4. Die gesamten Grundstücksflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) der Gemarkung Ditscheid betragen 4.180.000 m²
5. Der Beitragssatz pro m² Grundstücksfläche wird auf **0,001301 €/m²** (5.436,10 € : 4.180.000 m² Außenbereichsfläche) festgesetzt.
6. Die Verbandsgemeindeverwaltung wird beauftragt, die Beitragsveranlagung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	7
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

**4 Beratung der Straßenvorentwurfsplanung BG "Viertel Stück"
Vorlage: 019/079/2021**

Beschluss:

An der Beratung und Beschlussfassung hat das Ratsmitglied Frank Simonis, aufgrund von Ausschließungsgründen gemäß §22 GemO, nicht teilgenommen. Er hat den Sitzungstisch verlassen und im Zuschauerbereich platzgenommen.

Der Ortsgemeinderat stimmt der Straßenvorentwurfsplanung vom BG „Viertel Stück“ zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja	6
Nein	-
Enthaltung	-

Befangenheit	1
---------------------	---

**5 Bebauungsplan "ViertelStück"
 Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen während der
 frühzeitigen Beteiligung
 Vorlage: 019/077/2021**

Beschluss:

3.1 Siehe nachfolgende Einzelbeschlüsse.

An der Beratung und Beschlussfassung nehmen die Ratsmitglieder Frank Simonis und Christian Seifert aufgrund von Ausschließungsgründen gemäß § 22 GemO nicht teil:

Sie verlassen den Sitzungstisch und nehmen in dem für die Zuhörer bestimmten Raumteil Platz.

Der Ortsgemeinderat von Ditscheid hat am 07.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Viertel Stück“ gefasst. In der gleichen Sitzung hat der Ortsgemeinderat den Vorentwurf anerkannt.

Dabei hat er festgelegt, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung auf die Dauer eines Monats erfolgen soll.

Die Auslegung erfolgte vom 20.08.2020 bis zum 21.09.2020 und wurde im Mitteilungsblatt Nr. 32/2020 am 06.08.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Email vom 15.07.2020. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde bis zum 21.09.2020 gegeben.

Die eingegangenen Anregungen wurden vom beauftragten Planungsbüro und verwaltungsseits geprüft und nachfolgende Würdigungsvorschläge erarbeitet:

1 Plananpassungen aufgrund fortgeschrittener Planung.....	7
2 Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen oder sich nicht geäußert haben (ohne Datum).....	8
3 Westnetz GmbH vom 01.09.2020	9
4 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.08.2020	9
5 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 18.09.2020	10
6 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel vom 18.09.2020	11
7 Deutscher Wetterdienst vom 03.08.2020	11

8	Landesamt für Geologie und Bergbau vom 12.10.2020	12
9	Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück vom 27.08.2020	12
10	Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz vom 27.08.2020.....	13
11	Wasserversorgungs-Zweckverband „Maifeld-Eifel“ vom 25.09.2020.....	14
12	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – untere Wasserbehörde vom 27.08.2020.....	14
13	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – untere Naturschutzbehörde vom 27.08.2020.....	16
14	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Straßenverkehrsbehörde vom 02.09.2020.....	16
15	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Brandschutzdienststelle vom 31.08.2020	16
16	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Untere Landesplanung vom 01.09.2020	17
17	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 21.09.2020.....	24
18	Stellungnahme eines privaten Einwenders und mehrerer Unterzeichner	25
18.1	Stellungnahme vom 26.11.2018	25
18.2	Stellungnahme vom 02.07.2019	26
18.3	Stellungnahme vom 07.10.2019	26
18.4	Stellungnahme vom 21.09.2020	27

1 Plananpassungen aufgrund fortgeschrittener Planung

Das Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Vordereifel hatte schon in einem sehr frühen Planungsstadium (vor der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans) geklärt, dass aufgrund der Ortshydraulik die Entwässerung des Gebietes nur im Trennsystem erfolgen kann.

Zwischenzeitlich wurde seitens des Abwasserwerkes der Verbandsgemeinde Vordereifel ein Bodengutachten beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht machbar ist. Zudem ist die Zuleitung von Niederschlagswasser in die Fläche nach Norden aus topografischen Gründen problematisch. Daher wird in der Entwurfsplanung, die der Sitzungsvorlage beigelegt ist, auf die Fläche für die Regenwasserrückhaltung und das Leitungsrecht verzichtet.

Eine geeignete Versickerungsfläche außerhalb des Plangebietes wurde ebenfalls schon gefunden. Die Regelung der Versickerung außerhalb des Plangebietes wird vom Abwasserwerk in eigener Regie sichergestellt.

Die Straßenvorentwurfsplanung wurde im vorangegangenen Tagesordnungspunkt vom Gemeinderat angenommen. Hierbei wurde die Straßenbreite der inneren Erschließungsstraße von 5,5 m zwecks besserer Befahrbarkeit in Abstimmung mit der Ortsgemeindeverwaltung und der Verbandsgemeindeverwaltung auf 6,0 m verbreitert.

Beschlussvorschlag:

Den Plananpassungen

- Entnahme der Fläche für die Regenwasserrückhaltung und der Fläche für das Leitungsrecht

- Übernahme der Straßenplanung in den Bebauungsplan wird zugestimmt.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit Stimmen- mehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

Abstimmungsergebnis:

Ja	5
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	2

2 Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen oder sich nicht geäußert haben (ohne Datum)

- Forstamt Ahrweiler vom 20.07.2020
- RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft vom 28.07.2020
- IHK Koblenz vom 25.08.2020
- PLEdoc GmbH vom 25.08.2020
- DFS Deutsche Flugsicherung vom 26.08.2020
- Energienetze Mittelrhein vom 14.09.2020
- Handwerkskammer Koblenz vom 17.09.2020
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V. und Landesaktionsgemeinschaft Natur- und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. vom 29.07.2020
- Eifelverein, Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine vom 17.09.2020
- Ortsgemeinde Nachtsheim vom 21.07.2020

Eine Beschlussfassung hierzu ist entbehrlich.

3 Westnetz GmbH vom 01.09.2020

Stellungnahme:

„als Anlage übersenden wir Ihnen einen Lageplan aus dem die im Planungsgebiet vorhandenen Leitungen/Anlagen ersichtlich sind.

Im südlichen Bereich befindet sich unsererseits eine 20-kV-Freileitung sowie ein Kabelaufführungsmast in deren 15,0 m breiten Leitungsschutzstreifen (je 7,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) ist eine Bebauung nicht gestattet ist.

Zur Erschließung des Gebietes beabsichtigen wir die öffentlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.

Rechtzeitig vor Abriss der Gebäude bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen, um notwendig werdende Änderungen/Mitlegungen koordinieren zu können.

Ansprechpartner ist

Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.“

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Abriss von Gebäuden ist nicht geplant. Die 20-kV Leitung mit dem beiderseitigen Schutzabstand von 7,5 m tangiert die Baufenster nicht. Die Leitung wird mit Schutzabstand nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Da es sich lediglich um eine nachrichtliche Übernahme handelt ist **kein Beschluss** erforderlich.

4 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.08.2020

Stellungnahme:

„wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH zur Versorgung des o. g. Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH. Daher ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) erforderlich.

Daher beantragen wir folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

Bitte informieren Sie uns 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 4 des BauGB.“

Würdigung:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH kann die öffentlichen Straßen und Wege unentgeltlich nutzen. Private Straßen sind nicht geplant. Die Abstimmung und Leitungs-koordination erfolgt in der Ausführung nach dem Bauleitplanverfahren. Insgesamt betrifft die Stellungnahme den Planvollzug. Die Begründung wird redaktionell um den Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH ergänzt. Da es sich lediglich um eine redaktionelle Ergänzung handelt, ist **kein Beschluss** erforderlich.

5 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 18.09.2020

Stellungnahme:

„zur oben genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:

Die textlichen Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung finden unsere Zustimmung.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

Hinweis: Unsere Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden künftig in der Regel elektronisch über dieses Postfach versendet. Wenn Sie eine Papierfassung benötigen, bitten wir um kurze Mitteilung.

Künftige Anfragen um Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung können Sie uns gerne ebenfalls auf diesem Wege an die Adresse bauleitplanung@sgdnord.rlp.de übermitteln. Sie gilt zunächst nur für die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz. Andere Abteilungen oder Referate in unserem Hause bitten wir auf separatem Wege zu beteiligen.

Würdigung:

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme. Aus den Inhalten der Stellungnahme ergibt sich kein Änderungsbedarf für die Planung. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird zu gegebener Zeit vom Abwasserwerk der Verbandsgemeinde beantragt. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

6 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel vom 18.09.2020

Stellungnahme:

„aus flurbereinigungstechnischer, agrarstruktureller und siedlungsbehördlicher Sicht bestehen gegen die o.a. Planung keine Bedenken.

Wir empfehlen die frühzeitige Abstimmung mit dem/den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb/en.“

Würdigung:

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme. Die überplante Fläche wurde von der Ortsgemeinde im Rahmen eines Optionsvertrages erworben, evtl. Pachtverhältnis wird fristgerecht gekündigt. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

7 Deutscher Wetterdienst vom 03.08.2020

Stellungnahme:

„im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung an dem Bebauungsplan der Ortsgemeinde Ditscheid, „Viertel Stück“.

Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o.ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.“

Würdigung:

Das Kapitel „Belange des Naturschutzes“ zum Bebauungsplan befasst sich hinreichend mit den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima. Es besteht kein Ergänzungs- oder Anpassungsbedarf. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

8 Landesamt für Geologie und Bergbau vom 12.10.2020

Stellungnahme:

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Viertel Stück" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Göbbels" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

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.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter 4.2 werden fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.“

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zum Bergbau/Altbergbau sowie Boden und Baugrund wirken sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

9 Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück vom 27.08.2020

Stellungnahme:

„zur Bauleitplanung der Ortsgemeinde Ditscheid, hier: Aufstellung des Bebauungsplans „Viertel Stück“, möchten wir uns aus bodenordnerischer Sicht äußern.

Zur Planzeichnung möchten wir folgende Anregungen und Hinweise geben:

- Die Darstellung der Flurgrenze ist in der Planzeichnung fehlend. Zudem würde eine Aufnahme in die Legende zur besseren Lesbarkeit beitragen.

- Die in der Legende auf geführte Beschreibung „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist in der Planzeichnung nicht dargestellt.
- Für die ggf. notwendigen Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, können in der Planzeichnung Flächen festgesetzt werden. Dabei kann folgender Hinweis in den textlichen Festsetzungen hilfreich sein: Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind entsprechend der Planurkunde auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- Das Flurstück 65/5 wird eine Mehrfacherschließung erhalten.

Zur textlichen Festsetzung möchten wir folgende Anregungen geben:

- Ein Hinweis zur Handhabung der Übertragung vom Plan in die Örtlichkeit, falls im Plan keine Maße enthalten sind, kann hilfreich sein.

Für Rückfragen und weitere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Würdigung:

- Die Katastergrundlage wurde unverändert übernommen. Zur besseren Sichtbarkeit der Flurgrenze kann das Kataster nachbearbeitet und in die Legende aufgenommen werden.
- Bei der Darstellung in der Legende „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ handelte es sich um einen Platzhalter für die Offenlagefassung. Bei Erstellung des Vorentwurfes war abzusehen, dass eine solche Fläche in der Planzeichnung noch ergänzt werden muss. Nach Konkretisierung der Entwässerungsplanung und somit Festlegung, dass keine Randeingrünung, über die zurzeit zu pflanzenden Einzelbäume hinaus, erforderlich ist, wurde die Legende bereinigt.
- Die Integration der Straßenvorentwurfsplanung wurde unter 1. beschlossen und die erforderlichen Böschungen in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Da diese Böschungen verbindlich über die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden, ist ein Hinweis (der keinen verbindlichen Charakter hat) nicht notwendig.
- Dass das Flurstück 65/5 eine zweite Erschließung erhält, ist bekannt, lässt sich aber nicht vermeiden.
- Die Planzeichnung ist so verfasst, dass sie eindeutig und bestimmt ist. Ein Hinweis zur Handhabung der Übertragung vom Plan in die Örtlichkeit ist weder erforderlich noch zielführend. Derartige Hinweise waren im analogen Zeitalter noch in Plänen enthalten, sind aber mittlerweile nicht mehr üblich.

Die Anpassungen werden wie oben beschrieben für die Offenlage vorgenommen. Da es sich um eine reine Übernahmen handelt, die technisch erforderlich oder klarstellend sind, ist an dieser Stelle **kein Beschluss** erforderlich.

10 Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz vom 27.08.2020

Stellungnahme:

gegen die Bauleitplanung der Ortsgemeinde Ditscheid zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Viertel Stück“ werden aus straßenbaubehördlicher Sicht diesseits keine Bedenken erhoben.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Gemeindestraßen, die verkehrsgerecht an die K 5 MYK angebunden sind.

Die hinzukommende Wohnbebauung erfolgt allerdings in Kenntnis der ggf. vorhandenen Verkehrslärmsituation.

Daher hat die Ortsgemeinde in eigener Zuständigkeit ggf. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen Rechnung zu tragen. Der Träger der Straßenbaulast der K 5 ist von etwaigen Lärmschutzforderungen freizustellen.

Eine weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren ist entbehrlich.“

Würdigung:

Die K 5 ist in Höhe Ditscheid laut der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebes Mobilität nur von 527 Kfz/24h mit 2% Schwerlastverkehr befahren. Zudem liegt die Kreisstraße in einer Entfernung von ca. 190 m zum Baugebiet mit dazwischenliegender Bebauung. Von daher werden keine Verkehrslärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Begründung wird um diese Aussage ergänzt. Für diese redaktionelle Ergänzung ist **kein Beschluss** erforderlich.

11 Wasserversorgungs-Zweckverband „Maifeld-Eifel“ vom 25.09.2020

Stellungnahme:

mit E-Mail vom 15.07. 2020 hatten Sie uns zu der o.g. Bauleitplanung beteiligt.

Vom Wasserversorgungs-Zweckverband Maifeld-Eifel werden zu der Bauleitplanung „Viertel Stück“ in der Ortsgemeinde Ditscheid keine Anregungen vorgebracht.

Das Plangebiet kann mit einer Ortsrohrerweiterung mit Anschluss an die Straße „Im Schlepesch“ mit Trink- und Löschwasser mit 13,4 l/s über mindestens zwei Stunden erschlossen werden.

Ein darüberhinausgehender Bedarf ist über das öffentliche Trinkwassernetz nicht möglich. Sofern ein höherer Löschwasserbedarf leitungsgebunden sichergestellt werden soll, ist die Erschließung mit Löschwasser nicht sichergestellt.

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

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ortsgemeinde ist sich der Beitragspflicht nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bewusst. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden schon so gewählt, dass eine Löschwasserleistung von 13,4 l/s (= 800 l/min) über mindestens 2 Stunden ausreichend ist. Aus den Inhalten der Stellungnahme ergibt sich kein Änderungsbedarf für die Planung. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

12 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – untere Wasserbehörde vom 27.08.2020

Stellungnahme:

I. Wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets:

Das betrachtete Teilgebiet befindet sich in keinem festgesetzten Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Es befinden sich keine Wasserrechte im Plangebiet.

Durch die geplante Maßnahme werden keine Oberflächengewässer tangiert.

Das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz enthält für das Gebiet keinen Eintrag.

Die Niederschlagswässer sollen gemäß vorliegender Planung in den öffentlichen Abwasserkanal (im Trennsystem) eingeleitet werden.

Die anfallenden häuslichen Abwässer sollen der öffentlichen Abwasserentsorgung angedient werden.

Wasserwirtschaftlich bestehen gegen die Planungen keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden:

II. Hinweise:

A. Bodenschutz:

1. Sollten zur Baugrundvorbereitung und Erschließung Aufschüttungen mit Fremdmassen erforderlich werden, ist dies anhand einer Baugrunduntersuchung zu den hydrogeologischen Standortbedingungen und mit Angabe der vorgesehenen Boden- und Bauschuttmaterialien entsprechend des Gesetzes zum Schutz vorschädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) und den Anforderungen der LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall), Mitteilung M 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln, darzustellen.

B. Schmutzwasser:

2. Die Schmutzwässer sollen der öffentlichen Kanalisation angedient werden. Hierfür ist eine Zustimmung des Abwasserbeseitigungspflichtigen erforderlich.

C. Niederschlagswasser:

3. Aufgrund der geplanten Entwässerung der Niederschlagswässer in die öffentliche Kanalisation ist das zuständige Abwasserwerk zu beteiligen und eine positive Stellungnahme zu erwirken. Bei Entwässerung im Trennsystem mit dem Ziel der Einleitung in einen Vorfluter ist eine Absperrvorrichtung vorzusehen, damit im Brandfall kontaminiertes Löschwasser zurückgehalten werden kann. Sofern eine Rückhaltung über ein Regenrückhaltebecken erfolgen soll, kann die Absperrvorrichtung entfallen.“

Würdigung:

Die Informationen der Unteren Wasserbehörde waren bekannt und in der Begründung bereits enthalten bzw. betreffen den Planvollzug und sind vom Abwasserwerk Vordereifel zu beachten. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

13 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – untere Naturschutzbehörde vom 27.08.2020

Stellungnahme:

das Verfahren soll nach § 13b BauGB durchgeführt werden, so dass naturschutzfachliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild rechtlich nicht als solche gewertet werden.

Die Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen und zur FFH-Verträglichkeit haben wir zur Kenntnis genommen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

14 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Straßenverkehrsbehörde vom 02.09.2020

Stellungnahme:

gegen die o.g. geplante Maßnahme in der Verbandsgemeinde Vordereifel bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Sofern jedoch geplant sein sollte aufgrund dieser Maßnahmen die bestehende Verkehrsbeschilderung im außerörtlichen Bereich anzupassen oder zu ändern, ist dies bei uns als zuständige Straßenverkehrsbehörde rechtzeitig vorher zu beantragen.

Ggf. wäre in einem solchen Falle in Abstimmungstermin zwischen der Verbandsgemeindeverwaltung, uns als Straßenverkehrsbehörde, der zuständigen Polizeiinspektion Mayen sowie dem Straßenbaulastträger ratsam.

Würdigung:

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist nach derzeitigem Sachstand nicht geplant, die außerörtliche Beschilderung an der Kreisstraße zu ändern. Sollte dies dennoch geplant werden, erfolgt die gewünschte Abstimmung im Planvollzug. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

15 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Brandschutzdienststelle vom 31.08.2020

Stellungnahme:

1. 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 800 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.
2. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zu gestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von 150 m angesehen.

Würdigung:

Die als ausreichend angesehene Löschwassermenge steht laut der Stellungnahme des WVZ zur Verfügung. Die übrigen Inhalte der Stellungnahme betreffen den Planvollzug und sind dort zu beachten. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

16 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Untere Landesplanung vom 01.09.2020

Stellungnahme:

die Ortsgemeinde Ditscheid beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Viertel Stück“ zur Schaffung von Wohnbauland. Vorgesehen ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO. Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 1,25 ha.

Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel der betreffende Bereich größtenteils als Vorrangfläche für die Landwirtschaft dargestellt. Demzufolge entspricht der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Bau GB.

Im geltenden RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus und ist ansonsten als weiße Fläche (= Fläche ohne Darstellung) gekennzeichnet.

Folgende relevante Grundsätze des RROP 2017 sind daher zu berücksichtigen:

2.2.4 Freizeit, Erholung und Tourismus

G 95	<p>Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Der Erholung in ihren unterschiedlichen Formen vom stillen Naturerleben bis hin zur intensiven flächenbeanspruchenden touristischen Nutzung kommt eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu. Dabei</p>
------	---

	sollen die dezentral konzentrierten touristischen Angebote in der gesamten Bandbreite für eine wirtschaftlichere Nutzung miteinander verknüpft werden.
G 96	<p>Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Siehe G 98</p>
G 97	<p>In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Siehe G 98</p>
G 98	<p>Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung zu G 96 bis G 98:</u> Die Region verfügt auf Grund ihrer landschaftlichen Potentiale in den großen Flusstälern und in den Mittelgebirgslagen von Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald, auf Grund der historischen Städte in den großen Flusstälern sowie der ländlich geprägten Gemeinden in den Höhenlagen über ein außerordentliches Potential für touristische Angebote und Ferienangebote. landschaftliche Vielfalt, ein reichhaltiges kulturelles Angebot, zahlreiche Möglichkeiten im Kur- und Bäderbereich, die Gastlichkeit in den berühmten Weinbaugebieten und die durch den Weinanbau und die Landwirtschaft geprägte und gepflegte Kulturlandschaft sind die bedeutenden Elemente des Tourismus in der Region Mittelrhein-Westerwald. Teilräume mit besonders günstigen natürlichen Voraussetzungen für den Tourismus sind die Landschaftsräume mit hohem Erlebniswert (Karte 7) einschließlich der großen Flusslandschaften von Mittelrhein, Mosel, Ahr und Lahn, die bereits über eine traditionelle umfangreiche touristische Ausstattung verfügen und deren wirtschaftliche Grundlage im Wesentlichen der Tourismus ist. Ein zukunftsweisendes Potential ergibt sich aus der Anerkennung des Oberen Mittelrheintals sowie des oberoermanisch-raetischen Limes als UNESCO-Welterbe. Neben den bestehenden Naturparks RheinWesterwald, Nassau und Soonwald-Nahe wurde im Jahr 2010 auch der Naturpark Vulkaneifel ausgewiesen. Das naturnahe touristische Potenzial der Region wird ergänzt durch geotouristische Attraktionen, im Natur- und Geopark</p>

	<p>Vulkaneifel (seit November 2015 als UNESCO Global Geopark ausgezeichnet) und dem Geopark Westerwald-Lahn-Taunus, sowie im nationalen Geopark Laacher See. Der hohe Erlebniswert dieser Kulturlandschaften soll als Grundlage für die Erholungsfunktion und den Tourismus nachhaltig geschützt werden. Punktuelle Beeinträchtigungen der Erholungsräume, wie z. B. durch störende Bauwerke, sollen behoben werden. Alle Planungen und Maßnahmen, die die Erholungsfunktion beeinträchtigen können, sollen in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus vermieden werden. Die Besonderheiten dieser Räume und die Begründung für ihre landesweite Bedeutung sind im Landschaftsprogramm und im Anhang des LEP IV dargelegt. Die Auswahl der regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume erfolgte nach den Kriterien</p> <ul style="list-style-type: none"> • hoher Erlebniswert, attraktives Landschaftsbild • hohes Entwicklungspotenzial für die Erholung • relative Störungsarmut für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung • vorhandene Erholungsinfrastruktur (Qualitätswanderwege, regionale Radwege) • Bedarf im Umfeld von Siedlungsschwerpunkten • Verbindungsfunktion zwischen wichtigen Erholungs- und Erlebnisräumen. <p>Die ausgewählten Landschaftsräume bilden im Zusammenhang mit den landesweit bedeutsamen Flächen ein Netz von Erholungs- und Erlebnisräumen mit Kernflächen und Erweiterungs- bzw. Verbindungsflächen.</p> <p>Grundsätzlich sind die landesweiten und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume, die i.d.R. auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen aufweisen, von visuell beeinträchtigenden Bauwerken und Anlagen freizuhalten.</p> <p>Die Darstellung der landesweit und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume ist der Abbildung 2 der SUP zu entnehmen. (vgl. auch Ausführungen zum Freiraumschutz in Kap. 2.1.2)</p>
G 99	<p>Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u></p> <p>Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus (Karte 7), bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden. Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Ge-</p>

	meinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezone geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.
G 100	Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen. <u>Begründung/Erläuterung:</u> Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.
G 101	In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden. <u>Begründung/Erläuterung:</u> In den Verdichtungsräumen soll der Naherholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung

Im Hinblick auf Ziel 31 des LEP IV i.V.m. den Zielen und Grundsätzen aus Kapitel 1.3.2 Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung des RROP 2017 werden folgende Ausführungen für den Planbereich gemacht: Zwar gelten Ziel Z 31 des LEP IV und verbindliche Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung, wie sie derzeit in den Regionalen Raumordnungsplänen der Region Trier und der Region Mittelrhein -Westerwald konzipiert sind, gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht unmittelbar für Bebauungspläne nach § 13a als auch § 13b BauGB, gleichwohl unterliegen sie mittelbar der Zielbindung.

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB ist nämlich zu beachten, dass die Freistellung vom Entwicklungsgebot eine rechtliche Grenze darin erfährt, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung „die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets“ nicht beeinträchtigen darf. Daraus folgt im Ergebnis, dass das, was der Bebauungsplan am Flächennutzungsplan ändert, bei regulärer Änderung des Flächennutzungsplans planbar sein muss (vgl. Krautzberger, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 110. Lfg./August 2013, § 13a, Rn. 74; Schrödter, in Schrödter, BauGB, 8 Aufl. 2015, § 13a, Rn. 44). Für Bebauungspläne nach § 13b BauGB gilt dies entsprechend.

Für die Verbandsgemeinde Vordereifel übersteigt das Flächenpotenzial (59,2 ha) den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (35,0 ha) nach dem geltenden RROP 2017. Gemäß Ziel 33 Satz 2 des RROP 2017 besteht die Möglichkeit des Flächentausches:

„... Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“). ...“

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Schwellenwerte bei der Ausweisung von Mischbauflächen keine Anwendung finden.

Die vorgetragenen Bedenken aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung sind zu beachten.

Eine Durchschrift dieser Stellungnahme wird der SGD Nord, Obere Landesplanungsbehörde zur gefl. Kenntnisnahme übersandt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Würdigung:

Zu der Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus:

Die dahingehende Information der Landesplanung, dass das Plangebiet gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP 2017) innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus“ liegt, war bereits in der Begründung unter Ziffer 1.4.2 enthalten.

Würdigung der Grundsätze:

- G 95: Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Durch neue Einwohner können die vorhandenen Naherholungsinfrastrukturen besser ausgelastet werden.
- G 96: Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes wirkt sich nicht auf den Tourismus in der Region aus.
- G 97: Die Baumpflanzungen am Ortsrand tragen dazu bei, dass der Erholungswert der Landschaft erhalten bleibt.
- G 98: Der Grundsatz ist auf Ditscheid nicht anzuwenden. Die Ortsgemeinde liegt nicht in einem Flusstal.
- G 99: Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Ausweisung des Wohngebietes.
- G 100: Ein Wohngebiet beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.
- G 101: Die Möglichkeiten der Naherholung werden durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Würdigung der einzelnen Grundsätze führt nicht zu einer Planänderung. Die Begründung wird um die Grundsätze und deren Würdigung ergänzt.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit Stimmen- mehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

Abstimmungsergebnis:

Ja	5
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	2

Zur Wohnsiedlungsentwicklung:

Die Untere Landesplanungsbehörde baut ihre Stellungnahme darauf auf, dass auch bei Verfahren nach § 13b BauGB, bei denen der Flächennutzungsplan lediglich berichtigt werden muss, die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden darf. Dies wird wiederum damit gleichgesetzt, dass eine Flächennutzungsplanänderung planbar sein müsse.

Diese Aussage steht im Widerspruch zu Z 33, wonach der Schwellenwert nur für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zu beachten ist. Das Ziel der Raumordnung wurde im Regionalen Raumordnungsplan für die Ebene der Flächennutzungspläne und nicht für die Ebene der Bebauungspläne eingeführt. Vorliegend wird ein Bebauungsplan aufgestellt und eben nicht der Flächennutzungsplan geändert. Bei Aufstellung von Bebauungsplänen muss der Schwellenwert nicht beachtet werden, was auch in einem jungen Urteil zum Schwellenwert bestätigt wurde „... der Fall einer bloßen berichtigten Anpassung an eine bereits im Vorfeld durch Bebauungsplan erfolgten Baulandausweisung (ist) von der Zielfestsetzung nicht erfasst.“ ((1 C 11567/18.OVG vom 20.05.2020, Seite 19, Nr. 7 letzter Teilsatz)

Die Schwellenwertberechnung für die Ortsgemeinde in der Begründung wird auf einen Bedarfsnachweis gekürzt. Die Abwägung, warum das Wohnbauland in dieser Größenordnung erforderlich ist, kann unverändert bleiben.

Zwischenzeitlich wurden auch die Innenpotenziale und Baulücken in den Gemeinden der Verbandsgemeinde Vordereifel bereinigt. Im Ergebnis verfügt die Verbandsgemeinde über einen positiven Schwellenwert in Höhe von 6,8 ha (Stand 2020), so dass sich die Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde diesbezüglich erübrigt hat.

Der Schwellenwert für die Verbandsgemeinde wird auch bei Ausweisung des Baugebietes „Viertel Stück“ mit einer Größe von ca. 0,66 ha nicht überschritten, wie unten stehender Schwellenwertberechnung entnommen werden kann.

1. Potenzialwertberechnung

Summe Innenpotenziale			0,2 ha
Summe Außenpotenziale			23,2

			ha
Baulücken Wohnbaufläche	33,3 ha		
Hiervon blockiert		24,2 ha	
Verbleiben zu berücksichtigen			9,1 ha
Baulücken Mischbauflächen (50 % von 14,8 ha)	7,4 ha		
Hiervon blockiert		6,0 ha	
Verbleiben zu berücksichtigen			1,4 ha
Summe Potenzialwert			33,9 ha

2. Bedarfswertberechnung

Einwohnervorausberechnung 2040		14.522 Einwohner
Bedarfsausgangswert (Z 31) Bedarf aus Eigenentwicklung	(2 WE / 1.000 EW)	29,044 WE
Dichtewert (Z 32) WE je ha (Eigenentwicklung 15 WE/ha)	29,044 WE / 15 WE/ha	1,93626667 ha
Planreichweite 2040 2020-2040 = 21 Jahre	1,94 x 21 Jahre	40,74 ha
Bedarfswert		40,7 ha

3. Schwellenwertberechnung (Z 30)

Bedarfswert – Potenzialwert = Schwellenwert

$$40,7 \text{ ha} - 33,9 \text{ ha} = \mathbf{6,8 \text{ ha}}$$

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme zum Schwellenwert wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan verstößt nicht gegen Ziele der Landesplanung und Raumordnung.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit Stimmen- mehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

Abstimmungsergebnis:

Ja	5
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	2

17 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 21.09.2020

Stellungnahme:

„aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes: Im nördlich angrenzenden Bereich an das Plangebiet befindet sich ein Hundepplatz. Durch den Betrieb des Hundepplatzes sind Immissionskonflikte im Plangebiet möglich. Sofern der Hundepplatz baurechtlich genehmigt ist, sind die durch die Nutzung ausgehenden Emissionen (Nutzungstätigkeiten, Fahrverkehr, Kommunikation etc.) zu berücksichtigen.“

Würdigung:

Aufgrund der Stellungnahme der Gewerbeaufsicht führte die Verbandsgemeindeverwaltung ein Telefonat mit dem Betreiber des Hundepplatzes. Laut Aussage des Betreibers handele es sich um eine private Anlage, die nur im Sommer für wöchentlich ca. 1 Stunde genutzt wird. Sofern dies Probleme bereite, werde sie auch umgehend abgebaut.

Nach dieser Aussage handelt es sich nicht um eine gewerbliche Anlage, sondern um eine Freizeitanlage. Freizeitanlagen unterliegen nicht der TA-Lärm sondern dem Freizeitlärmerrlass. Aufgrund der geringen Nutzung der Anlage dürfte es unproblematisch sein, dass sie nicht innerhalb der Ruhezeiten bzw. nachts genutzt wird. Da Lärmpegel auch bei Freizeitlärm zu mitteln sind und der Beurteilungszeitraum an Werktagen 12 Stunden und an Sonn- und Feiertagen 9 Stunden beträgt, sind auch keine Pegelüberschreitungen zu erwarten. Daher sind keine Nutzungskonflikte zwischen der Wohnbebauung und der Freizeithundesportanlage zu erkennen. Die Begründung wird um diese Ausführungen ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Nutzungskonflikte zwischen der Wohnbebauung und der Freizeithundesportanlage zu erwarten. Die Planung kann unverändert bleiben.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

<input checked="" type="checkbox"/> Ein stimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input checked="" type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
---	--	----	------	------------	---	---

Abstimmungsergebnis:

Ja	5
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	2

18 Stellungnahme eines privaten Einwenders und mehrerer Unterzeichner

18.1 Stellungnahme vom 26.11.2018

„hiermit wende ich mich stellvertretend an Sie, um die Sicht der Betroffenen Anwohner der Straße „Im Schlehesch“ darzulegen.

Als wir Anfang dieses Jahres davon mitbekommen haben, dass seitens des Dittscheider Gemeinderates angedacht ist, unterhalb unserer Grundstücke ein Baugebiet mit einer Straße zu erschließen, waren wir sehr betroffen und irritiert. So meldeten wir beim Bürgermeister unseres Dorfes Gerd Knechtges Gesprächsbedarf an. Anhand einer PowerPoint Präsentation mit etwa 30 Folien, äußerten wir zum einen unseren Unmut darüber, dass man zu Zeiten des Erwerbes der Grundstücke, namentlich Familie, damit warb, dass der „**freie Blick**“ gewährleistet bleibe. „**Leb daach ned**“. Noch kürzlich äußerte man sich wie: „**In den nächsten 20 Jahren wird hier nicht gebaut.**“ Des Weiteren zeigten wir anhand der schon bestehenden Häuser in dieser Straße auf, dass in den letzten 20 Jahren der **Baulärm** vorhanden ist und mit einem neuen Baugebiet weitere Jahrzehnte mit Baulärm zu rechnen ist. Wir verwiesen auf die bis dato verfolgte **Baupolitik**, möglichst im **Dorfkern** Objekte zu erschließen, um sich nicht ausdehnen zu müssen. Nun hat sich die politische Situation allerdings verändert. Außerdem wiesen wir auf die Schwierigkeiten hin, die aus unserer Sicht mit dem Bauvorhaben verbunden sind. Die **Abwasserproblematik** erscheint uns im potentiellen Baugebiet als bautechnisch schwierig und kostenintensiv, da man eine **lange Leitung** ins nächste Tal ziehen muss.

Wird der **Verbandsgemeinderat**, sprich die umliegenden zahlungspflichtigen Dörfer dem zustimmen? Eine offen und fair geführte Diskussion zwischen Gemeinderat und uns Bürgern wurde geführt.

Um unsere entschiedene Position nochmal deutlich zu machen, verfassten wir einen **Brief**, der von **allen** beteiligten Parteien der straßenanliegenden **Bürger** des „Im Schlehesch“ unterschrieben wurde. Dieser wurde hiesigem Gemeinderat ausgehändigt.

Wir wurden jeweils, sowohl bei der hiesigen Verbandsgemeinde, als auch bei der zuständigen Kreisverwaltung vorstellig und informierten uns, sofern Informationen

vorhanden waren, über die Bauvorhaben in Ditscheid. So führten wir zum Beispiel ein Gespräch mit in der 41. Kalenderwoche.

Bei einer **weiteren öffentlichen Gemeinderatssitzung** erläuterten wir unsere Bedenken bezüglich des Bedarfs. Anhand Recherchen und Interviews mit einigen Bürgermeister der Nachbarorte, wiesen wir auf, dass einige schon bestehende Baugebiete nicht angenommen wurden und **laufende Kosten** die finanzielle Situation der Dörfer belastet. „**Die Situation hier sei eine andere und der Bedarf sei da.**“ So die Haltung des Gemeinderates Ditscheid. Wir wiesen auch auf den **Wertverlust** hin, den sämtliche Bürger, Blickrichtung Bermel/Mimbach/Anschau haben, hinnehmen müssen. Der Gemeinderat war gut vorbereitet und stellte sich allen auch schon in der ersten Sitzung erhobenen Bedenken. „**Allgemeinwohl gehe vor dem Wohl des Einzelnen**“, ist einer der Kernaussagen. Außerdem sagte Herr Knechtges, dass bezüglich des Baugebietes **noch keine Entscheidungen getroffen** werden konnten, aber es **spitze sich**, wie von uns schon lange befürchtet, auf den „**Schlehesch 2**“ bzw. „Vierdel“ zu. Wir Anwohner haben jedoch den Eindruck, dass sich durch dieses kurze Zeitfenster, bedingt durch die politische Gesetzeslage, der Gemeinderat sich genötigt sieht, zu handeln und Bauland zu gewinnen. Zu bedenken ist auch, dass noch einige Grundstücke frei sind und einige Bürger unserer Bitte nachgegangen sind, ihr Bauland zum Verkauf anzubieten. In unserem Nachbardorf Anschau sind noch um die 20 Baugrundstücke zu haben. Ihr Bauvorhaben war zu groß. Wir bitten Sie eindringlich, die Bauvorhaben unterhalb der Straße „Im Schlehesch“ ausgiebig zu überprüfen und die Bedenken aller Betroffenen Anwohner in Ihre Überlegungen einfließen zu lassen.

Vielen Dank und Bitte um eine zeitnahe Bearbeitung.“

18.2 Stellungnahme vom 02.07.2019

„hiermit bitte ich bei der Planung des Baugebietes „Viertel Stück“ einen Weg (den man meines Erachtens so belassen kann wie er ist, nämlich Wiese) zwischen den angrenzenden Grundstücken zu berücksichtigen. So kommen alle Bewohner auch von der Rückseite an ihr Grundstück. Es erleichtert so zum Beispiel das Lagern und Hantieren mit dem noch von einigen genutzten Brennholz.

Außerdem ist es eine sinnvolle Verbindungsmöglichkeit für die anliegenden Bürger. Auch ein Abstand zu den gegenüberliegenden Grundstücken schafft Beruhigung und Frieden.

Da wichtige betroffene Anwohner im Urlaub sind bzw. einen Auslandseinsatz absolvieren, ist dieses Schreiben als Eilantrag zu verstehen. Ein ausführlicheres Schreiben mit Berücksichtigung eines Bürgerbegehrens folgt möglichst zeitnah.

Vielen Dank für Eure/Ihre Bemühungen“

18.3 Stellungnahme vom 07.10.2019

„knapp ein Jahr ist nun nach unserer ersten Bitte, das Vorhaben des neuen Baugebietes in Ditscheid zu prüfen, vergangen. Wir möchten uns noch mal bei Ihnen in Erinnerung rufen, dass wir nach wie vor **gegen die Erschließung des neuen Baugebietes** sind. In dem **Brief vom 26.11.2018 an die Kreisverwaltung** haben wir ausführlich unsere Gründe dargelegt.

Nach wie vor **stellen wir den Bedarf in Ditscheid in Frage** und verweisen auf die in den umliegenden Dörfern, zum großen Teil **nicht angenommenen, Baugebiete**. Wir bezweifeln ein so kostenintensives Projekt mit den bekanntlich **baulichen Schwie-**

rigkeiten, zum Beispiel der sehr aufwendig zu gestaltenden Abwasserproblematik. Im **Ortskern** ist nun doch der eine oder andere Bewohner bereit Bauland zu verkaufen. Wir bitten diese Aspekte bei Ihren Überlegungen bezüglich der Genehmigung zu berücksichtigen und bitten Sie uns über die nächsten Schritte zu informieren.“

18.4 Stellungnahme vom 21.09.2020

„knapp ein Jahr ist nun nach unserer ersten Bitte, das Vorhaben des neuen Baugebietes in Ditscheid zu prüfen, vergangen. Wir möchten uns noch mal bei Ihnen in Erinnerung rufen, dass wir nach wie vor **gegen die Erschließung des neuen Baugebietes** sind. In dem **Brief vom 26.11.2018 an die Kreisverwaltung** haben wir ausführlich unsere Gründe dargelegt. Die komplette Straße „Im Schlehesch“ angrenzende Seite an das geplante Baugebiet, außer einer Partei, **ist gegen das Baugebiet**.

Nach wie vor **stellen wir den Bedarf in Ditscheid in Frage** und verweisen auf die in den umliegenden Dörfern, zum großen Teil **nicht angenommenen, Baugebiete**. Wir bezweifeln ein so kostenintensives Projekt mit den bekanntlich **baulichen Schwierigkeiten**, zum Beispiel der sehr aufwendig zu gestaltenden Abwasserproblematik. Im **Ortskern** ist nun doch der eine oder andere Bewohner bereit Bauland zu verkaufen. Nach meinen Recherchen sind 8 Bauplätze in Ditscheid vorhanden. Wir bitten diese Aspekte bei Ihren Überlegungen bezüglich der Genehmigung zu berücksichtigen und bitten Sie uns über die nächsten Schritte zu informieren.“

Würdigung:

Zum freien Blick:

Zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks, war der Bereich östlich der Grundstücke „Im Schlehesch“ nicht für Wohnbauland vorgesehen. Daher war die Aussage zu diesem Zeitpunkt korrekt. Dass ein Ort sich nicht erweitert, ist allerdings unrealistisch. So könnte an dieser Stelle (oder an anderen Ortsrändern von Ditscheid) auch über eine Flächennutzungsplanänderung ein neues Wohngebiet entstehen. Der Bundesgesetzgeber hat den Gemeinden mit der Einführung des § 13b BauGB ein Instrument an die Hand gegeben, das ermöglicht, Wohngebiete unter bestimmten Voraussetzungen auch ohne eine förmliche Flächennutzungsplanänderung zu entwickeln. Da vorliegend alle Voraussetzungen hierfür erfüllt sind, hat die Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit entschieden, ein Neubaugebiet auszuweisen. Diese Entscheidung kann eine Gemeinde jederzeit treffen. Vorliegend wurde die Entscheidung lediglich früher getroffen, als wenn der § 13b BauGB nicht vom Bundesgesetzgeber eingeführt worden wäre. Die frühere Entwicklung ist auch Sinn und Zweck der Einführung des § 13b BauGB gewesen. Daher erfolgt die Ausweisung im Einklang mit dem Baugesetzbuch und der Intention der Erleichterung zur Wohnbauflächenbereitstellung.

Eigentümer, deren Grundstück am Ortsrand liegt, müssen mit einer Ortserweiterung rechnen, es besteht kein herleitbarer Anspruch auf eine freie Aussicht. Die Ortsgemeinde kann nach Abwägung der Belange der Anwohner hinsichtlich einer freien Aussicht und den öffentlichen Interessen in Form von Bereitstellung von Bauland zu dem Ergebnis kommen, dass die Bereitstellung von Wohnbauland höher zu gewichten ist, als die privaten Interessen der freien Aussicht.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Eigentümer östlich der Straße „Im Schlehesch“ einen Grünstreifen auf ihrem Grundstück in einer Tiefe von 7,5 m hätten anlegen

müssen. Laut der textlichen Festsetzungen zu diesem Grünstreifen müssten folgende Pflanzungen vorgenommen werden: *„Zur landschaftlichen Einbindung des Plan- gebiets sind im Ordnungsbereich B standortgerechte Gehölze der Pflanzliste A in stufigem Aufbau zu pflanzen. Hierzu sind alle 100 m² 1 Baum 1. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung und 15 Sträucher zu pflanzen. ... Im Schutz des Gehölzstreifens ist eine Obstbaumreihe mit einem landschaftstypischen Obstbaumhochstamm der Pflanzliste B je 100 m² zu pflanzen und durch regelmäßige Schnittpflege zu sichern. Die ver- bleibenden Zwischenräume sind als Wiese extensiv zu pflegen.“* Die Grundstücke sind meist 19 bis 20 m breit. Bei der zeichnerisch festgesetzten Tiefe von 7,5 m ent- fallen auf jedes Baugrundstück ca. 140 m² bis 150 m². D.h. jeder Eigentümer hätte mindestens 1 Baum 1. Ordnung, 3 Bäume 2. Ordnung und rund 20 Sträucher pflan- zen müssen und zusätzlich noch 1 Obstbaum. An Bäumen 1. Ordnung stehen Spit- zahorn, Bergahorn, Rotbuche, Esche, Traubeneiche, Stieleiche und Winterlinde zur Auswahl; an Bäumen 2. Ordnung Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche und Eber- esche. Allein die Pflanzung von gesamt 4 Bäumen aus obiger Auswahl plus Obst- baum auf dem Grundstück, ließe einen freien Blick sogar aus dem Obergeschoss nicht zu. Daher ist der Aspekt des freien Blickes nicht abwägungsrelevant. Die Ortsgemeinde sollte an der Ausweisung des Neubaugebietes festhalten.

Zum Baulärm:

Es ist davon auszugehen, dass jeder der Anwohner der östlichen Seite der Straße „Im Schlepesch“ sein eigenes Gebäude nicht geräuschfrei errichtet hat. Die Emissionen aus Baustellenlärm unterliegen einer eigenen Beurteilungsgrundla- ge. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräu- schimmissionen - oder diverse Arbeitsschutzverordnungen sind unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten und deren Immissionsrichtwerte ein- zuhalten. Die Immissionsrichtwerte für Baulärm aus der AVV Baulärm entsprechen denen der TA-Lärm bzw. den Orientierungswerten der DIN 18005. Daher handelt es sich um vertretbare Emissionen, die mit dem angrenzenden Baugebiet verträglich sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wirkt sich nicht auf den Baulärm an sich oder die Höhe der Immissionen aus. Daher sollte die Ortsgemeinde, auch im Wissen, dass Baulärm entstehen wird, an der Planung festhalten.

Zur Baulandpolitik und zum Bedarf:

Die Baulandpolitik der Ortsgemeinde hat sich durch die Ausweisung des Wohngebie- tes nicht geändert. Die Gemeinde ist nach wie vor bestrebt, die Objekte im Ortskern zu erhalten und die Baulücken zu mobilisieren. Der Vorrang der Innen- vor der Au- ßenentwicklung bedeutet allerdings nicht, dass nicht beide Möglichkeiten parallel ge- nutzt werden können. Die Erwerber von unbebauten Grundstücken am Ortsrand, würden üblicherweise keine Bestandsgebäude im Ortskern erwerben. Von den 14 Baulücken im Ort steht nach Kenntnis der Ortsgemeinde keines dem Markt zur Ver- fügung. Instrumente zur Mobilisierung der Baulücken stehen der Ortsgemeinde nicht zur Verfügung. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Bereitstellung von Bauland am Ortsrand, zu einer Entleerung des Ortskerns führt.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist dargelegt, dass in Ditscheid ein Bedarf an 0,66 ha Wohnbaufläche besteht. Dieser Bedarf kann mit den verfügbaren Baulücken im Ortskern nicht gedeckt werden, so dass eine Erweiterung in den Außenbereich erforderlich ist.

Inwiefern Baugebiete in umliegenden Ortsgemeinden angenommen werden oder nicht, ist nicht pauschal festzustellen. Es handelt sich jeweils um individuelle Entscheidungen von Bauherren und die individuelle Situation im Ort. In Ditscheid ist allein ein Eigenbedarf, d.h. ohne Zuzüge, von 0,66 ha nachgewiesen. Das geplante Baugebiet ist nur unwesentlich größer und die Größe ergibt sich daraus, dass eine wirtschaftliche Erschließungseinheit entstehen soll. Daher können die Bedenken der Anwohner, dass der Bedarf nicht bestehe und der Ortsgemeinde Kosten ohne Erlöse entstehen, nicht geteilt werden.

Die Ortsgemeinde sollte an der Ausweisung des Neubaugebietes festhalten.

Zum Wertverlust:

Es ist nicht erkennbar, inwieweit durch die Bauleitplanung ein Wertverlust des Hauses der Einwender entstehen soll. Der Wert eines unbebauten Baugrundstücks oder eines Wohngebäudes richtet sich nach einer Vielzahl von Faktoren. Maßgeblich ist hierbei auch die Lage.

Art. 14 Abs. 1 GG schützt das Eigentum vor Eingriffen des Staates, wobei wiederum Satz 2 bestimmt, dass die Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetze bestimmt werden. Art. 14 Abs. 1 GG begründet keinen Anspruch ein Grundstück bzw. eine Immobilie nach Belieben zu nutzen. Zu prüfen ist allerdings, ob das Handeln der Ortsgemeinde mittelbar zu einer Beeinträchtigung des grundrechtlichen Schutzgutes nach Art. 14 GG führt.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG (BVerwG, Urteil vom 16. März 2006 – 4 A 1001/04) begründet jedoch nicht jede Wertminderung eines Grundstücks, die durch die Zulassung weiterer Planvorhaben ausgelöst wird, eine Pflicht zu einem finanziellen Ausgleich i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG (vgl. BVerwG, Urteile vom 29. Januar 1991 - 4 C 51.89 und vom 24. Mai 1996 - 4 A 39.95). Kein Grundeigentümer kann auf einen unveränderten Fortbestand des von ihm zu einem bestimmten Zeitpunkt vorgefundenen Wohnumfeldes vertrauen. Baut er auf die Lagegunst, so nutzt er eine Chance, die nicht die Qualität einer Rechtsposition i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG hat. Aus dem Gewährleistungsgehalt der Eigentumsgarantie lässt sich kein Recht auf bestmögliche Nutzung des Eigentums ableiten. Eine Minderung der Wirtschaftlichkeit ist grundsätzlich ebenso hinzunehmen wie eine Verschlechterung der Verwertungsaussichten (vgl. BVerfG, Beschlüsse vom 4. Februar 1975 - 2 BvL 5/74 -, vom 19. März 1975 - 1 BvL 20/73, vom 6. Oktober 1987 - 1 BvR 1086/82 und vom 26. Juni 2002 - 1 BvR 558/91). Welcher Wertschätzung sich ein Grundstück erfreut, bestimmt sich nicht nach starren unwandelbaren Regeln.

Der Verkehrswert wird durch zahlreiche Umstände beeinflusst, die je nach der vorherrschenden Verkehrsauffassung positiv oder negativ zu Buche schlagen. Die Auswirkungen eines Planvorhabens, hier einem Neubaugebiet, kommen in der Gesamtbilanz lediglich als einer der insoweit maßgeblichen Faktoren zur Geltung. Welches Gewicht der Grundstücksmarkt ihnen beimisst, liegt außerhalb der Einflussosphäre des Planungsträgers (vgl. BVerwG, Urteil vom 27. Oktober 1999 - 11 A 31.98). Im Rahmen der Abwägung gilt es die Eigentumsbelange zu berücksichtigen. Der „freie Blick“ kann nicht als wertbildend angesetzt werden, da der Bebauungsplan „Im Schlepesch“ einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorsieht. Dass das neue Wohngebiet zumindest mittelfristig zu erheblicheren Kaufpreisverlusten führt, lässt sich empirisch nicht belegen.

Zum Abwasser:

Seitens des Abwasserwerkes wurde ein Bodengutachten beauftragt, mit dem die Versickerungsfähigkeit der Boden festgestellt wird. Nachdem festgestellt wurde, dass die Versickerung ungünstig ist, ist beabsichtigt das Niederschlagswasser verrohrt in Richtung Bachlauf zu führen. Die Verlegung des Regenwasserkanals wird die Ortsgemeinde kostenmäßig nicht belasten.

Das Schmutzwasser wird an die Ortskanalisation in der Straße „Im Schlehpesch“ angebunden, d.h. unmittelbar am Baugebiet angrenzend.

Die Abwasserentsorgung (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist daher lösbar und nicht ungewöhnlich kostenintensiv.

Zum Weg:

Die Festsetzung eines Weges würde je nach Breite einen Flächenverlust von 270 m² bis 405 m² bedeuten. Damit verringert sich der Anteil an zu veräußerndem Nettobauland im Verhältnis zu gleichbleibenden Erschließungskosten. Zudem sind die neuen Grundstücke kürzer als die Grundstücke östlich der Straße „Im Schlehpesch“. Daher sollte kein Weg zu Lasten der Tiefe der neuen Grundstücke eingeplant werden.

Bei der Abwägung ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass den Anwohnern keine rückwärtige Erschließung bzw. Andienung durch das Neubaugebiet genommen wird. Die bisher praktizierte Nutzung von Zugängen von hinten, verlief über Privatgelände und wurde seitens des Eigentümers geduldet. Es hat sich zu keinem Zeitpunkt um eine offizielle Anbindung gehandelt.

Es sollte an der bisherigen Planung festgehalten und kein Weg freigehalten werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung des neuen Wohngebietes wird aus den in den Würdigungen genannten Gründen festgehalten.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit Stimmen- mehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

Beschluss:

3.1 Siehe nachfolgende Einzelbeschlüsse.

**An der Beratung und Beschlussfassung nehmen die Ratsmitglieder Frank Simonis und Christian Seifert aufgrund von Ausschließungsgründen gemäß § 22 GemO nicht teil:
Sie verlassen den Sitzungstisch und nehmen in dem für die Zuhörer bestimmten Raumteil Platz.**

Der Ortsgemeinderat von Ditscheid hat am 07.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Viertel Stück“ gefasst. In der gleichen Sitzung hat der Ortsgemeinderat den Vorentwurf anerkannt.

Dabei hat er festgelegt, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung auf die Dauer eines Monats erfolgen soll.

Die Auslegung erfolgte vom 20.08.2020 bis zum 21.09.2020 und wurde im Mitteilungsblatt Nr. 32/2020 am 06.08.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Email vom 15.07.2020. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde bis zum 21.09.2020 gegeben.

Die eingegangenen Anregungen wurden vom beauftragten Planungsbüro und verwaltungsseits geprüft und nachfolgende Würdigungsvorschläge erarbeitet:

1	Plananpassungen aufgrund fortgeschrittener Planung.....	7
2	Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen oder sich nicht geäußert haben (ohne Datum).....	8
3	Westnetz GmbH vom 01.09.2020	9
4	Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.08.2020	9
5	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 18.09.2020	10
6	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel vom 18.09.2020	11
7	Deutscher Wetterdienst vom 03.08.2020	11
8	Landesamt für Geologie und Bergbau vom 12.10.2020	12
9	Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück vom 27.08.2020	12
10	Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz vom 27.08.2020.....	13
11	Wasserversorgungs-Zweckverband „Maifeld-Eifel“ vom 25.09.2020.....	14
12	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – untere Wasserbehörde vom 27.08.2020.....	14
13	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – untere Naturschutzbehörde vom 27.08.2020.....	16
14	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Straßenverkehrsbehörde vom 02.09.2020.....	16
15	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Brandschutzdienststelle vom 31.08.2020	16
16	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Untere Landesplanung vom 01.09.2020	17
17	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 21.09.2020.....	24
18	Stellungnahme eines privaten Einwenders und mehrerer Unterzeichner	25
18.1	Stellungnahme vom 26.11.2018	25

18.2	Stellungnahme vom 02.07.2019	26
18.3	Stellungnahme vom 07.10.2019	26
18.4	Stellungnahme vom 21.09.2020	27

1 Plananpassungen aufgrund fortgeschrittener Planung

Das Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Vordereifel hatte schon in einem sehr frühen Planungsstadium (vor der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans) geklärt, dass aufgrund der Ortshydraulik die Entwässerung des Gebietes nur im Trennsystem erfolgen kann.

Zwischenzeitlich wurde seitens des Abwasserwerkes der Verbandsgemeinde Vordereifel ein Bodengutachten beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht machbar ist. Zudem ist die Zuleitung von Niederschlagswasser in die Fläche nach Norden aus topografischen Gründen problematisch. Daher wird in der Entwurfsplanung, die der Sitzungsvorlage beigelegt ist, auf die Fläche für die Regenwasserrückhaltung und das Leitungsrecht verzichtet.

Eine geeignete Versickerungsfläche außerhalb des Plangebietes wurde ebenfalls schon gefunden. Die Regelung der Versickerung außerhalb des Plangebietes wird vom Abwasserwerk in eigener Regie sichergestellt.

Die Straßenvorentwurfsplanung wurde im vorangegangenen Tagesordnungspunkt vom Gemeinderat angenommen. Hierbei wurde die Straßenbreite der inneren Erschließungsstraße von 5,5 m zwecks besserer Befahrbarkeit in Abstimmung mit der Ortsgemeindeverwaltung und der Verbandsgemeindeverwaltung auf 6,0 m verbreitert.

Beschlussvorschlag:

Den Plananpassungen

- Entnahme der Fläche für die Regenwasserrückhaltung und der Fläche für das Leitungsrecht
- Übernahme der Straßenplanung in den Bebauungsplan

wird zugestimmt.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit Stimmen- mehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

Abstimmungsergebnis:

Ja	5
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	2

2 Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen oder sich nicht geäußert haben (ohne Datum)

- Forstamt Ahrweiler vom 20.07.2020
- RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft vom 28.07.2020
- IHK Koblenz vom 25.08.2020
- PLEdoc GmbH vom 25.08.2020
- DFS Deutsche Flugsicherung vom 26.08.2020
- Energienetze Mittelrhein vom 14.09.2020
- Handwerkskammer Koblenz vom 17.09.2020
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V. und Landesaktionsgemeinschaft Natur- und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. vom 29.07.2020
- Eifelverein, Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine vom 17.09.2020
- Ortsgemeinde Nachtsheim vom 21.07.2020

Eine Beschlussfassung hierzu ist entbehrlich.

3 Westnetz GmbH vom 01.09.2020

Stellungnahme:

„als Anlage übersenden wir Ihnen einen Lageplan aus dem die im Planungsgebiet vorhandenen Leitungen/Anlagen ersichtlich sind.

Im südlichen Bereich befindet sich unsererseits eine 20-kV-Freileitung sowie ein Kabelauflührungsmast in deren 15,0 m breiten Leitungsschutzstreifen (je 7,5 m Breite beiderseits der Leitungssachse) ist eine Bebauung nicht gestattet ist.

Zur Erschließung des Gebietes beabsichtigen wir die öffentlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.

Rechtzeitig vor Abriss der Gebäude bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen, um notwendig werdende Änderungen/Mitteilungen koordinieren zu können.

Ansprechpartner ist

Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.“

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Abriss von Gebäuden ist nicht geplant. Die 20-kV Leitung mit dem beiderseitigen Schutzabstand von 7,5 m tangiert die Baufenster nicht. Die Leitung wird mit Schutzabstand nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Da es sich lediglich um eine nachrichtliche Übernahme handelt ist **kein Beschluss** erforderlich.

4 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.08.2020

Stellungnahme:

„wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH zur Versorgung des o. g. Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH. Daher ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) erforderlich.

Daher beantragen wir folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Bitte informieren Sie uns 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 4 des BauGB.“

Würdigung:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH kann die öffentlichen Straßen und Wege unentgeltlich nutzen. Private Straßen sind nicht geplant. Die Abstimmung und Leitungs-koordination erfolgt in der Ausführung nach dem Bauleitplanverfahren. Insgesamt betrifft die Stellungnahme den Planvollzug. Die Begründung wird redaktionell um den Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH ergänzt. Da es sich lediglich um eine redaktionelle Ergänzung handelt, ist **kein Beschluss** erforderlich.

5 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 18.09.2020

Stellungnahme:

„zur oben genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:

Die textlichen Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung finden unsere Zustimmung.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

Hinweis: Unsere Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden künftig in der Regel elektronisch über dieses Postfach versendet. Wenn Sie eine Papierfassung benötigen, bitten wir um kurze Mitteilung.

Künftige Anfragen um Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung können Sie uns gerne ebenfalls auf diesem Wege an die Adresse bauleitplanung@sgdnord.rlp.de übermitteln. Sie gilt zunächst nur für die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz. Andere Abteilungen oder Referate in unserem Hause bitten wir auf separatem Wege zu beteiligen.

Würdigung:

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme. Aus den Inhalten der Stellungnahme ergibt sich kein Änderungsbedarf für die Planung. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird zu gegebener Zeit vom Abwasserwerk der Verbandsgemeinde beantragt. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

6 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel vom 18.09.2020

Stellungnahme:

„aus flurbereinigungstechnischer, agrarstruktureller und siedlungsbehördlicher Sicht bestehen gegen die o.a. Planung keine Bedenken.

Wir empfehlen die frühzeitige Abstimmung mit dem/den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb/en.“

Würdigung:

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme. Die überplante Fläche wurde von der Ortsgemeinde im Rahmen eines Optionsvertrages erworben, evtl. Pachtverhältnis wird fristgerecht gekündigt. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

7 Deutscher Wetterdienst vom 03.08.2020

Stellungnahme:

„im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung an dem Bebauungsplan der Ortsgemeinde Ditscheid, „Viertel Stück“.

Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o.ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.“

Würdigung:

Das Kapitel „Belange des Naturschutzes“ zum Bebauungsplan befasst sich hinreichend mit den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima. Es besteht kein Ergänzungs- oder Anpassungsbedarf. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

8 Landesamt für Geologie und Bergbau vom 12.10.2020

Stellungnahme:

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Viertel Stück" im Bereich des auf Eisen verliehenen, be-

reits erloschenen Bergwerksfeldes "Göbbels" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

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.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter 4.2 werden fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.“

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zum Bergbau/Altbergbau sowie Boden und Baugrund wirken sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

9 Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück vom 27.08.2020

Stellungnahme:

„zur Bauleitplanung der Ortsgemeinde Ditscheid, hier: Aufstellung des Bebauungsplans „Viertel Stück“, möchten wir uns aus bodenordnerischer Sicht äußern.

Zur Planzeichnung möchten wir folgende Anregungen und Hinweise geben:

- Die Darstellung der Flurgrenze ist in der Planzeichnung fehlend. Zudem würde eine Aufnahme in die Legende zur besseren Lesbarkeit beitragen.
- Die in der Legende aufgeführte Beschreibung „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist in der Planzeichnung nicht dargestellt.
- Für die ggf. notwendigen Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, können in der Planzeichnung Flächen festgesetzt werden. Dabei kann folgender Hinweis in den textlichen Festsetzungen hilfreich sein: Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind entsprechend der Planurkunde auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- Das Flurstück 65/5 wird eine Mehrfacherschließung erhalten.

Zur textlichen Festsetzung möchten wir folgende Anregungen geben:

- Ein Hinweis zur Handhabung der Übertragung vom Plan in die Örtlichkeit, falls im Plan keine Maße enthalten sind, kann hilfreich sein.

Für Rückfragen und weitere Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Würdigung:

- Die Katastergrundlage wurde unverändert übernommen. Zur besseren Sichtbarkeit der Flurgrenze kann das Kataster nachbearbeitet und in die Legende aufgenommen werden.
- Bei der Darstellung in der Legende „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ handelte es sich um einen Platzhalter für die Offenlagefassung. Bei Erstellung des Vorentwurfes war abzusehen, dass eine solche Fläche in der Planzeichnung noch ergänzt werden muss. Nach Konkretisierung der Entwässerungsplanung und somit Festlegung, dass keine Randeingrünung, über die zurzeit zu pflanzenden Einzelbäume hinaus, erforderlich ist, wurde die Legende bereinigt.
- Die Integration der Straßenvorentwurfsplanung wurde unter 1. beschlossen und die erforderlichen Böschungen in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Da diese Böschungen verbindlich über die Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden, ist ein Hinweis (der keinen verbindlichen Charakter hat) nicht notwendig.
- Dass das Flurstück 65/5 eine zweite Erschließung erhält, ist bekannt, lässt sich aber nicht vermeiden.
- Die Planzeichnung ist so verfasst, dass sie eindeutig und bestimmt ist. Ein Hinweis zur Handhabung der Übertragung vom Plan in die Örtlichkeit ist weder erforderlich noch zielführend. Derartige Hinweise waren im analogen Zeitalter noch in Plänen enthalten, sind aber mittlerweile nicht mehr üblich.

Die Anpassungen werden wie oben beschrieben für die Offenlage vorgenommen. Da es sich um eine reine Übernahmen handelt, die technisch erforderlich oder klarstellend sind, ist an dieser Stelle **kein Beschluss** erforderlich.

10 Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz vom 27.08.2020

Stellungnahme:

gegen die Bauleitplanung der Ortsgemeinde Ditscheid zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Viertel Stück“ werden aus straßenbaubehördlicher Sicht diesseits keine Bedenken erhoben.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Gemeindestraßen, die verkehrsgerecht an die K 5 MYK angebunden sind.

Die hinzukommende Wohnbebauung erfolgt allerdings in Kenntnis der ggf. vorhandenen Verkehrslärmsituation.

Daher hat die Ortsgemeinde in eigener Zuständigkeit ggf. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen Rechnung zu tragen. Der Träger der Straßenbaulast der K 5 ist von etwaigen Lärmschutzforderungen freizustellen.

Eine weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren ist entbehrlich.“

Würdigung:

Die K 5 ist in Höhe Ditscheid laut der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebes Mobilität nur von 527 Kfz/24h mit 2% Schwerlastverkehr befahren. Zudem liegt die Kreisstraße in einer Entfernung von ca. 190 m zum Baugebiet mit dazwischenliegender Bebauung. Von daher werden keine Verkehrslärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Begründung wird um diese Aussage ergänzt. Für diese redaktionelle Ergänzung ist **kein Beschluss** erforderlich.

11 Wasserversorgungs-Zweckverband „Maifeld-Eifel“ vom 25.09.2020

Stellungnahme:

mit E-Mail vom 15.07. 2020 hatten Sie uns zu der o.g. Bauleitplanung beteiligt. Vom Wasserversorgungs-Zweckverband Maifeld-Eifel werden zu der Bauleitplanung „Viertel Stück“ in der Ortsgemeinde Ditscheid keine Anregungen vorgebracht. Das Plangebiet kann mit einer Ortsrohrerweiterung mit Anschluss an die Straße „Im Schlehesch“ mit Trink- und Löschwasser mit 13,4 l/s über mindestens zwei Stunden erschlossen werden.

Ein darüberhinausgehender Bedarf ist über das öffentliche Trinkwassernetz nicht möglich. Sofern ein höherer Löschwasserbedarf leitungsgebunden sichergestellt werden soll, ist die Erschließung mit Löschwasser nicht sichergestellt.

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

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ortsgemeinde ist sich der Beitragspflicht nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bewusst. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden schon so gewählt, dass eine Löschwasserleistung von 13,4 l/s (= 800 l/min) über mindestens 2 Stunden ausreichend ist. Aus den Inhalten der Stellungnahme ergibt sich kein Änderungsbedarf für die Planung. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

12 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – untere Wasserbehörde vom 27.08.2020

Stellungnahme:

I. Wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets:

Das betrachtete Teilgebiet befindet sich in keinem festgesetzten Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Es befinden sich keine Wasserrechte im Plangebiet.

Durch die geplante Maßnahme werden keine Oberflächengewässer tangiert.

Das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz enthält für das Gebiet keinen Eintrag.

Die Niederschlagswässer sollen gemäß vorliegender Planung in den öffentlichen Abwasserkanal (im Trennsystem) eingeleitet werden.

Die anfallenden häuslichen Abwässer sollen der öffentlichen Abwasserentsorgung angedient werden.

Wasserwirtschaftlich bestehen gegen die Planungen keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden:

II. Hinweise:

A. Bodenschutz:

1. Sollten zur Baugrundvorbereitung und Erschließung Aufschüttungen mit Fremdmassen erforderlich werden, ist dies anhand einer Baugrundunter-

suchung zu den hydrogeologischen Standortbedingungen und mit Angabe der vorgesehenen Boden- und Bauschuttmaterialien entsprechend des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) und den Anforderungen der LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall), Mitteilung M 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln, darzustellen.

B. Schmutzwasser:

2. Die Schmutzwässer sollen der öffentlichen Kanalisation angedient werden. Hierfür ist eine Zustimmung des Abwasserbeseitigungspflichtigen erforderlich.

C. Niederschlagswasser:

3. Aufgrund der geplanten Entwässerung der Niederschlagswässer in die öffentliche Kanalisation ist das zuständige Abwasserwerk zu beteiligen und eine positive Stellungnahme zu erwirken. Bei Entwässerung im Trennsystem mit dem Ziel der Einleitung in einen Vorfluter ist eine Absperrvorrichtung vorzusehen, damit im Brandfall kontaminiertes Löschwasser zurückgehalten werden kann. Sofern eine Rückhaltung über ein Regenrückhaltebecken erfolgen soll, kann die Absperrvorrichtung entfallen.“

Würdigung:

Die Informationen der Unteren Wasserbehörde waren bekannt und in der Begründung bereits enthalten bzw. betreffen den Planvollzug und sind vom Abwasserwerk Vordereifel zu beachten. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

13 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – untere Naturschutzbehörde vom 27.08.2020

Stellungnahme:

das Verfahren soll nach § 13b BauGB durchgeführt werden, so dass naturschutzfachliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild rechtlich nicht als solche gewertet werden.

Die Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen und zur FFH-Verträglichkeit haben wir zur Kenntnis genommen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

14 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Straßenverkehrsbehörde vom 02.09.2020

Stellungnahme:

gegen die o.g. geplante Maßnahme in der Verbandsgemeinde Vordereifel bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Sofern jedoch geplant sein sollte aufgrund dieser Maßnahmen die bestehende Verkehrsbeschilderung im außerörtlichen Bereich anzupassen oder zu ändern, ist dies bei uns als zuständige Straßenverkehrsbehörde rechtzeitig vorher zu beantragen. Ggf. wäre in einem solchen Falle in Abstimmungstermin zwischen der Verbandsgemeindeverwaltung, uns als Straßenverkehrsbehörde, der zuständigen Polizeiinspektion Mayen sowie dem Straßenbaulastträger ratsam.

Würdigung:

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist nach derzeitigem Sachstand nicht geplant, die außerörtliche Beschilderung an der Kreisstraße zu ändern. Sollte dies dennoch geplant werden, erfolgt die gewünschte Abstimmung im Planvollzug. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

15 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Brandschutzdienststelle vom 31.08.2020

Stellungnahme:

1. 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 800 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.
2. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zu gestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von 150 m angesehen.

Würdigung:

Die als ausreichend angesehene Löschwassermenge steht laut der Stellungnahme des WVZ zur Verfügung. Die übrigen Inhalte der Stellungnahme betreffen den Planvollzug und sind dort zu beachten. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

Stellungnahme:

die Ortsgemeinde Ditscheid beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Viertel Stück“ zur Schaffung von Wohnbauland. Vorgesehen ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO. Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 1,25 ha.

Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel der betreffende Bereich größtenteils als Vorrangfläche für die Landwirtschaft dargestellt. Demzufolge entspricht der Bebauungsplan nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Bau GB.

Im geltenden RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus und ist ansonsten als weiße Fläche (= Fläche ohne Darstellung) gekennzeichnet.

Folgende relevante Grundsätze des RROP 2017 sind daher zu berücksichtigen:

2.2.4 Freizeit, Erholung und Tourismus

G 95	<p>Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Der Erholung in ihren unterschiedlichen Formen vom stillen Naturerleben bis hin zur intensiven flächenbeanspruchenden touristischen Nutzung kommt eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu. Dabei sollen die dezentral konzentrierten touristischen Angebote in der gesamten Bandbreite für eine wirtschaftlichere Nutzung miteinander verknüpft werden.</p>
G 96	<p>Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Siehe G 98</p>
G 97	<p>In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Siehe G 98</p>
G 98	<p>Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler</p>

von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.

Begründung/Erläuterung zu G 96 bis G 98:

Die Region verfügt auf Grund ihrer landschaftlichen Potentiale in den großen Flusstälern und in den Mittelgebirgslagen von Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald, auf Grund der historischen Städte in den großen Flusstälern sowie der ländlich geprägten Gemeinden in den Höhenlagen über ein außerordentliches Potential für touristische Angebote und Ferienangebote. landschaftliche Vielfalt, ein reichhaltiges kulturelles Angebot, zahlreiche Möglichkeiten im Kur- und Bäderbereich, die Gastlichkeit in den berühmten Weinbaugebieten und die durch den Weinanbau und die Landwirtschaft geprägte und gepflegte Kulturlandschaft sind die bedeutenden Elemente des Tourismus in der Region Mittelrhein-Westerwald.

Teilräume mit besonders günstigen natürlichen Voraussetzungen für den Tourismus sind die Landschaftsräume mit hohem Erlebniswert (Karte 7) einschließlich der großen Flusslandschaften von Mittelrhein, Mosel, Ahr und Lahn, die bereits über eine traditionelle umfangreiche touristische Ausstattung verfügen und deren wirtschaftliche Grundlage im Wesentlichen der Tourismus ist. Ein zukunftsweisendes Potential ergibt sich aus der Anerkennung des Oberen Mittelrheintals sowie des oberoermanisch-raetischen Limes als UNESCO-Welterbe. Neben den bestehenden Naturparks RheinWesterwald, Nassau und Soonwald-Nahe wurde im Jahr 2010 auch der Naturpark Vulkaneifel ausgewiesen. Das naturnahe touristische Potenzial der Region wird ergänzt durch geotouristische Attraktionen, im Natur- und Geopark Vulkaneifel (seit November 2015 als UNESCO Global Geopark ausgezeichnet) und dem Geopark Westerwald-Lahn-Taunus, sowie im nationalen Geopark Laacher See. Der hohe Erlebniswert dieser Kulturlandschaften soll als Grundlage für die Erholungsfunktion und den Tourismus nachhaltig geschützt werden. Punktuelle Beeinträchtigungen der Erholungsräume, wie z. B. durch störende Bauwerke, sollen behoben werden. Alle Planungen und Maßnahmen, die die Erholungsfunktion beeinträchtigen können, sollen in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus vermieden werden. Die Besonderheiten dieser Räume und die Begründung für ihre landesweite Bedeutung sind im Landschaftsprogramm und im Anhang des LEP IV dargelegt. Die Auswahl der regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume erfolgte nach den Kriterien

- hoher Erlebniswert, attraktives Landschaftsbild
- hohes Entwicklungspotenzial für die Erholung
- relative Störungsarmut für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung
- vorhandene Erholungsinfrastruktur (Qualitätswanderwege, regionale Radwege)
- Bedarf im Umfeld von Siedlungsschwerpunkten
- Verbindungsfunktion zwischen wichtigen Erholungs- und Erlebnisräumen.

Die ausgewählten Landschaftsräume bilden im Zusammenhang mit den landesweit bedeutsamen Flächen ein Netz von Erholungs- und

	<p>Erlebnisräumen mit Kernflächen und Erweiterungs- bzw. Verbindungsflächen.</p> <p>Grundsätzlich sind die landesweiten und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume, die i.d.R. auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen aufweisen, von visuell beeinträchtigenden Bauwerken und Anlagen freizuhalten.</p> <p>Die Darstellung der landesweit und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume ist der Abbildung 2 der SUP zu entnehmen. (vgl. auch Ausführungen zum Freiraumschutz in Kap. 2.1.2)</p>
G 99	<p>Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u></p> <p>Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus (Karte 7), bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden. Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezone geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.</p>
G 100	<p>Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u></p> <p>Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.</p>
G 101	<p>In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.</p>

Begründung/Erläuterung:

In den Verdichtungsräumen soll der Naherholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung

Im Hinblick auf Ziel 31 des LEP IV i.V.m. den Zielen und Grundsätzen aus Kapitel 1.3.2 Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung des RROP 2017 werden folgende Ausführungen für den Planbereich gemacht: Zwar gelten Ziel Z 31 des LEP IV und verbindliche Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung, wie sie derzeit in den Regionalen Raumordnungsplänen der Region Trier und der Region Mittelrhein -Westerwald konzipiert sind, gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht unmittelbar für Bebauungspläne nach § 13a als auch § 13b BauGB, gleichwohl unterliegen sie mittelbar der Zielbindung.

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB ist nämlich zu beachten, dass die Freistellung vom Entwicklungsgebot eine rechtliche Grenze darin erfährt, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung „die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets“ nicht beeinträchtigen darf. Daraus folgt im Ergebnis, dass das, was der Bebauungsplan am Flächennutzungsplan ändert, bei regulärer Änderung des Flächennutzungsplans planbar sein muss (vgl. Krautzberger, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 110. Lfg./August 2013, § 13a, Rn. 74; Schrödter, in Schrödter, BauGB, 8 Aufl. 2015, § 13a, Rn. 44). Für Bebauungspläne nach § 13b BauGB gilt dies entsprechend.

Für die Verbandsgemeinde Vordereifel übersteigt das Flächenpotenzial (59,2 ha) den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (35,0 ha) nach dem geltenden RROP 2017. Gemäß Ziel 33 Satz 2 des RROP 2017 besteht die Möglichkeit des Flächentausches: *„... Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“). ...“*

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Schwellenwerte bei der Ausweisung von Mischbauflächen keine Anwendung finden.

Die vorgetragenen Bedenken aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung sind zu beachten.

Eine Durchschrift dieser Stellungnahme wird der SGD Nord, Obere Landesplanungsbehörde zur gefl. Kenntnisnahme übersandt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Würdigung:

Zu der Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus:

Die dahingehende Information der Landesplanung, dass das Plangebiet gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP 2017) innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus“ liegt, war bereits in der Begründung unter Ziffer 1.4.2 enthalten.

Würdigung der Grundsätze:

- G 95: Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Durch neue Einwohner können die vorhandenen Naherholungsinfrastrukturen besser ausgelastet werden.
- G 96: Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes wirkt sich nicht auf den Tourismus in der Region aus.
- G 97: Die Baumpflanzungen am Ortsrand tragen dazu bei, dass der Erholungswert der Landschaft erhalten bleibt.
- G 98: Der Grundsatz ist auf Ditscheid nicht anzuwenden. Die Ortsgemeinde liegt nicht in einem Flusstal.
- G 99: Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Ausweisung des Wohngebietes.
- G 100: Ein Wohngebiet beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.
- G 101: Die Möglichkeiten der Naherholung werden durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Würdigung der einzelnen Grundsätze führt nicht zu einer Planänderung. Die Begründung wird um die Grundsätze und deren Würdigung ergänzt.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit Stimmenmehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

Abstimmungsergebnis:

Ja	5
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	2

Zur Wohnsiedlungsentwicklung:

Die Untere Landesplanungsbehörde baut ihre Stellungnahme darauf auf, dass auch bei Verfahren nach § 13b BauGB, bei denen der Flächennutzungsplan lediglich berichtigt werden muss, die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden darf. Dies wird wiederum damit gleichgesetzt, dass eine Flächennutzungsplanänderung planbar sein müsse.

Diese Aussage steht im Widerspruch zu Z 33, wonach der Schwellenwert nur für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zu beachten ist. Das Ziel der Raumordnung wurde im Regionalen Raumordnungsplan für die Ebene der Flächennutzungspläne und nicht für die Ebene der Bebauungspläne eingeführt. Vorliegend wird ein Bebauungsplan aufgestellt und eben nicht der Flächennutzungsplan geändert. Bei Aufstellung von Bebauungsplänen muss der Schwellenwert nicht beachtet werden, was auch in einem jungen Urteil zum Schwellenwert bestätigt wurde „... der Fall einer bloßen berichtigten Anpassung an eine bereits im Vorfeld durch Bebauungsplan erfolgten Baulandausweisung (ist) von der Zielfestsetzung nicht erfasst.“ ((1 C 11567/18.OVG vom 20.05.2020, Seite 19, Nr. 7 letzter Teilsatz)

Die Schwellenwertberechnung für die Ortsgemeinde in der Begründung wird auf einen Bedarfsnachweis gekürzt. Die Abwägung, warum das Wohnbauland in dieser Größenordnung erforderlich ist, kann unverändert bleiben.

Zwischenzeitlich wurden auch die Innenpotenziale und Baulücken in den Gemeinden der Verbandsgemeinde Vordereifel bereinigt. Im Ergebnis verfügt die Verbandsgemeinde über einen positiven Schwellenwert in Höhe von 6,8 ha (Stand 2020), so dass sich die Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde diesbezüglich erübrigt hat.

Der Schwellenwert für die Verbandsgemeinde wird auch bei Ausweisung des Baugebietes „Viertel Stück“ mit einer Größe von ca. 0,66 ha nicht überschritten, wie unten stehender Schwellenwertberechnung entnommen werden kann.

2. Potenzialwertberechnung

Summe Innenpotenziale			0,2 ha
Summe Außenpotenziale			23,2 ha
Baulücken Wohnbaufläche	33,3 ha		
Hiervon blockiert		24,2 ha	
Verbleiben zu berücksichtigen			9,1 ha
Baulücken Mischbauflächen (50 % von 14,8 ha)	7,4 ha		
Hiervon blockiert		6,0 ha	
Verbleiben zu berücksichtigen			1,4 ha
Summe Potenzialwert			33,9 ha

2. Bedarfswertberechnung

Einwohnerberechnung 2040		14.522 Einwohner
Bedarfsausgangswert (Z 31) Bedarf aus Eigenentwicklung	(2 WE / 1.000 EW)	29,044 WE
Dichtewert (Z 32) WE je ha (Eigenentwicklung 15	29,044 WE / 15 WE/ha	1,93626667 ha

WE/ha)		
Planreichweite 2040 2020-2040 = 21 Jahre	1,94 x 21 Jahre	40,74 ha
Bedarfwert		40,7 ha

3. Schwellenwertberechnung (Z 30)

Bedarfwert – Potenzialwert = Schwellenwert
 40,7 ha – 33,9 ha = **6,8 ha**

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme zum Schwellenwert wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan verstößt nicht gegen Ziele der Landesplanung und Raumordnung.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit Stimmen- mehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

Abstimmungsergebnis:

Ja	5
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	2

17 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 21.09.2020

Stellungnahme:

„aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes: Im nördlich angrenzenden Bereich an das Plangebiet befindet sich ein Hundeplatz. Durch den Betrieb des Hundeplatzes sind Immissionskonflikte im Plangebiet möglich. Sofern der Hundeplatz baurechtlich genehmigt ist, sind die durch die Nutzung ausgehenden Emissionen (Nutzungstätigkeiten, Fahrverkehr, Kommunikation etc.) zu berücksichtigen.“

Würdigung:

Aufgrund der Stellungnahme der Gewerbeaufsicht führte die Verbandsgemeindeverwaltung ein Telefonat mit dem Betreiber des Hundeplatzes. Laut Aussage des Be-

treibers handele es sich um eine private Anlage, die nur im Sommer für wöchentlich ca. 1 Stunde genutzt wird. Sofern dies Probleme bereite, werde sie auch umgehend abgebaut.

Nach dieser Aussage handelt es sich nicht um eine gewerbliche Anlage, sondern um eine Freizeitanlage. Freizeitanlagen unterliegen nicht der TA-Lärm sondern dem Freizeitlärm. Aufgrund der geringen Nutzung der Anlage dürfte es unproblematisch sein, dass sie nicht innerhalb der Ruhezeiten bzw. nachts genutzt wird. Da Lärmpegel auch bei Freizeitlärm zu mitteln sind und der Beurteilungszeitraum an Werktagen 12 Stunden und an Sonn- und Feiertagen 9 Stunden beträgt, sind auch keine Pegelüberschreitungen zu erwarten. Daher sind keine Nutzungskonflikte zwischen der Wohnbebauung und der Freizeithundesportanlage zu erkennen. Die Begründung wird um diese Ausführungen ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Nutzungskonflikte zwischen der Wohnbebauung und der Freizeithundesportanlage zu erwarten. Die Planung kann unverändert bleiben.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit Stimmen- mehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

Abstimmungsergebnis:

Ja	5
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	2

18 Stellungnahme eines privaten Einwenders und mehrerer Unterzeichner

18.1 Stellungnahme vom 26.11.2018

„hiermit wende ich mich stellvertretend an Sie, um die Sicht der Betroffenen Anwohner der Straße „Im Schlehesch“ darzulegen.

Als wir Anfang dieses Jahres davon mitbekommen haben, dass seitens des Ditscheider Gemeinderates angedacht ist, unterhalb unserer Grundstücke ein Baugebiet mit einer Straße zu erschließen, waren wir sehr betroffen und irritiert. So melde-

ten wir beim Bürgermeister unseres Dorfes Gerd Knechtges Gesprächsbedarf an. Anhand einer PowerPoint Präsentation mit etwa 30 Folien, äußerten wir zum einen unseren Unmut darüber, dass man zu Zeiten des Erwerbes der Grundstücke, namentlich Familie, damit warb, dass der „**freie Blick**“ gewährleistet bleibe. „**Leb daach ned**“. Noch kürzlich äußerte man sich wie: „**In den nächsten 20 Jahren wird hier nicht gebaut.**“ Des Weiteren zeigten wir anhand der schon bestehenden Häuser in dieser Straße auf, dass in den letzten 20 Jahren der **Baulärm** vorhanden ist und mit einem neuen Baugebiet weitere Jahrzehnte mit Baulärm zu rechnen ist. Wir verwiesen auf die bis dato verfolgte **Baupolitik**, möglichst im **Dorfkern** Objekte zu erschließen, um sich nicht ausdehnen zu müssen. Nun hat sich die politische Situation allerdings verändert. Außerdem wiesen wir auf die Schwierigkeiten hin, die aus unserer Sicht mit dem Bauvorhaben verbunden sind. Die **Abwasserproblematik** erscheint uns im potentiellen Baugebiet als bautechnisch schwierig und kostenintensiv, da man eine **lange Leitung** ins nächste Tal ziehen muss. Wird der **Verbandsgemeinderat**, sprich die umliegenden zahlungspflichtigen Dörfer dem zustimmen? Eine offen und fair geführte Diskussion zwischen Gemeinderat und uns Bürgern wurde geführt.

Um unsere entschiedene Position nochmal deutlich zu machen, verfassten wir einen **Brief**, der von **allen** beteiligten Parteien der straßenanliegenden **Bürger** des „Im Schlehesch“ unterschrieben wurde. Dieser wurde hiesigem Gemeinderat ausgehändigt.

Wir wurden jeweils, sowohl bei der hiesigen Verbandsgemeinde, als auch bei der zuständigen Kreisverwaltung vorstellig und informierten uns, sofern Informationen vorhanden waren, über die Bauvorhaben in Ditscheid. So führten wir zum Beispiel ein Gespräch mit in der 41. Kalenderwoche.

Bei einer **weiteren öffentlichen Gemeinderatssitzung** erläuterten wir unsere Bedenken bezüglich des Bedarfs. Anhand Recherchen und Interviews mit einigen Bürgermeistern der Nachbarorte, wiesen wir auf, dass einige schon bestehende Baugebiete nicht angenommen wurden und **laufende Kosten** die finanzielle Situation der Dörfer belastet. „**Die Situation hier sei eine andere und der Bedarf sei da.**“ So die Haltung des Gemeinderates Ditscheid. Wir wiesen auch auf den **Wertverlust** hin, den sämtliche Bürger, Blickrichtung Bermel/Mimbach/Anschau haben, hinnehmen müssen. Der Gemeinderat war gut vorbereitet und stellte sich allen auch schon in der ersten Sitzung erhobenen Bedenken. „**Allgemeinwohl gehe vor dem Wohl des Einzelnen**“, ist einer der Kernaussagen. Außerdem sagte Herr Knechtges, dass bezüglich des Baugebietes **noch keine Entscheidungen getroffen** werden konnten, aber es **spitze sich**, wie von uns schon lange befürchtet, auf den „**Schlehesch 2**“ bzw. „Vierdel“ zu. Wir Anwohner haben jedoch den Eindruck, dass sich durch dieses kurze Zeitfenster, bedingt durch die politische Gesetzeslage, der Gemeinderat sich genötigt sieht, zu handeln und Bauland zu gewinnen. Zu bedenken ist auch, dass noch einige Grundstücke frei sind und einige Bürger unserer Bitte nachgegangen sind, ihr Bauland zum Verkauf anzubieten. In unserem Nachbardorf Anschau sind noch um die 20 Baugrundstücke zu haben. Ihr Bauvorhaben war zu groß.

Wir bitten Sie eindringlich, die Bauvorhaben unterhalb der Straße „Im Schlehesch“ ausgiebig zu überprüfen und die Bedenken aller Betroffenen Anwohner in Ihre Überlegungen einfließen zu lassen.

Vielen Dank und Bitte um eine zeitnahe Bearbeitung.“

18.2 Stellungnahme vom 02.07.2019

„hiermit bitte ich bei der Planung des Baugebietes „Viertel Stück“ einen Weg (den man meines Erachtens so belassen kann wie er ist, nämlich Wiese) zwischen den angrenzenden Grundstücken zu berücksichtigen. So kommen alle Bewohner auch von der Rückseite an ihr Grundstück. Es erleichtert so zum Beispiel das Lagern und Hantieren mit dem noch von einigen genutzten Brennholz.

Außerdem ist es eine sinnvolle Verbindungsmöglichkeit für die anliegenden Bürger. Auch ein Abstand zu den gegenüberliegenden Grundstücken schafft Beruhigung und Frieden.

Da wichtige betroffene Anwohner im Urlaub sind bzw. einen Auslandseinsatz absolvieren, ist dieses Schreiben als Eilantrag zu verstehen. Ein ausführlicheres Schreiben mit Berücksichtigung eines Bürgerbegehrens folgt möglichst zeitnah.

Vielen Dank für Eure/Ihre Bemühungen“

18.3 Stellungnahme vom 07.10.2019

„knapp ein Jahr ist nun nach unserer ersten Bitte, das Vorhaben des neuen Baugebietes in Ditscheid zu prüfen, vergangen. Wir möchten uns noch mal bei Ihnen in Erinnerung rufen, dass wir nach wie vor **gegen die Erschließung des neuen Baugebietes** sind. In dem **Brief vom 26.11.2018 an die Kreisverwaltung** haben wir ausführlich unsere Gründe dargelegt.

Nach wie vor **stellen wir den Bedarf in Ditscheid in Frage** und verweisen auf die in den umliegenden Dörfern, zum großen Teil **nicht angenommenen, Baugebiete**. Wir bezweifeln ein so kostenintensives Projekt mit den bekanntlich **baulichen Schwierigkeiten**, zum Beispiel der sehr aufwendig zu gestaltenden Abwasserproblematik. Im **Ortskern** ist nun doch der eine oder andere Bewohner bereit Bauland zu verkaufen. Wir bitten diese Aspekte bei Ihren Überlegungen bezüglich der Genehmigung zu berücksichtigen und bitten Sie uns über die nächsten Schritte zu informieren.“

18.4 Stellungnahme vom 21.09.2020

„knapp ein Jahr ist nun nach unserer ersten Bitte, das Vorhaben des neuen Baugebietes in Ditscheid zu prüfen, vergangen. Wir möchten uns noch mal bei Ihnen in Erinnerung rufen, dass wir nach wie vor **gegen die Erschließung des neuen Baugebietes** sind. In dem **Brief vom 26.11.2018 an die Kreisverwaltung** haben wir ausführlich unsere Gründe dargelegt. Die komplette Straße „Im Schlehesch“ angrenzende Seite an das geplante Baugebiet, außer einer Partei, **ist gegen das Baugebiet**.

Nach wie vor **stellen wir den Bedarf in Ditscheid in Frage** und verweisen auf die in den umliegenden Dörfern, zum großen Teil **nicht angenommenen, Baugebiete**. Wir bezweifeln ein so kostenintensives Projekt mit den bekanntlich **baulichen Schwierigkeiten**, zum Beispiel der sehr aufwendig zu gestaltenden Abwasserproblematik. Im **Ortskern** ist nun doch der eine oder andere Bewohner bereit Bauland zu verkaufen. Nach meinen Recherchen sind 8 Bauplätze in Ditscheid vorhanden. Wir bitten diese Aspekte bei Ihren Überlegungen bezüglich der Genehmigung zu berücksichtigen und bitten Sie uns über die nächsten Schritte zu informieren.“

Würdigung:

Zum freien Blick:

Zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks, war der Bereich östlich der Grundstücke „Im Schlepesch“ nicht für Wohnbauland vorgesehen. Daher war die Aussage zu diesem Zeitpunkt korrekt. Dass ein Ort sich nicht erweitert, ist allerdings unrealistisch. So könnte an dieser Stelle (oder an anderen Ortsrändern von Ditscheid) auch über eine Flächennutzungsplanänderung ein neues Wohngebiet entstehen. Der Bundesgesetzgeber hat den Gemeinden mit der Einführung des § 13b BauGB ein Instrument an die Hand gegeben, das ermöglicht, Wohngebiete unter bestimmten Voraussetzungen auch ohne eine förmliche Flächennutzungsplanänderung zu entwickeln. Da vorliegend alle Voraussetzungen hierfür erfüllt sind, hat die Ortsgemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit entschieden, ein Neubaugebiet auszuweisen. Diese Entscheidung kann eine Gemeinde jederzeit treffen. Vorliegend wurde die Entscheidung lediglich früher getroffen, als wenn der § 13b BauGB nicht vom Bundesgesetzgeber eingeführt worden wäre. Die frühere Entwicklung ist auch Sinn und Zweck der Einführung des § 13b BauGB gewesen. Daher erfolgt die Ausweisung im Einklang mit dem Baugesetzbuch und der Intention der Erleichterung zur Wohnbauflächenbereitstellung.

Eigentümer, deren Grundstück am Ortsrand liegt, müssen mit einer Ortserweiterung rechnen, es besteht kein herleitbarer Anspruch auf eine freie Aussicht. Die Ortsgemeinde kann nach Abwägung der Belange der Anwohner hinsichtlich einer freien Aussicht und den öffentlichen Interessen in Form von Bereitstellung von Bauland zu dem Ergebnis kommen, dass die Bereitstellung von Wohnbauland höher zu gewichten ist, als die privaten Interessen der freien Aussicht.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Eigentümer östlich der Straße „Im Schlepesch“ einen Grünstreifen auf ihrem Grundstück in einer Tiefe von 7,5 m hätten anlegen müssen. Laut der textlichen Festsetzungen zu diesem Grünstreifen müssten folgende Pflanzungen vorgenommen werden: *„Zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets sind im Ordnungsbereich B standortgerechte Gehölze der Pflanzliste A in stufigem Aufbau zu pflanzen. Hierzu sind alle 100 m² 1 Baum 1. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung und 15 Sträucher zu pflanzen. ... Im Schutz des Gehölzstreifens ist eine Obstbaumreihe mit einem landschaftstypischen Obstbaumhochstamm der Pflanzliste B je 100 m² zu pflanzen und durch regelmäßige Schnittpflege zu sichern. Die verbleibenden Zwischenräume sind als Wiese extensiv zu pflegen.“* Die Grundstücke sind meist 19 bis 20 m breit. Bei der zeichnerisch festgesetzten Tiefe von 7,5 m entfallen auf jedes Baugrundstück ca. 140 m² bis 150 m². D.h. jeder Eigentümer hätte mindestens 1 Baum 1. Ordnung, 3 Bäume 2. Ordnung und rund 20 Sträucher pflanzen müssen und zusätzlich noch 1 Obstbaum. An Bäumen 1. Ordnung stehen Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Esche, Traubeneiche, Stieleiche und Winterlinde zur Auswahl; an Bäumen 2. Ordnung Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche und Eberesche. Allein die Pflanzung von gesamt 4 Bäumen aus obiger Auswahl plus Obstbaum auf dem Grundstück, ließe einen freien Blick sogar aus dem Obergeschoss nicht zu. Daher ist der Aspekt des freien Blickes nicht abwägungsrelevant. Die Ortsgemeinde sollte an der Ausweisung des Neubaugebietes festhalten.

Zum Baulärm:

Es ist davon auszugehen, dass jeder der Anwohner der östlichen Seite der Straße „Im Schlepesch“ sein eigenes Gebäude nicht geräuschfrei errichtet hat. Die Emissionen aus Baustellenlärm unterliegen einer eigenen Beurteilungsgrundlage. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - oder diverse Arbeitsschutzverordnungen sind unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten und deren Immissionsrichtwerte ein-

zuhalten. Die Immissionsrichtwerte für Baulärm aus der AVV Baulärm entsprechen denen der TA-Lärm bzw. den Orientierungswerten der DIN 18005. Daher handelt es sich um vertretbare Emissionen, die mit dem angrenzenden Baugebiet verträglich sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wirkt sich nicht auf den Baulärm an sich oder die Höhe der Immissionen aus. Daher sollte die Ortsgemeinde, auch im Wissen, dass Baulärm entstehen wird, an der Planung festhalten.

Zur Baulandpolitik und zum Bedarf:

Die Baulandpolitik der Ortsgemeinde hat sich durch die Ausweisung des Wohngebietes nicht geändert. Die Gemeinde ist nach wie vor bestrebt, die Objekte im Ortskern zu erhalten und die Baulücken zu mobilisieren. Der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung bedeutet allerdings nicht, dass nicht beide Möglichkeiten parallel genutzt werden können. Die Erwerber von unbebauten Grundstücken am Ortsrand, würden üblicherweise keine Bestandsgebäude im Ortskern erwerben. Von den 14 Baulücken im Ort steht nach Kenntnis der Ortsgemeinde keines dem Markt zur Verfügung. Instrumente zur Mobilisierung der Baulücken stehen der Ortsgemeinde nicht zur Verfügung. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Bereitstellung von Bauland am Ortsrand, zu einer Entleerung des Ortskerns führt.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist dargelegt, dass in Ditscheid ein Bedarf an 0,66 ha Wohnbaufläche besteht. Dieser Bedarf kann mit den verfügbaren Baulücken im Ortskern nicht gedeckt werden, so dass eine Erweiterung in den Außenbereich erforderlich ist.

Inwiefern Baugebiete in umliegenden Ortsgemeinden angenommen werden oder nicht, ist nicht pauschal festzustellen. Es handelt sich jeweils um individuelle Entscheidungen von Bauherren und die individuelle Situation im Ort. In Ditscheid ist allein ein Eigenbedarf, d.h. ohne Zuzüge, von 0,66 ha nachgewiesen. Das geplante Baugebiet ist nur unwesentlich größer und die Größe ergibt sich daraus, dass eine wirtschaftliche Erschließungseinheit entstehen soll. Daher können die Bedenken der Anwohner, dass der Bedarf nicht bestehe und der Ortsgemeinde Kosten ohne Erlöse entstehen, nicht geteilt werden.

Die Ortsgemeinde sollte an der Ausweisung des Neubaugebietes festhalten.

Zum Wertverlust:

Es ist nicht erkennbar, inwieweit durch die Bauleitplanung ein Wertverlust des Hauses der Einwender entstehen soll. Der Wert eines unbebauten Baugrundstücks oder eines Wohngebäudes richtet sich nach einer Vielzahl von Faktoren. Maßgeblich ist hierbei auch die Lage.

Art. 14 Abs. 1 GG schützt das Eigentum vor Eingriffen des Staates, wobei wiederum Satz 2 bestimmt, dass die Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetze bestimmt werden. Art. 14 Abs. 1 GG begründet keinen Anspruch ein Grundstück bzw. eine Immobilie nach Belieben zu nutzen. Zu prüfen ist allerdings, ob das Handeln der Ortsgemeinde mittelbar zu einer Beeinträchtigung des grundrechtlichen Schutzgutes nach Art. 14 GG führt.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG (BVerwG, Urteil vom 16. März 2006 – 4 A 1001/04) begründet jedoch nicht jede Wertminderung eines Grundstücks, die durch die Zulassung weiterer Planvorhaben ausgelöst wird, eine Pflicht zu einem finanziellen Ausgleich i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG (vgl. BVerwG, Urteile vom 29. Januar 1991 - 4 C 51.89 und vom 24. Mai 1996 - 4 A 39.95). Kein Grundeigentümer kann auf einen unveränderten Fortbestand des von ihm zu einem bestimmten Zeitpunkt

vorgefundenen Wohnmilieus vertrauen. Baut er auf die Lagegunst, so nutzt er eine Chance, die nicht die Qualität einer Rechtsposition i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG hat. Aus dem Gewährleistungsgehalt der Eigentumsgarantie lässt sich kein Recht auf bestmögliche Nutzung des Eigentums ableiten. Eine Minderung der Wirtschaftlichkeit ist grundsätzlich ebenso hinzunehmen wie eine Verschlechterung der Verwertungsaussichten (vgl. BVerfG, Beschlüsse vom 4. Februar 1975 - 2 BvL 5/74 -, vom 19. März 1975 - 1 BvL 20/73, vom 6. Oktober 1987 - 1 BvR 1086/82 und vom 26. Juni 2002 - 1 BvR 558/91). Welcher Wertschätzung sich ein Grundstück erfreut, bestimmt sich nicht nach starren unwandelbaren Regeln.

Der Verkehrswert wird durch zahlreiche Umstände beeinflusst, die je nach der vorherrschenden Verkehrsauffassung positiv oder negativ zu Buche schlagen. Die Auswirkungen eines Planvorhabens, hier einem Neubaugebiet, kommen in der Gesamtbilanz lediglich als einer der insoweit maßgeblichen Faktoren zur Geltung. Welches Gewicht der Grundstücksmarkt ihnen beimisst, liegt außerhalb der Einflussphäre des Planungsträgers (vgl. BVerwG, Urteil vom 27. Oktober 1999 - 11 A 31.98). Im Rahmen der Abwägung gilt es die Eigentumsbelange zu berücksichtigen. Der „freie Blick“ kann nicht als wertbildend angesetzt werden, da der Bebauungsplan „Im Schlehpesch“ einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorsieht. Dass das neue Wohngebiet zumindest mittelfristig zu erheblicheren Kaufpreisverlusten führt, lässt sich empirisch nicht belegen.

Zum Abwasser:

Seitens des Abwasserwerkes wurde ein Bodengutachten beauftragt, mit dem die Versickerungsfähigkeit der Boden festgestellt wird. Nachdem festgestellt wurde, dass die Versickerung ungünstig ist, ist beabsichtigt das Niederschlagswasser verrohrt in Richtung Bachlauf zu führen. Die Verlegung des Regenwasserkanals wird die Ortsgemeinde kostenmäßig nicht belasten.

Das Schmutzwasser wird an die Ortkanalisation in der Straße „Im Schlehpesch“ angebunden, d.h. unmittelbar am Baugebiet angrenzend.

Die Abwasserentsorgung (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist daher lösbar und nicht ungewöhnlich kostenintensiv.

Zum Weg:

Die Festsetzung eines Weges würde je nach Breite einen Flächenverlust von 270 m² bis 405 m² bedeuten. Damit verringert sich der Anteil an zu veräußerndem Nettobauland im Verhältnis zu gleichbleibenden Erschließungskosten. Zudem sind die neuen Grundstücke kürzer als die Grundstücke östlich der Straße „Im Schlehpesch“. Daher sollte kein Weg zu Lasten der Tiefe der neuen Grundstücke eingeplant werden.

Bei der Abwägung ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass den Anwohnern keine rückwärtige Erschließung bzw. Andienung durch das Neubaugebiet genommen wird. Die bisher praktizierte Nutzung von Zugängen von hinten, verlief über Privatgelände und wurde seitens des Eigentümers geduldet. Es hat sich zu keinem Zeitpunkt um eine offizielle Anbindung gehandelt.

Es sollte an der bisherigen Planung festgehalten und kein Weg freigehalten werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung des neuen Wohngebietes wird aus den in den Würdigungen genannten Gründen festgehalten.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
<input checked="" type="checkbox"/> Ein stimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input checked="" type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss

5.2 Offenlagebeschluss

Der Ortsgemeinde beschließt, den aktuellen Entwurf mit Würdigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung auf die Dauer von mindestens einem Monat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Ihnen ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von mindestens einem Monat zu geben.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung der vorstehenden Verfahren beauftragt.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
<input checked="" type="checkbox"/> Ein stimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input checked="" type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss

Abstimmungsergebnis:

Ja	5
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	2

5.2 Offenlagebeschluss

Der Ortsgemeinde beschließt, den aktuellen Entwurf mit Würdigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung auf die Dauer von mindestens einem Monat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Ihnen ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von mindestens einem Monat zu geben.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung der vorstehenden Verfahren beauftragt.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein stimmig	Mit Stimmen- mehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

Abstimmungsergebnis:

Ja	5
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	2

6 Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 und Entlastungser- teilung Vorlage: 019/072/2020

Beschluss:

Das Wort und den Beschluss an den 1. Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses Arno Weber übergeben.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wird in der nachstehenden Form festgestellt:

1. Ergebnishaushalt

Gesamtbetrag der Erträge	316.972,06 €
Gesamtbetrag der Aufwendungen	338.885,47 €
Jahresfehlbetrag	21.913,41 €

2. Finanzhaushalt

a) ordentliche Einzahlungen	258.605,50 €
ordentliche Auszahlungen	241.754,27 €
Saldo der ordentlichen Ein- und Auszahlungen	16.851,23 €
b) außerordentliche Einzahlungen	0,00 €
außerordentliche Auszahlungen	0,00 €
Saldo der außerordentlichen Ein- und Auszahlungen	0,00 €
c) Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,00 €
Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	3.412,67 €
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	-3.412,67 €
d) Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0,00 €
Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0,00 €
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0,00 €
e) Gesamtbetrag der Einzahlungen	258.605,50 €
Gesamtbetrag der Auszahlungen	245.166,94 €
Veränderung des Finanzmittelbestands im Haushaltsjahr	13.438,56 €

Das Eigenkapital der Ortsgemeinde Ditscheid hat sich zum Schlussbilanzstichtag 31.12.2019 von 1.738.741,44 Eur um 21.913,41 Eur auf **1.716.828,03 Eur** reduziert.

Des Weiteren wird

1. dem ehemaligen Ortsbürgermeister Gerd Knechtges,
2. dem jetzigen Ortsbürgermeister Frank Rieder,
3. den Ortsbeigeordneten, soweit sie den Ortsbürgermeister vertreten haben,
4. dem Bürgermeister der Verbandsgemeinde Vordereifel, Alfred Schomisch,
5. sowie den Beigeordneten der Verbandsgemeinde Vordereifel, soweit sie den Bürgermeister vertreten haben,

Entlastung gemäß § 114 GemO erteilt.

Der Leistung von über- und außerplanmäßigen Aufwendungen oder Auszahlungen wird zugestimmt, soweit eine Zustimmung gemäß § 100 GemO vorgesehen war, aber noch nicht erteilt worden ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja	5
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	2

7 Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 und Entlastungserteilung
Vorlage: 019/080/2021

Beschluss:

Das Wort und den Beschluss an den 1. Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses Arno Weber übergeben.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wird in der nachstehenden Form festgestellt:

1. Ergebnishaushalt	
Gesamtbetrag der Erträge	302.997,59 €
Gesamtbetrag der Aufwendungen	343.701,42 €
Jahresfehlbetrag	40.703,83 €
2. Finanzhaushalt	
a) ordentliche Einzahlungen	272.613,31 €
ordentliche Auszahlungen	284.255,68 €
Saldo der ordentlichen Ein- und Auszahlungen	-11.642,37 €
b) außerordentliche Einzahlungen	0,00 €
außerordentliche Auszahlungen	0,00 €
Saldo der außerordentlichen Ein- und Auszahlungen	0,00 €
c) Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	750,00 €
Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	2.102,51 €
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	-1.352,51 €
d) Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0,00 €
Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0,00 €
Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0,00 €

e) Gesamtbetrag der Einzahlungen	273.363,31 €
Gesamtbetrag der Auszahlungen	286.358,19 €
Veränderung des Finanzmittelbestands im Haushaltsjahr	-12.994,88 €

Das Eigenkapital der Ortsgemeinde Ditscheid hat sich zum Schlussbilanzstichtag 31.12.2020 von 1.716.828,03 Eur um 40.703,83 Eur auf **1.676.124,20 Eur** reduziert.

Des Weiteren wird

6. dem Ortsbürgermeister Frank Rieder,
7. den Ortsbeigeordneten, soweit sie den Ortsbürgermeister vertreten haben,
8. dem Bürgermeister der Verbandsgemeinde Vordereifel, Alfred Schomisch,
9. sowie den Beigeordneten der Verbandsgemeinde Vordereifel, soweit sie den Bürgermeister vertreten haben,

Entlastung gemäß § 114 GemO erteilt.

Der Leistung von über- und außerplanmäßigen Aufwendungen oder Auszahlungen wird zugestimmt, soweit eine Zustimmung gemäß § 100 GemO vorgesehen war, aber noch nicht erteilt worden ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja	5
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	2

8 Haushaltssatzung und Haushaltsplan mit Stellenplan für das Haushaltsjahr 2021
Vorlage: 019/078/2021

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat Ditscheid beschließt die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan mit Stellenplan für das Haushaltsjahr 2021 in der vorliegenden Form. Die Haushaltssatzung ist Bestandteil der Niederschrift.

Abstimmungsergebnis:

Ja	7
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

9 Mitteilungen

Der Vorsitzende teilt mit, dass der Maibaumständer fertiggestellt wurde.
Der Maibaum wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Hygieneregeln aufgestellt.

10 Einwohnerfragestunde

Die dem Ortsbürgermeister Frank Rieder in der Sitzung gestellten Fragen wurden ordnungsgemäß beantwortet.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Ortsbürgermeister die Sitzung um 21:20 Uhr.

Vorsitzende(r)

Schriftführer(in)