

**Beschlussvorschläge zu den im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen zum
Bebauungsplan „In der Rutschbach“, 1. Erweiterung
in der Ortsgemeinde Kottenheim**

1	Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen	2
2	RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. vom 20.05.2020.....	3
3	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. vom 15.06.2020	3
4	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Frankfurt, vom 28.05.2020	3
5	Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 26.05.2020.....	4
6	Landesverband der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine vom 28.06.2020	5
7	Landesamt für Geologie und Bergbau vom 25.06.2020.....	5
8	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum vom 25.06.2020	7
9	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 30.06.2020	7
10	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 30.06.2020	8
11	Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück vom 04.06.2020	10
12	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 15.06.2020	12
13	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Bauleitplanung vom 25.06.2020.....	16
14	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanungsbehörde vom 08.06.2020.....	21
15	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Brandschutzdienststelle vom 26.05.2020	21
16	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, untere Naturschutzbehörde vom 03.06.2020	22
17	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – untere Wasserbehörde vom 22.06.2020	22
18	Ortsgemeinde Thür vom 14.12.2019	24
19	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	27
19.1	Schreiben von 6 Anliegern vom Fraukircherweg und Frankenweg vom 24.06.2020	27
19.2	Schreiben von Anliegern aus dem Frankenweg vom 08.06.2020	31

**1 Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben,
dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen**

- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege Direktion Landesdenkmalpflege vom 20.05.2020
- PLEdoc GmbH vom 02.06.2020
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Koblenz vom 10.06.2020
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH vom 19.06.2020
- Handwerkskammer vom 29.06.2020
- Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG vom 19.06.2020
- Ortsgemeinde Ettringen vom 25.05.2020
- Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. vom 22.06.2020
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald vom 29.05.2020

Eine Beschlussfassung hierzu ist entbehrlich.

2 RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. vom 20.05.2020

Inhalt der Stellungnahme:

von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen.

Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet.

Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.

Würdigung:

Die RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft wird in der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut angeschrieben. In den Unterlagen sind dann auch die Ausgleichsflächen enthalten. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

3 Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. vom 15.06.2020

Inhalt der Stellungnahme:

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

Würdigung:

Aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB sind für den Eingriff in Natur- und Landschaft auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Artenschutz ist allerdings stets zu beachten, auch bei Planverfahren nach § 13b BauGB. Daher müssen Ersatzhabitate für die Feldlerche geschaffen werden. Hierzu werden von der Ortsgemeinde geeignete Flächen erworben. Damit ist die Umsetzung der Maßnahmen gesichert. Die Umsetzung erfolgt als sogenannten CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) und somit vor der Erschließung (d. Zerstörung der Habitate) des Plangebietes. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

4 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Frankfurt, vom 28.05.2020

Inhalt der Stellungnahme:

Plangebiet

an der DB-Strecke: 3005 Andernach-Gerolstein

Bahn-km ca. 18,500

links der Bahn

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Deutschen Bahn AG nicht berührt.

Wir weisen darauf hin, durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Würdigung:

Die Bahnlinie liegt in ausreichender Entfernung zu dem Plangebiet. Es besteht kein Ergänzungs- und oder Anpassungsbedarf. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

5 Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 26.05.2020

Inhalt der Stellungnahme:

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 Leitungscoordination erfolgt in der Ausführung nach dem Bauleitplanverfahren. Insgesamt betrifft die Stellungnahme den Planvollzug. Die Begründung wird redaktionell um die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH zum Platzbedarf, Baumstandorten etc. ergänzt. Da es sich lediglich um eine redaktionelle Ergänzung handelt, ist **kein Beschluss** erforderlich.

6 Landesverband der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine vom 28.06.2020

Inhalt der Stellungnahme:

nach Auswertung der uns übersandten, bzw. auf der Webseite der Verbandsgemeinde Vorder-eifel als Download hinterlegten Unterlagen ist eine abschließende Beurteilung der gepl. Maßnahme noch nicht möglich. Eine weitergehende Beurteilung kann nach Vorlage der BPL-relevanten Planungsunterlagen –insbesondere des Fachbeitrags Naturschutz- erfolgen.

Würdigung:

Die Begründung enthielt ein Kapitel „Belange des Naturschutzes“, so dass eine Beurteilung möglich gewesen wäre. Zur Offenlage beinhalten die Unterlagen noch zusätzlich eine „Artenschutzrechtliche Stellungnahme“. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

7 Landesamt für Geologie und Bergbau vom 25.06.2020

Inhalt der Stellungnahme:

das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) nimmt Stellung als Träger öffentlicher Belange und unterstützt damit Ihre Vorhaben. Um die steigenden Anforderungen effizient erfüllen zu können, bittet das LGB Sie, zukünftig das zentrale Internetportal des L Verm-Geo zur Erfassung von Plänen der Offenlagen für das Geoportal

<https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten/geodateninfrastruktur-rheinland-pfalz/kommunaler-server0/> zu nutzen.

Bitte achten Sie dabei auf die genaue Übereinstimmung aller für das jeweilige Verfahren überplanten Flächen mit den zeichnerischen Festsetzungen (Eingriffs- und Ausgleichsflächen).

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 "In der Rutschbach, 1. Erweiterung" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Wir weisen jedoch auf die bekannte bergbauliche Situation in der Region Mayen/Mendig hin.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollte bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, empfehlen wir spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Es ist zu begrüßen, dass laut Kap. 1.4.8 der Begründung ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet werden soll.

Auch unter Hinweis auf das Geologiedatengesetz bitten wir um Zusendung des geotechnischen Berichtes mit UTM 32 - Koordinaten der Bohrpunkte sowie den Schichtenverzeichnissen der Bohrungen.

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:

Unsere geologischen Informationen weisen für das Plangebiet das Vorhandensein von Bims aus. Über einen bereits erfolgten Abbau liegen uns keine Erkenntnisse vor.

Sofern noch entsprechende abbauwürdige Bimsvorkommen im Plangebiet vorhanden sind, lehnen wir das Planvorhaben aus rohstoffgeologischer Sicht ab. Wir verweisen auf den in Kapitel 2.2.3 des RROP (2017) enthaltenen Grundsatz G 94.

Dem Planvorhaben kann aus rohstoffgeologischer Sicht dann zugestimmt werden, wenn gewährleistet ist, dass der Bims vor Umsetzung der Planung abgebaut wird oder der Nachweis erbracht ist, dass keine Bimsvorkommen vorhanden sind.

- 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 Verbandsgemeindeverwaltung stellt für Offenlagen die Unterlagen ins Geoportal ein. Die Aussagen zum Bergbau/Altbergbau sowie Boden und Baugrund wirken sich nicht auf die Planinhalte aus. Hinsichtlich potenziellen Bimsvorkommens, wurde in dem Gutachten und von dem Fachausschuss Bims, der zu Rate gezogen wurde, kein Bims festgestellt. Das Bodengutachten wird dem Landesamt für Geologie und Bergbau zur Offenlage zur Verfügung gestellt, so dass die Bedenken ausgeräumt werden können. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

8 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum vom 25.06.2020

Inhalt der 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. Redaktioneller Hinweis: Abbildung Nr. 5 (S. 8) der Begründung hebt u.E. eine andere B-Plan-Situation als die beantragte hervor. Wir empfehlen deshalb eine Überprüfung.

Würdigung:

Bei der Darstellung auf Seite 8 der Begründung handelt es sich um einen Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan. Die darin enthaltene rote Umrandung ist die Umgrenzung der Sonderbaufläche des Bürgerhauses und Bestandteil des Originals des Regionalen Raumordnungsplans. Es handelt sich nicht um die Umgrenzung des Bebauungsplangebietes. Da es sich um eine Darstellung in dem Original handelt, ist auch keine andere Farbgebung oder Darstellung möglich. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzlich in einer anderen Farbe mit einem Kreis gekennzeichnet.

Die betroffenen Landwirte haben im Bauleitplanverfahren hinreichend Möglichkeit zur Information. Es ist Aufgabe der Eigentümer ihre Pächter zu informieren.

Insgesamt wirkt sich die Stellungnahme nicht auf die Inhalte der Planung aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

9 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 30.06.2020

Inhalt der Stellungnahme:

wir wurden von Ihnen an der Bauleitplanung der Ortsgemeinde Kottenheim beteiligt und um Abgabe einer fachlichen Stellungnahme gebeten.

Aus Sicht unserer Dienststelle bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung.

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 2 ha unterliegt fast ausschließlich einer ackerbaulichen Nutzung und wird von einem Landwirt bewirtschaftet. Der Bereich der vorgesehenen Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung unterliegt einer Grünlandnutzung.

Aktuell verläuft zwischen dem geplanten RRB und der vorgesehenen Wohnbebauung ein Wirtschaftsweg. Die Erschließung der südlich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen kann zukünftig über den am Plangebietsrand vorgesehenen Wirtschaftsweg erfolgen. Wir bitten in diesem Zusammenhang sicherzustellen, dass die Kurven der Wirtschaftswege so aufgeweitet werden, dass eine Befahrung dieser Wege mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen sichergestellt ist.

Ferner ist den Unterlagen zu entnehmen, dass eine Vielzahl von Flurstücken nur teilweise in Anspruch genommen wird. Um die Eingriffe in die Agrarstruktur möglichst zu minimieren, sollte seitens der Ortsgemeinde frühzeitig mit dem Bewirtschafter Kontakt aufgenommen werden.

Abschließend bitten wir sicherzustellen, dass der durch das Plangebiet verlaufende bituminös befestigte Wirtschaftsweg nicht mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen beplant wird, um eine uneingeschränkte Befahrung des Weges für den landwirtschaftlichen Verkehr zu gewährleisten. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Würdigung:

Die Wirtschaftswege am Rand des Plangebietes werden incl. der Kurvenbereiche so ausgelegt, dass sie mit landwirtschaftlichem Gerät befahrbar sind.

Bei der Abgrenzung des Plangebietes wurde großer Wert darauf gelegt, dass so wenig wie möglich Flurstücke geteilt werden müssen. Gänzlich vermeiden lässt sich dies bei der Flurstücksstruktur in der Kottenheimer Gemarkung allerdings nicht. Die betroffenen Landwirte haben im Bauleitplanverfahren hinreichend Möglichkeit zur Information. Es ist Aufgabe der Eigentümer ihre Pächter zu informieren.

Der derzeitige Wirtschaftsweg (Verlängerung Schulstraße) wird so ausgebaut, dass er für Lkws nutzbar ist, demnach ist auch eine Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen möglich. Insgesamt wirkt sich die Stellungnahme nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

10 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 30.06.2020

Inhalt der Stellungnahme:

zur oben genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

Für potentiell verunreinigtes NW (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln.

Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.

2. Schmutzwasserbeseitigung

Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage anzuschließen.

Weiterhin sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen.

3. Allgemeine Wasserwirtschaft

Die Ortsgemeinde Kottenheim plant die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „In der Rutschbach“. Südwestlich des Plangebietes grenzt der Waldmühlbach (Gewässer III. Ordnung). Laut dem Lageplan ist unmittelbar angrenzend an dem Waldmühlbach die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte an Gewässern III. Ordnung ein möglichst 10 m breiter Gewässerentwicklungstreifen von jeglicher Nutzung freigehalten und der freien natürlichen Entwicklung des Gewässers überlassen werden.

Es wird auf § 31 Landeswassergesetz (LWG) hingewiesen, wonach alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb des 10-m-Bereiches zu einem Gewässer III. Ordnung (Abstand von der Böschungsoberkante des Gewässers) einer vorherigen Genehmigung durch die zuständige Kreisverwaltung bedürfen.

Die wasserrechtliche Genehmigung ist auch dann erforderlich, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung oder anderen Rechtsvorschriften zu erteilen ist.

Wir bitten um Beachtung unserer Hinweise zur Starkregenvorsorge:

Für die VG Vordereifel liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5) vor; zu erreichen über <https://aktion-blau-plus.rlp-umwelt.de/servlet/is/8960/> (Name: HochwasserinfopaketeRLP und Passwort:). Diese sollte bei geplanten Bebauungsgebieten berücksichtigt werden. Die OG Kottenheim, und auch das Plangebiet, sind durch Sturzfluten nach Starkregen gefährdet.

Mögliche Gefährdungen durch Sturzfluten nach Starkregen sollten bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Es sollten geeignete Maßnahmen wie Notwasserwege u.a. ergriffen werden, die einen möglichst schadlosen Abfluss des Wassers durch die Ortschaft ermöglichen. Neubauten sollten in einer, an mögliche Sturzfluten, angepassten Bauweise errichtet werden. Für die Evaluierung und Planung solcher Maßnahmen wird die Erstellung eines örtlichen Hochwasservorsorgekonzeptes für die OG Kottenheim empfohlen. Im Rahmen dieser Vorsorgekonzepte werden konkrete Maßnahmen zur Schadensvermeidung bzw. -verringerung erarbeitet. Die Erstellung wird von der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 90 % gefördert. Für die Erstellung von Hochwasservorsorgekonzepten liegen Broschüren des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (IBH) vor. Gerne kann auch ein Beratungstermin mit Kollegen des IBH sowie des Kompetenzzentrum für Hochwasservorsorge und Hochwasserrisikomanagement (KHH) vereinbart werden.

Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge finden Sie unter folgendem Link:

<https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/>

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

4. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

Würdigung:

Das Niederschlagswasser wird mit einer entsprechenden Rückhaltung im Sinne der Vorgaben der §§ 5 und 55 des WHG und des § 13 Abs. 2 LWG bewirtschaftet. Potenziell verunreinigtes Niederschlagswasser wird nicht anfallen, da ein allgemeines Wohngebiet geplant ist. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Errichtung der Anlage für die Niederschlagswasserbewirtschaftung und die Benutzung des Gewässers wird vom Eigenbetrieb Abwasser der Verbandsgemeinde Vordereifel zu gegebenem Zeitpunkt beantragt.

Das Schmutzwasser wird an die Ortskanalisation angeschlossen. Soweit hierfür noch weitere Erlaubnisse erforderlich sein sollten, werden diese ebenso vom Eigenbetrieb Abwasser der Verbandsgemeinde Vordereifel beantragt.

Mit der modifizierten Planung ist das Regenrückhaltebecken nicht mehr unmittelbar am Gewässer vorgesehen. Die nächste mögliche Wohnbebauung liegt mehr als 10 m von dem Gewässer entfernt, so dass es keines zusätzlichen Hinweises bedarf. Die Planzeichnung wird um eine Bemaßung zum Gewässer ergänzt.

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

11 Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück vom 04.06.2020

Inhalt der Stellungnahme:

zur v.g. Bauleitplanung der Ortsgemeinde Kottenheim möchten wir uns aus bodenordnerischer Sicht äußern.

Zur Planzeichnung möchten wir folgende Anregungen und Hinweise geben:

- Die Flurstücke sollten mit ihren Bezeichnungen des Liegenschaftskatasters dargestellt werden.
- Der Überschneidungsbereich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „In der Rutschbach“ sollte in der Planzeichnung dargestellt werden.
- Im Rahmen der Änderung soll ein Teilbereich des Fußweges in der Flur 3, Flurstück 2135 als Wohnbaufläche umgewidmet werden. In bestimmten Fällen der Umwidmung von Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist das Vorliegen einer Entschädigungspflicht durch die jeweilige Gemeinde zu prüfen. Das gilt insbesondere für die Umwidmung von solchen Flächen in Bauland, die bisher einem Gemeinbedarfszweck dienten bzw. als Verkehrsflächen, Grünflächen, Kinderspielplätze etc. festgesetzt waren.
- Die Anwesen Rutschbach 2 bis 6 werden eine Mehrfacherschließung erhalten.
- Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entlang des örtlichen Weges zwischen dem Regenrückhaltebecken und der Baufläche sollte im Hinblick auf eine wirtschaftliche Durchführung der Umlegung (Gebühren) überdacht werden.

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.

Nach 4.2 der Begründung ist es vorgesehen, den Bebauungsplan durch eine Bodenordnung umzusetzen. Aus bodenordnerischer Sicht sehen wir die Anwendungsvoraussetzungen für eine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB als gegeben an. Damit stünde alternativ zur Neuordnung der Grundstücke im Zuge einer freiwilligen Umlegung mit einer Liegenschaftsvermessung ein weiteres Vollzugsinstrument zur Verfügung. Gerne stehen wir für weitere Beratungs- und Abstimmungsgespräche nach dem Abklingen der Corona-Pandemie zur Verfügung.

Würdigung:

- Die Flurstücke sind mit den Bezeichnungen des Liegenschaftskatasters dargestellt.
- Der Überschneidungsbereich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.
- Der Fußweg am östlichen Rand des bestehenden Baugebietes wird zwar überplant, aber nur an den neuen Rand des Plangebietes verlegt. Daher wird er ersetzt.
- Dass das die Grundstücke Rutschbach 2 bis 6 eine zweite Erschließung erhalten, ist bekannt, lässt sich aber nicht vermeiden.
- Die Abgrenzung ist in der Form mit dem Ausschnitt des Wirtschaftsweges so erfolgt, da ansonsten der Bebauungsplan „Parkanlage Freizeit und Erholung - Im alten Weiher / Weisen in der Trumm“ überplant worden wäre, bzw. die Fläche des faktischen Wegeverlaufes wegen dem Vorkommen von Wildbienen aus dem Geltungsbereich ausgespart wurde. Aufgrund des nunmehr veränderten Zuschnittes des Rückhalte- und Versickerungsbeckens kann angrenzend ein zusätzlicher Bauplatz ausgewiesen werden. Zu dessen Optimierung wird der im benachbarten Bebauungsplan ausgewiesene Weg entsprechend dem tatsächlich genutzten Verlauf umgeplant und hierzu dieser Bereich in die Planung aufgenommen.
- 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.
- Auf das Angebot der Beratung im Vorfeld der Bodenordnung wird die Ortsgemeinde gerne zu gegebener Zeit zurückkommen.

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

12 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 15.06.2020

Inhalt der Stellungnahme:

Gemarkung **Kottenheim**

Projekt **Bebauungsplan "In der Rutschbach"**

hier: **1. Erweiterung**

Betreff	Archäologischer Sachstand
Erdarbeiten	Erhebliche Bedenken: Archäologische Fundstellen gefährdet Im Plangebiet ist uns eine vorgeschichtliche Fundstelle bekannt. Durch die Auswertung von Luftbildern sind uns hier vorgeschichtliche Grabanlagen bekannt. Da solche Luftbildbefunde nur bei bestimmtem Bewuchs erkennbar sind, und Bewuchsmerkmale nicht sämtliche Befunde im Untergrund erkennen lassen, sind wir über die Ausdehnung der Fundstelle und auch über die Befunddichte nur bedingt informiert. Für eine belastbare Einschätzung des archäologischen Sachstandes benötigen wir die Ergebnisse einer geomagnetischen Prospektion. Auf dieser Basis lässt sich der zeitliche und finanzielle Aufwand einer bauvorbereitenden Untersuchung kalkulieren. Überwindung / Forderung: - Bekanntgabe des Erdbaubeginns - Durchführung einer Prospektion

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

- Erhebliche Bedenken: Archäologische Fundstellen gefährdet

Im Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie archäologische Fundstellen bekannt. Diese sind zu erhalten beziehungsweise vor einer Zerstörung fachgerecht zu untersuchen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

- Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesar-
chaeologiekoblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unter-
richten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ord-
nungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

- Durchführung einer Prospektion

Die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz fordert in dem überplanten Gelände die Durchführung einer geophysikalischen Prospektion, um Art und Umfang der ggf. vorhan-
denen archäologischen Befunde festzustellen. Die Ergebnisse dieser zerstörungsfreien

Prospektion bieten die Möglichkeit, im Vorfeld einer Baumaßnahme die reibungslose Zusammenarbeit zwischen dem Baubetrieb und der Archäologie zu planen. Die Kosten dieser Untersuchung sind durch den Veranlasser der Bau- und Erschließungsmaßnahme zu tragen. Wir verweisen auf §21, Abs. 3 DSchG RLP. Die Direktion Landesarchäologie ist bei der inhaltlichen und zeitlichen Planung wie auch bei der Vergabe der Prospektionsarbeiten nachrichtlich zu beteiligen. Die Ergebnisse der Prospektion sind unserer Dienststelle zu übermitteln. Für die Durchführung der Prospektion benötigt die ausführende Fachfirma eine von unserer Dienststelle ausgestellte, projektspezifische Nachforschungsgenehmigung.

Bei Fragen bezüglich Beauftragung und Umfang dieser geophysikalischen Prospektion stehen wir gerne zur Verfügung.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung.

Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.

Würdigung:

Aufgrund der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie wurde eine Prospektion durchgeführt. Diese wurde der Landesarchäologie zur Auswertung zugeleitet und es wurden aufgrund der Ergebnisse der Prospektion zusätzliche Sondagen im Plangebiet durchgeführt und von einem Mitarbeiter der Behörde begleitet. Hierüber erstellte die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie einen Vermerk:

Vermerk der GDKE über die Auswertung der Sondagen:

Am 22.10.2020 wurden auf Basis der Prospektionsergebnisse (Geomagnetik) insgesamt drei Sondagen im Bereich nördlich des Weges geöffnet. Bei den zu prüfenden Geomagnetikanomalien handelt es sich um Verdachtspunkte, die auf vorgeschichtliche Siedlungsgruben (Abfallgruben) hindeuten könnten. Die Baggerarbeiten wurden durch eine vom Vorhabenträger beauftragte GaLa-Firma durchgeführt. Die Arbeiten dauerten etwa 2 Stunden.

Die Anomalien erwiesen sich als natürliche Störungen im Untergrund, hervorgerufen durch Baumwürfe. Hierdurch entkräftet sich der Verdacht, dass sich im Plangebiet neben den eindeutig erkennbaren Kreisgrabenstrukturen (Grabhügelreste) auch vor- oder frühgeschichtliche Siedlungsstrukturen vorhanden sind.

Dieser Sachverhalt wird im Rahmen der Erdarbeiten bei Erschließung und Privatbauvorhaben baubegleitend überprüft werden.

Die genannten Kreisgrabenstrukturen müssen allerdings noch bauvorbereitend untersucht werden. Hierfür bitten wir frühzeitig in die zeitlichen Planungen der Projektumsetzung eingebunden zu werden. Gerne können wir zeitnah einen Ortstermin durchführen, um die bauvorbereitende Untersuchung zu besprechen.

Vermerk der Verbandsgemeindeverwaltung vom 11.11.2020

Baugebiet der Ortsgemeinde Kottenheim, „In der Rutschbach“, 1. Erw.,

Auswirkungen der geophysikalischen Prospektion auf den weiteren Verfahrensablauf

Die Untersuchung der im Rahmen der Prospektion vorgefundenen Anomalien hat am 22.10.20 stattgefunden. Hierbei wurde der Verdacht, dass sich im Plangebiet neben den eindeutig erkennbaren Kreisgrabenstrukturen (Grabhügelreste) auch vor- oder frühgeschichtliche Siedlungsstrukturen befinden, entkräftet.

Nunmehr bittet die GDKE um Abstimmung der bauvorbereitenden Untersuchung der Grabfunde.

.
. .
.

Im folgenden Telefonat mit Herrn, GDKE, habe ich Folgendes besprochen:

1. Die GDKE benötigt ca. 3 Monate Vorlaufzeit um die Arbeiten entsprechend einplanen zu können
2. Herr Schmidt schlägt jedoch eine zeitnahe Besprechung vor Ort zur Erläuterung der erforderlichen Arbeiten und des geeigneten Ablaufes vor
3. Die Kreisgrabanlagen werden im Rahmen der Untersuchung vollständig entnommen und entsorgt. Im Rahmen der Umlegung können diese somit unberücksichtigt bleiben.
4. Die GDKE erwartet, wie bereits im Rahmen der Stellungnahme mitgeteilt, eine finanzielle Beteiligung an den Arbeiten. Nachdem ich darauf hingewiesen habe, dass die im Gesetz vorgegebene Auftragssumme bei der Erschließung durch die Gemeinde kaum erreicht werde, wies Herr Schmidt darauf hin, dass hierzu eine Vereinbarung über die Arbeiten und die Kostenbeteiligung getroffen werden solle, die für beide Seiten günstig sei.
5. So könne seitens der Gemeinde von der erschließenden Firma in den betroffenen Bereichen lediglich der Oberboden beiseite genommen werden und die weiteren Grabungsarbeiten würde dann die GDKE mit ihrem (kleinen) Bagger übernehmen.
6. Für die Besprechung schlägt Herr Schmidt, auch in Anbetracht der Coronaproblematik, einen Termin Anfang Dezember vor Ort vor.

In der weiteren Abstimmung der Arbeiten zur Untersuchung der Kreisgrabenstrukturen wuchs der von der Gemeinde zu tragende Anteil an den Untersuchungskosten immer weiter an und wurde schließlich aufgrund von Ausschreibungen mit ca. 34.700 Euro festgestellt. In Anbetracht dieser Summe und der Tatsache, dass die Gemeinde nur mit einem geringen Anteil der Fläche im Bereich des Wirtschaftsweges Eigentum im Grabungsbereich hat, wurde abgestimmt, die für die Kostentragung nach Gesetz verantwortlichen Eigentümer zu beteiligen. Aufgrund der Vielzahl an Eigentümern im aktuellen Kataster wurde geprüft, ob diese Grundstücksbelastung umlegungsfähig ist, um nach der Umlegung mit einer deutlich niedrigeren Zahl neuer Eigentümer über eine gemeinsame Durchführung der Untersuchung zu verhandeln.

Telefonnotiz von der Verbandsgemeindeverwaltung vom 07.01.2021

Eine Mitarbeiterin des Vermessungs- und Katasteramtes erläutert die Möglichkeiten im Rahmen der Umlegung:

Eine direkte Umlegung der Kosten für die Untersuchung und Entnahme der Funde ist nicht möglich. Diese Belastung kann jedoch entsprechend wertmindernd im Einwurfs- und Zuteilungswert der Grundstücke berücksichtigt werden. Da in der Regel Landzuteilung an der Stelle erfolgt, an der auch vor Umlegung das Eigentum lag, kann dies für den Eigentümer wertneutral verlaufen, wobei natürlich die Belastung durch die (noch nicht untersuchten) Funde bleibt.

Da in Kottenheim noch das Urkataster vorliegt und viele kleine Splitterparzellen betroffen sind, ist zu erwarten, dass es zu Geldabfindungen bei gleichzeitiger Mehrzuteilung an andere Eigentümer kommt. Hier fallen dann die Geldabfindungen durch den verminderten Einwurfswert geringer aus als an anderer Stelle im Baugebiet. Bei der Mehrzuteilung wird dementsprechend mehr belastete Fläche übernommen.

Seitens des Katasteramtes wird empfohlen, diese Problematik durch Grunderwerb der Gemeinde vor der Umlegung zu umgehen. Bereits jetzt ist aufgrund der deutlich höheren Eigentümerzahl gegenüber der geplanten Anzahl an Bauplätzen mit Schwierigkeiten bei der Zuteilung zu rechnen (notfalls erhalten mehrere Eigentümer von Einfurfsgrundstücken einen gemeinsamen Bauplatz).

Zur Ermittlung des Kaufpreises für die belasteten Grundstücke kann der Gutachterausschuss des Katasteramtes beteiligt werden.

Das Katasteramt steht für weitere Beratungen gerne zur Verfügung.

Würdigung:

Die Kreisgrabenstrukturen müssen bauvorbereitend untersucht werden. Deshalb wird deren Abgrenzung grob in der Planzeichnung gekennzeichnet und in die Hinweise aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme und die Ergebnisse der nachfolgenden Untersuchungen sowie der Vermerke werden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung und die Hinweise werden hinsichtlich der Kreisgrabenstrukturen ergänzt.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
☐ Ein stimmig	☐ Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvorschlag	☐ Abweichender Beschluss

13 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Bauleitplanung vom 25.06.2020

Inhalt der Stellungnahme:

aus planungsrechtlicher Sicht teilen wir folgendes mit:

1. Die Voraussetzung für das Anwenden des § 13b BauGB - Verfahrens ist unter anderem, das direkte Angrenzen der Planflächen an die tatsächlich bebaute Ortslage.
Diese Voraussetzung sehen wir für die, im südlichen Bereich des Baugebietes, südlich der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke als nicht gegeben und haben gegen Ausweisung dieser Flächen Bedenken.
Entsprechende Reduzierung des Geltungsbereichs sehen wir als erforderlich.

Würdigung:

Der südliche Teil des Plangebietes ist lediglich durch ein Regenüberlaufbecken von dem bebauten Teil der Ortslage getrennt. Dieses technische Bauwerk zur Entlastung der Mischwasserkanalisation dient der angrenzenden Bebauung und ist für die angrenzenden Bebauung zwingend erforderlich. Daher gilt auch hier, dass der südliche Teil an die bebaute Ortslage angrenzt. In die Begründung wird dieser Sachverhalt mit aufgenommen.

Zudem ist es Intention des § 13b BauGB dringenden Wohnbauflächenbedarf zu befriedigen. Hierzu zählt auch, dass die Kosten der Erschließung und somit der Baulandpreis nicht unnötig hoch getrieben wird. Da die Erschließung nur über die Verlängerung der Schulstraße erfolgen kann, würde eine Straße mit nur einseitiger Erschließung entstehen, was die Erschließungskosten pro m² Bauland erhöht. Dies kann nicht im Sinne des § 13b BauGB sein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Der Geltungsbereich bleibt im Süden unverändert.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
☐ Ein stimmig	☐ Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvorschlag	☐ Abweichender Beschluss

Inhalt der Stellungnahme:

2. Wir gehen davon aus, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen noch festgesetzt werden. Das betrifft auch die noch fehlenden Sichtfelder.

Würdigung:

Die Sichtfelder und Böschungen werden zur Offenlage, nach Vorliegen der Straßenplanung und Beschlussempfehlung des Ausschusses, ergänzt. Dies war im Übrigen auch so in den Festsetzungen vermerkt. An dieser Stelle ist **kein Beschluss** erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme:

3. Die Reglementierung der Traufhöhe (Tz.1.2.2 der Festsetzungen) für giebelständige Gebäude, unter Beachtung des festgesetzten unteren Messbezugspunktes, entspricht nicht der Darstellung in der Anlage 1. Überprüfung ist erforderlich.

Würdigung:

Im Text der Festsetzung ist als unterer Messpunkt die Straße angegeben. Die Schemaskizze in der Anlage 1 ist auch genauso, wie im Text beschrieben, vermasst. Die Überprüfung wurde vorgenommen, es bedarf keiner Änderung im Text oder in der Anlage. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme:

4. Unter der Tz. 1.8 der Festsetzungen vorgesehener Hinweis (Abs.3) ist nicht eindeutig. Welche detaillierten Untersuchungen sind hier gemeint (Immissionsgutachten/-Prognose)? Der letzte Satz des Absatzes 3 der Hinweise entspricht eindeutig einer Festsetzung. Streng genommen müsste der komplette Absatz als Festsetzung deklariert werden, ansonsten besteht keine Möglichkeit, auf der Ebene der Baugenehmigung, die Umsetzung der dort vorhandenen Vorgaben zu fordern.
Das gilt auch für den Absatz 4 dieses Hinweises.

Würdigung:

Es sind Untersuchungen in Form einer Schalltechnischen Untersuchung gemeint. Der Hinweis wird hier klarstellend umformuliert. Der Hinweis wird als Empfehlung umformuliert, anstatt in Festsetzungsform. Es soll auch bei einer Empfehlung bleiben, da die Werte eines Mischgebietes eingehalten werden, kann es dem Bauherrn überlassen bleiben, wo er seinen Außenwohnbereich verwirklichen will. Die Begründung wird um die Hintergründe des Hinweises und den Verzicht auf eine Festsetzung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Der Hinweis wird nicht in eine Festsetzung umgeändert.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
☐ Ein stimmig	☐ Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvorschlag	☐ Abweichender Beschluss

Inhalt der Stellungnahme:

5. In der Tz. 2.1.1 der Festsetzungen bedarf es noch der Reglementierung der Zulässigkeit von Solaranlagen auf Flachdächern.

Würdigung:

Die Festsetzung lautet derzeit wie folgt:

„Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden.“

Da Flachdächer vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, handelt es sich nicht um „einsehbare Dachflächen“. Aus diesem Grund wurde hierzu bislang keine gesonderte Regelung im Bebauungsplan getroffen. Die Festsetzung kann klarstellend und redaktionell dahingehend geändert werden, dass sie nicht für Flachdächer gilt. Die Festsetzung lautet dann wie folgt: *„... Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auch auf Flachdächern zulässig. Da Flachdächer nicht vom Straßenraum aus einsehbar sind, gilt für Flachdächer die vorgenannte Voraussetzung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie in der gleichen Neigung wie das Dach nicht.“*

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Festsetzung zu Anlagen zur Sonnenenergienutzung wird angepasst.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
☐ Ein stimmig	☐ Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvorschlag	☐ Abweichender Beschluss

Inhalt der Stellungnahme:

6. In der Tz. 2.1.3 der Festsetzungen fehlt die Bestimmung der zulässigen Höhe für Stützmauern.

Darüber hinaus ist die Festlegung des unteren Messbezugspunktes nicht eindeutig. Entweder wird die Höhe über dem Gelände oder über der angrenzenden Straße gemessen. Klarstellung ist erforderlich.

Darüber hinaus fehlen in der Festsetzung die Messbezugspunkte für die zugelassenen Stütz- und Einfriedungsmauer - Kombination.

Würdigung:

Die Festsetzung betrifft nur Einfriedungen und Stützmauern zur Straße, so dass sich die Höhe auf die Straße bezieht. Die Festsetzung wird hinsichtlich Stützmauern und Einfriedungen harmonisiert. Zur Klarstellung wird in die Festsetzung noch aufgenommen, dass sie nur zur Straße und nicht zu Nachbargrenzen oder zur freien Landschaft gilt. Entlang der vorderen 3 m von Nachbargrenzen sollte die Höhenbeschränkung auch gelten, um ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten. Die Festsetzung lautet dann wie folgt: *„Einfriedungen und Stützmauern sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zu einer Tiefe von 3,0 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen (nicht überbaubare Flächen) bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern ist die angrenzende Oberkante der Verkehrsfläche maßgebend. Begrünungen dürfen darüber hinausgehen. Für rückwärtige und seitliche Einfriedungen und Stützmauern wird keine Höhenbeschränkung festgesetzt. Hier gilt § 8 Abs. 8 LBauO entsprechend. Über einer Stützmauer ist eine zusätzliche Einfriedungsmauer straßenseits nur bis zu einer Gesamthöhe von Stütz- und Einfriedungsmauer zusammen von 1,5 m zulässig. Heckenbepflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Festsetzung 1.7. (Sichtfelder) ist stets zu beachten. ...“*

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Festsetzung zu Einfriedungen und Stützmauern wird angepasst und wie in der Würdigung beschrieben ergänzt.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
☐ Ein stimmig	☐ Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvorschlag	☐ Abweichender Beschluss

Inhalt der Stellungnahme:

7. Die Tz. 2.1.4 der Festsetzungen ist in ihrer Form rechtlich zu unbestimmt und daher sehr bedenklich (Ungleichbehandlung).

Sie regelt lediglich die Gestaltung von Vorgartenzone für Grundstücke mit einer Frontbreite von mehr als 14 m. Für die Grundstücke, die kleinere Breite aufweisen, gibt es keine Vorgaben für die Gestaltung der Vorgartenzone. Hier besteht Regelungsbedarf.

Würdigung:

Die in Bebauungsplänen eingezeichnete Grundstücksparzellierung hat stets vorschlagenden und keinen verbindlichen Charakter, daher ist es nicht auszuschließen, dass das ein oder andere Grundstück, insbesondere bei Doppelhausbebauung schmaler wird.

Die explizierte Beschränkung der Festsetzung auf Grundstücke über 14 m Frontbreite war willentlich so gewählt, damit sie für schmale Grundstücke nicht gilt. Bei diesen könnte die Unterbringung von Garagenzufahrten, Stellplätzen, Zugang, Befestigung von Mülltonnenabstellplätzen etc. auf dem Grundstück ansonsten schon knapp werden, wenn noch 20 % begrünt werden müssen. Auch hier kann die Festsetzung klarstellend und redaktionell dahingehend geändert werden, dass sie nicht für Grundstücke unter 14 m Frontbreite gilt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Gestaltungsvorgaben sollen nur für Grundstücke ab einer Frontbreite von 14 m gelten.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
☐ Ein stimmig	☐ Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvorschlag	☐ Abweichender Beschluss

Inhalt der Stellungnahme:

8. Die Aussage im Abs. 4 des Pkt. 1.2 der Begründung soll hinsichtlich des Angrenzens an die bebaute Ortslage überprüft werden. Im südlichen Bereich grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Flächen an und nicht an die bebaute Ortslage. Siehe auch Pkt. 1 dieser Stellungnahme.

Würdigung:

Siehe Würdigung zu Punkt 1. Die Begründung wird hinsichtlich der Erfüllung der räumlichen Voraussetzungen zu § 13b BauGB ergänzt. Ausschlaggebend ist, dass das Plangebiet von zwei Seiten an die bebaute Ortslage angrenzt. Das Angrenzen an landwirtschaftliche Fläche im Süden steht nicht im Widerspruch zu den Voraussetzungen des § 13b BauGB. Für die redaktionelle Anpassung der Begründung ist **kein Beschluss** erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme:

9. Es wird angemerkt, dass das Immissionsgutachten des TÜV den Unterlagen nicht beigelegt war.

Würdigung:

Das Schalltechnische Gutachten wird zurzeit aufgrund einer neuen Berechnungsgrundlage aktualisiert und dem kommenden Verfahrensschritt beigelegt. Hierzu ist **kein Beschluss** erforderlich.

14 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanungsbehörde vom 08.06.2020

Inhalt der Stellungnahme:

die Ortsgemeinde Kottenheim plant die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes (WA) zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Ortsgemeinde. Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 2,0 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Im geltenden RROP 2017 ist das Plangebiet als weiße Fläche (= Fläche ohne Darstellung) bzw. in der Beikarte zum geltenden RROP 2017 als Wohnbaufläche FNP/Nutzart nach ROK gekennzeichnet.

Aufgrund dessen, dass die Fläche bereits aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist bestehen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken.

Würdigung:

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme. Sie wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

15 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Brandschutzdienststelle vom 26.05.2020

Inhalt der 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 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 Naturschutzbehörde vom 03.06.2020

Inhalt der Stellungnahme:

in der Begründung unter Ziffer 3.1., Seite 34 sind die Maßnahmen aufgeführt, die erforderlich sind, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen.

Sinngemäß wird mehrfach ausgeführt, dass bestimmte Maßnahmen vor Baubeginn durchzuführen sind.

Den Unterlagen haben wir keine Ausführungen dazu entnehmen können, was konkret damit gemeint ist und wie dies gewährleistet werden soll.

Das Aufhängen von Fledermauskästen und Vogelbruthöhlen kann sich fachlich nur auf das gesamte Baugebiet beziehen, so dass die Ortsgemeinde für alle Bauherren und ihre eigenen kommunalen Erschließungsvorhaben in Vorleistung treten oder vorab geklärt werden müsste, wer konkret was und wann zu erfüllen hat. Auch muss geklärt sein, nach welchen fachlichen Kriterien und an welcher Stelle die Ersatzquartiere angebracht werden. Die dauerhafte rechtliche Sicherung ist ebenso nachzuweisen, wie die Funktionsfähigkeit der vorgezogenen artenschutzrechtlich relevanten Kompensationsmaßnahmen.

Mit den bisher in der Begründung gewählten Formulierungen ist der Vollzug der artenschutzrechtlichen Bestimmungen nicht gewährleistet.

Würdigung:

Im letzten Jahr wurden weitergehende faunistische Untersuchungen von einem Biologen durchgeführt. Auf der Grundlage der Untersuchungen hat der Fachgutachter Maßnahmen formuliert, die konkret in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Damit hat sich die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde erledigt. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

17 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – untere Wasserbehörde vom 22.06.2020

Inhalt der 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 wird ein Gewässer III. Ordnung (Waldmühlbach) tangiert.

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

Die Niederschlagswässer sollen gemäß vorliegender Planung zentral über eine Abwasseranlage ins Grundwasser eingeleitet werden. Der Boden weist gemäß der Begründung zum

Bebauungsplan eine Versickerungsfähigkeit auf. 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 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. Anlagen am Gewässer:

2. Für Anlagen, die in, an, über und unter einem oberirdischen Gewässer errichtet, betrieben oder wesentlich geändert werden, ist im späteren Zulassungsverfahren grundsätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 36 WHG in Verbindung mit den §§ 31 und 92 bis 94 LWG erforderlich, für deren Erteilung die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als untere Wasserbehörde zuständig ist (§ 31 Abs. 4 LWG). Ist für ein Gebäude eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, entscheidet die für die Baugenehmigung zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde (§ 31 Abs. 4 LWG).
3. Die Anlieger haben keinen Anspruch auf Warnung bei Hochwasser, Eisgang etc. Sie haben sich selbst rechtzeitig zu informieren und die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.
4. Eine Haftung des Gewässerunterhaltungspflichtigen für eine etwaige Beschädigung der Anlage(n) durch Hochwasser, sonstige Naturereignisse oder unterlassener Gewässerunterhaltung ist ausgeschlossen.
5. Die Eigentümer der Anlage(n) haben dem Unterhaltungspflichtigen für das Gewässer die vermehrten Kosten der Gewässerunterhaltung zu ersetzen, soweit sie durch die Anlage(n) bedingt sind. Hierzu verweisen wir auf § 32 LWG.
6. Im Hinblick auf mögliche Gefahren durch Hochwasser/Starkregenereignisse ist zu beachten, dass nach § 5 Abs. 2 WHG jede Person dazu verpflichtet ist, eigene geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Es wird daher dringend empfohlen, eigene Bau- und Verhaltensvorsorge zu treffen, insbesondere durch eine hochwasserangepasste Planung und Nutzung der Anlagen (Anlagen sind z.B. so zu erstellen, dass sie den Hochwasserabfluss nicht behindern). § 14 LBauO (Schutz gegen schädliche Einwirkungen) bleibt unberührt. Außerdem wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung -und bei Wohngebäuden zusätzlich auch im Rahmen der Hausratversicherung- empfohlen.

C. Niederschlagswasser:

7. Aufgrund der beabsichtigten zentralen Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer ins Grundwasser ist eine gesonderte **wasserrechtliche Erlaubnis** für die Gewässerbenutzung zu beantragen. Erst wenn diese Erlaubnis vorliegt ist eine funktionsfähige Abwasserbeseitigung gesichert, die Bestandteil einer ordnungsgemäßen Erschließung ist.

Würdigung:

Die Informationen der Unteren Wasserbehörde zu C. waren bekannt und in der Begründung bereits enthalten bzw. betreffen den Planvollzug und sind vom Abwasserwerk Vordereifel zu beachten. Dieser Teil der Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die Hinweise unter A. betreffen den Planvollzug und sind dort zu beachten.

Die Hinweise unter B. bedürfen mit der Plananpassung nur der Beachtung, wenn Wohnbebauung näher an das Gewässers heranrückt. Da die geplante Anlage der Regenwasserbewirtschaftung und das vorhandene Regenüberlaufbecken zwischen der nächsten Wohnbebauung und dem Gewässer liegt, befindet sich keine Wohnbebauung in der Nähe des Gewässers. Der Abstand zwischen dem Gewässer und dem nächstgelegenen Baugrundstück beträgt 30 m, die überbaubare Fläche liegt in noch weiterer Entfernung. Die Anregungen der Unteren Wasserbehörde wirken sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein** Beschluss erforderlich.

18 Ortsgemeinde Thür vom 14.12.2019

Inhalt der Stellungnahme:

gemäß dem Bericht in der RZ vom 30.11.2019, plant die Ortsgemeinde Kottenheim am östlichen Ortsrand in Richtung Thür/B 262 ein neues Wohnbaugebiet.

Aus Sicht der Ortsgemeinde Thür möchten wir hierbei auf folgende Problematik hinweisen. Wie bekannt, nutzen viele Verkehrsteilnehmer aus der Ortsgemeinde Kottenheim die Abkürzung über die Gemeindestraßen in Thür um in Richtung Mendig/Andernach über die Bundesstraße hin und zurück zu gelangen.

Von diesem Durchgangsverkehr sind insbesondere die Anlieger des Wohnbaugebietes an der Kottenheimer Straße betroffen. Diese Anlieger haben sich in der Vergangenheit bereits des Öfteren bei der Ortsgemeinde Thür über diesen enormen Durchgangsverkehr beschwert und von der Ortsgemeinde geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsbelastung verlangt.

Wenn jetzt, wie vorgesehen, die Kottenheimer Wohnbebauung in Richtung Thür nochmals erweitert wird, so ist zu befürchten, dass die Belastung für die Kottenheimer Straße durch die Zunahme des Durchgangsverkehrs weiter ansteigt. Nach Veröffentlichung des vorgenannten Berichtes in der RZ sind bereits einige Anlieger bei der Ortsgemeinde vorstellig geworden.

Da sich die Bauleitplanung für das neue Wohnbaugebiet in Kottenheim noch in einem frühen Stadium befindet, möchten wir an die Verantwortlichen appellieren, geeignete Maßnahmen vorzusehen, eine weitere Verkehrsbelastung in der Kottenheimer Straße und Fallerstraße Thür zu vermeiden. Andernfalls befürchten wir massive Bürgerproteste.

Um einen falschen Eindruck zu vermeiden, selbstverständlich ist der Ortsgemeinde Thür an guten und freundschaftlichen Beziehungen zu unserer Nachbargemeinde Kottenheim gelegen.

Auch sehen wir es vom Grundsatz her eher positiv, wenn unsere Nachbargemeinde für ihre Bürger neue Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellt.

Mit unserem Schreiben möchten wir nur frühzeitig auf ein Problem hinweisen, dass in dem frühen Planungsstadium hoffentlich noch rechtzeitig gelöst werden kann.

Hinweis:

Eine Abschrift dieses Schreibens senden wir an den Fachbereich 2, Bauen, der VG Vordereifel.

Würdigung:

Das neue Plangebiet wird nur eine Anbindung an die Schulstraße erhalten und nicht an die Thürer Straße oder den Frankenweg. Sofern die neuen Bewohner über die Thürer Straße in Richtung Mendig/Kruft/Andernach fahren wollen, müssten sie dann zunächst durch den verkehrsberuhigten Bereich (Fraukircher Weg) oder die Siegfriedstraße, um auf die Thürer Straße zu gelangen. Hinsichtlich der Fahrzeit ist dies vergleichbar mit einer Fahrt über die Schulstraße und Hausener Straße. Je nach Verkehrslage kann dabei das Linksabbiegen von der Fallerstraße auf die B 256 schon dazu führen, dass die scheinbare Abkürzung durch Thür mehr Fahrzeit in Anspruch nimmt, als das flüssige Auffahren über den Kreisverkehrsplatz an der Hausener Straße.

Der neue Verkehr wird sich daher, bezüglich der Fahrrichtung Mendig/Kruft/Andernach voraussichtlich verteilen. Die Fahrrichtung Mayen wird eh über die Schulstraße und Hausener Straße abfließen.

Die Straßen, die in Thür betroffen sind, sind hinsichtlich ihres Querschnittes und des bisherigen Verkehrsauskommens geeignet den potenziellen Mehrverkehr aufzunehmen.

Sofern sich der Mehrverkehr für Thür nach dem Planvollzug als unzumutbar herausstellt, können Abstimmungen zwischen den Nachbargemeinden hinsichtlich verkehrsbehördlicher Anordnungen oder baulicher Maßnahmen geführt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert. Im Falle der Unzumutbarkeit des Mehrverkehrs für die Nachbargemeinde Thür, ist die Ortsgemeinde Kottenheim bereit sich mit der Ortsgemeinde Thür konzeptionell abzustimmen.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
☐ Ein stimmig	☐ Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvorschlag	☐ Abweichender Beschluss

19 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

19.1 Schreiben von 6 Anliegern vom Fraukircherweg und Frankenweg vom 24.06.2020

Inhalt der Stellungnahme:

Zur o.a. Bekanntmachung ergeht fristgemäß folgende Stellungnahme:

1. Schaffung von Wohnbauland für junge Familien

Als Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland für junge Familien genannt. Hierzu ist die Einrichtung eines neuen Baugebietes vorgesehen, die nicht berücksichtigt, dass

- a) im Ortskern und auch in den letzten Baugebieten viele Baulücken bestehen und keine Bemühungen seitens der Gemeinde erkennbar sind, diese zu schließen. Dieses könnte durch einfache Nachfrage zur Verkaufswilligkeit oder durch Schaffung von Verkaufsanreizen geschehen. Allein im Baugebiet „In der Rutschbach“ existieren 7 zur Bebauung vorgesehene Grundstücke, die noch nicht bebaut sind oder die einer anderen Nutzung zugeführt wurden. Die Anzahl der im gesamten Ort bebaubarer Grundstücke dürfte erheblich höher sein und die Zahl der neu geplanten Grundstücke bei weitem übertreffen,
- b) die zu erwartenden Grundstückspreise neben dem Kaufpreis bei ca. 90 €/qm erwarteter Erschließungskosten vermutlich die finanziellen Möglichkeiten vieler junger Familien übersteigen werden,
- c) durch die sich überwiegend in privatem Eigentum befindlichen Grundstücke, wie auch in anderen Baugebieten geschehen (aus welchen Gründen auch immer), nach dem Umlegungsverfahren auf lange Zeit nicht bebaut werden und folglich wiederum Baulücken entstehen.

Das definierte Ziel wird daher u.E. voraussichtlich in der formulierten Ausschließlichkeit nicht erreicht werden und damit in weiten Teilen hinfällig.

Würdigung:

Laut der Baulückenermittlung der Verbandsgemeindeverwaltung (Stand September 2020) liegen in Kottenheim 46 Baulücken vor. Hiervon sind allerdings 31 blockiert, d.h. stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Bei den übrigen 15 Baulücken ist nicht bekannt, ob diese dem Markt zur Verfügung stehen oder nicht. Erfahrungsgemäß und laut einer Untersuchung des Landes Rheinland-Pfalz zur Einführung des Programmes Raum⁺-Monitor zur Baulückenüberwachung stehen max. 25 % der Baulücken dem Markt zur Verfügung. Demnach wären dies in Kottenheim ca. 4 Baulücken. Damit lässt sich weder Eigenbedarf noch die Nachfrage nach Baugrundstücken in Kottenheim decken. Eine Ausdehnung in den Außenbereich ist daher unvermeidbar.

Die Aussage über Erschließungskosten von 90,- €/m² können nicht auf der Grundlage einer Fachplanung ermittelt worden sein, da diese noch nicht abschließend vorliegt. Wenn sich die Zahl bestätigen würde, würde der Kaufpreis für ein Grundstück im unmittelbarem Einzugsbereich des Oberzentrums Mayen und mit guter Verkehrsanbindung an die arbeitsplatzstarke Region an der Rheinschiene immer noch im derzeit marktüblichen Bereich liegen.

Sofern sich im Umlegungsverfahren für die Ortsgemeinde die Möglichkeit ergibt, durch Verzicht der Zuteilung von Eigentümern mit kleinen Einwurfsflächen, Bauland zu erwerben, wird sie diese Möglichkeit nutzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung bleibt unverändert. Nur mit einem Neubaugebiet lässt sich der Wohnbauflächenbedarf in Kottenheim decken.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
☐ Ein stimmig	☐ Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvorschlag	☐ Abweichender Beschluss

Inhalt der Stellungnahme:

2. Verkehrsplanung/Verkehrskonzept

Unter Punkt 2.4 „Verkehrliche Erschließung“ ist aufgeführt, dass die Erschließung des Baugebietes von der Schulstraße aus erfolgen soll. Faktisch wird jedoch der Verkehrsfluss nicht nur über die Schulstraße, sondern auch über die Straße „In den Wiesen“ und die Siegfriedstraße erfolgen. Hier wäre zunächst ein Verkehrsleitkonzept sinnvoll, da sich genau in diesen Straßen die sensiblen Bereiche „Grundschule“ und/oder „Kindergarten“ befinden. Für die Grundschule kommt erschwerend hinzu, dass zur Erreichung des Schulhofes die Schulstraße durch die Kinder überquert werden muss. Dieses ist bereits in Schulelternversammlungen vor geraumer Zeit thematisiert worden, weil wegen Gefährdung der Schulkinder bereits damals eine zusätzliche Pausenaufsicht erforderlich gewesen ist. Daran hat sich bis heute außer Installation von verkehrsverlangsamenden Hindernissen nichts geändert. Das Verkehrskonzept sollte neben der erhöhten Gefährdung in diesen sensiblen Bereichen sinnvollerweise auch den Ortskern mit Burgstraße, Kirchstraße, Hochstraße, Hausener Straße und ggf. weiterer Straßen berücksichtigen. In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass auch die Nachbargemeinde Thür durch das höhere Verkehrsaufkommen zusätzlich belastet wird.

Würdigung:

In dem Neubaugebiet können unter der Annahme der im ländlichen Raum üblichen Grundstücksgrößen rund 27 Baugrundstücke entstehen. Der Bebauungsplan gibt maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude vor. Der durch das Neubaugebiet induzierte Verkehr kann auf der Grundlage der *Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe Verkehrsplanung, Ausgabe 2006* ermittelt werden. Bei bis zu geplanten 30 Grundstücken mit bis zu 2 Wohneinheiten und einem geringen Anteil an nicht motorisierten Individualverkehr beträgt die Summe der Fahrten incl. Besucher- und Wirtschaftsverkehr rund 450 Kfz pro Tag und bis zu 48 Kfz im Querschnitt (Ziel- und Quellverkehr) in der höchsten Spitzenstunde am Nachmittag. Die

Straßen, die zu dem Neubaugebiet führen, verfügen über einen ausreichenden Ausbauquerschnitt, um diese Mehrbelastung aufzunehmen.

Unabhängig von dem Neubaugebiet befindet sich in der Ortsgemeinde Kottenheim derzeit ein Verkehrskonzept in der Bearbeitung. Dies zeigt, dass die Ortsgemeinde sehr verantwortungsvoll mit dem Thema Verkehr umgeht.

Hinsichtlich einer Verkehrsleitung, Beschilderung, Markierung etc. stellt sich die Sachlage so dar, dass derartige Maßnahmen im Planvollzug verkehrsbehördlich angeordnet werden können. Für eine Festsetzung im Bebauungsplan mangelt es an einer Rechtsgrundlage. Dies trifft hier insbesondere zu, da die Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen würden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf hat die Stellungnahme nicht.

Beschlussvorschlag:

Das Anliegen der Anwohner hinsichtlich verkehrsberuhigender und verkehrslenkender Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planinhalte sind nicht erkennbar. Die Planung bleibt unverändert.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
☐ Ein stimmig	☐ Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvorschlag	☐ Abweichender Beschluss

Inhalt der Stellungnahme:

3. Lärmschutz

Zur Beurteilung des von der B 262 und der K 93 Außenlärmpegels wurde am 02.06.2017 eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, die Lärmbelastung durch den TÜV Rheinland rechnerisch ermittelt, ein Gutachten erstellt und hierüber am 14.07.2017 berichtet. Das Lärmgutachten bezieht sich auf Daten zum Verkehrsaufkommen, die der Auftraggeber, d.h. die Gemeinde, beim Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz eingeholt und dem TÜV Rheinland zur Verfügung gestellt hat. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage einer Zählung des Verkehrsaufkommens auf den genannten Straßen aus dem Jahr 2015.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass aktuelle Planungen zum Bau einer weiteren Fahrspur zur B 262, die möglicherweise zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts noch nicht bekannt gewesen sind, in die Bewertung nicht eingeflossen sind. Da dieser Sachverhalt jedoch mittlerweile bekannt ist, führt dieses u.E. zwingend zur Erstellung eines neuen Lärmgutachtens gem. der Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV, § 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1. Die vorliegende Berechnung führte zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, die am Tag (6- 22 Uhr) bei 55 dB(A) und nachts (22 bis

6 Uhr) bei 45 dB(A) liegen, am Tag sowohl in 1,5 m als auch in 8 m Höhe eingehalten, nachts jedoch in beiden Fällen übertroffen werden. Die Errichtung eines aktiven Lärmschutzes in Form eines Walles oder einer Lärmschutzwand wurde in einer Höhe von 8 m als nicht erfolgversprechend bewertet. Die Begründung zum Bebauungsplan bezieht sich in Punkt 2.11 auf diese Empfehlungen und stellt fest, dass aktive Schutzmaßnahmen u.a. wegen des Verhältnisses zu Schutzwirkung und Aufwand nicht angemessen sind. Es fällt auf, dass in der Nr. 2.11, Abs. 4 von Orientierungswerten für Mischgebiete gesprochen wird, die über die Orientierungswerte der Allgemeinen Wohngebiete hinausgehen. Weiterhin wird der aktive Lärmschutz auch aus städtebaulichen Gründen und der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft nicht weiterverfolgt. Auch die alternative Festsetzung eines passiven Schallschutzes durch Festsetzung einer entsprechenden Grundrissgestaltung wird wegen des zu hohen Eingriffs in die Baufreiheit der Bauherren in der Textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 4.7 lediglich als Empfehlung aufgeführt. In Folge dessen sind nunmehr die Bauherren gehalten, eine an sich nicht genehmigungsfähige Bebauungsplanung durch eigenfinanzierte passive Schallschutzmaßnahmen zu legalisieren.

Würdigung:

Die Schalltechnische Untersuchung wird zurzeit wegen einer geänderten Berechnungsgrundlage seit dem 01.03.2021 aktualisiert. Der Zeitraum bis zur Verwirklichung ist nach derzeitigem Sachstand nicht abzusehen. Es besteht jedoch Planrecht für den Ausbau der B 262 in dem Teilstück zwischen Hausen und Thür. Die Auswirkungen sind somit für dieses Plangebiet zu beachten. Zu dieser Frage liegt eine ergänzende Aussage des beauftragten Gutachtenbüros vor. Sofern das Ergebnis bis zur Sitzung vorliegt wird hierüber informiert.

Die Ortsgemeinde hat im Rahmen der Abwägung die Möglichkeit Maßnahmen zum Schallschutz nicht nur hinsichtlich der Orientierungswerte der DIN 18005 zu bewerten, sie kann auch andere Kriterien, wie städtebauliche und wirtschaftliche Aspekte in die Abwägung mit einfließen lassen. Um das Baugebiet auch in den Obergeschossen zu schützen, müsste ein 8 m hoher Lärmschutzwall oder -wand errichtet werden. Solche Bauwerke wurden nicht nur das Landschaftsbild von außen betrachtet beeinträchtigen, sondern auch die Wohnqualität von innen. Planerische Maßnahmen, wie die Festsetzung einer Grundrissorientierung greifen sehr stark in die Gestaltungsmöglichkeiten der späteren Bauherren ein. Der Aufwand für passiven Schallschutz ist dagegen, allein schon aufgrund der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, überschaubar. Zudem bietet die Festsetzung dem Bauherrn die Wahlmöglichkeit, ob er in passiven Schallschutz investieren möchte oder nur Räume mit nicht störepfindlichen Nutzungen in Richtung der Bundesstraße orientiert. Die getroffene Festsetzung in Verbindung mit dem Hinweis erlaubt dem späteren Bauherrn die nach seiner Ansicht beste Nutzung des Grundstücks, ohne optische Beeinträchtigung durch eine Wand/ einen Wall und ohne dass die Gesundheit der Bewohner gefährdet wäre. Zudem muss in der Abwägung auch bedacht werden, dass die Kosten für eine Schallschutzanlage in Form eines Walls oder einer Wand zum Großteil von der östlichsten Bauzeile zu tragen wären.

Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte wurde eine sachgerechte Abwägung vorgenommen, die die Belange der späteren Bauherren bestmöglich bedenkt.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen zum Schallschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Ortsgemeinde hält an dem Verzicht auf aktiven Schallschutz fest. Die Planung bleibt unverändert.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
☐	☐	Ja	Nein	Enthaltung	☐	☐
Ein stimmig	Mit Stimmen- mehrheit				Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

19.2 Schreiben von Anliegern aus dem Frankenweg vom 08.06.2020

(Anmerkung: Die Stellungnahme, insbesondere die letzte Abbildung, wurden anonymisiert.)

Inhalt der Stellungnahme:

in Kottenheim laufen derzeit die Planungen für das Baugebiet „In der Rutschbach, 1. Erweiterung“ im Stadium der „Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“.

Wir, und sind seit 1998 Bewohner der Parzelle 2186 im Flur 3 in Kottenheim. Im Jahr 2010/2011 haben wir hinter unserer Parzelle 2186 einige Grundstücke hinzugekauft (grüne Markierung) und diese in dem Bereich hinter Parzelle 2186 (rosa Markierung) in unseren Garten integriert. In etwa im gleichen Zeitraum haben die Bewohner im Bereich der Parzellen 2190, 2191, 2192 ebenfalls ihre Gärten in den Bereich der gelb markierten Parzellen erweitert und überbaut.



Der Bebauungsplan im jetzigen Planungsstand (siehe nachfolgende Abbildung) berücksichtigt im Bereich der Parzellen 2190, 2191, 2192, dass die in die Gärten integrierten, teils überbauten Bereiche nicht in den Bauplanentwurf integriert wurden. Im Bereich unseres Grundstück 2186 wurde jedoch nur die in unseren Garten integrierte Parzelle 162/1 und die Parzelle 157/5 aus

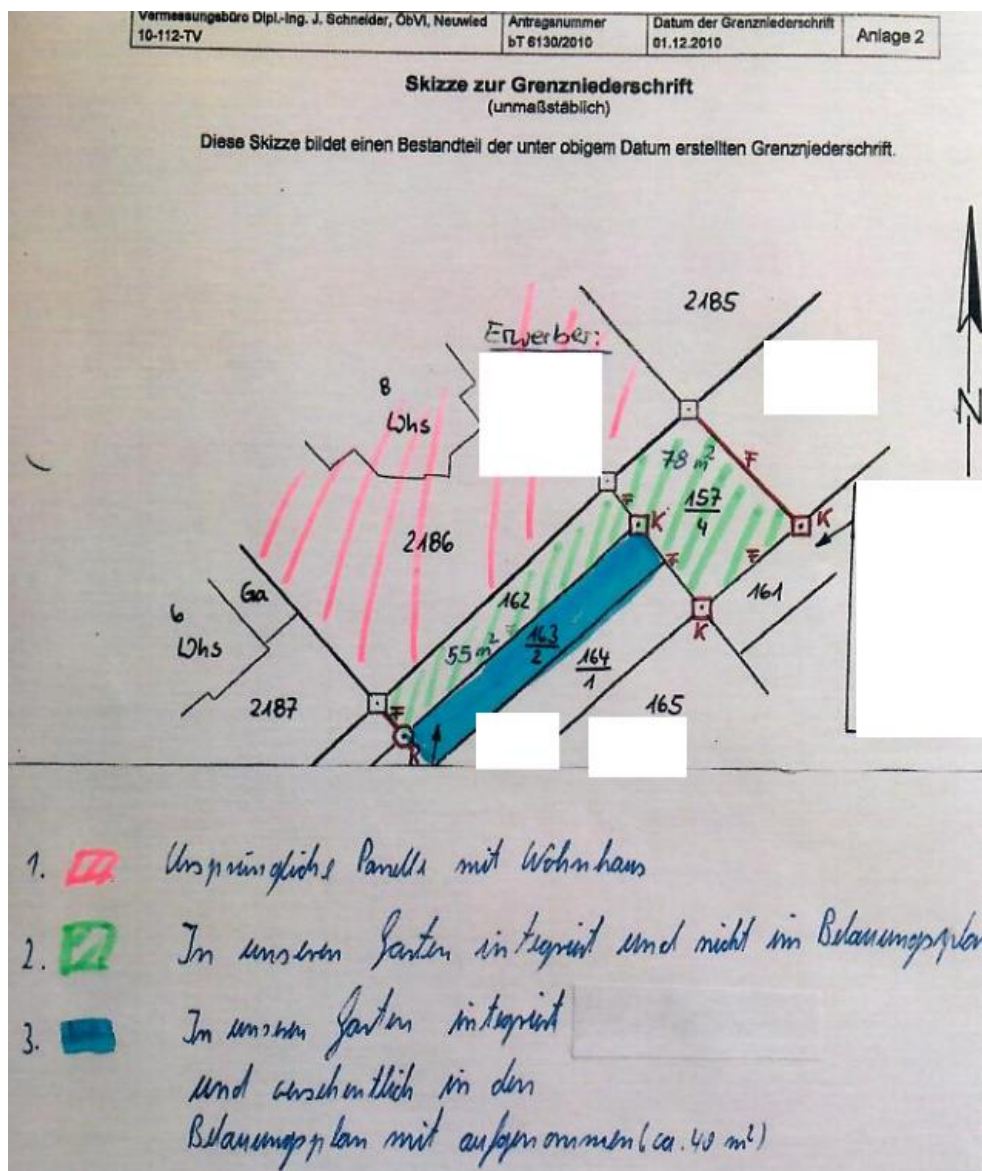
dem Bebauungsplan herausgelassen. Das Teilstück der Parzelle 163/2 (die Größe beträgt ca. 40 m² - im Bereich hinter Parzelle 2186), welches ebenfalls in unseren Garten integriert wurde, wurde jedoch versehentlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Gemäß Rücksprache mit der Ortsgemeinde Kottenheim, Herrn Braunstein, sollte bei der Ausweisung des neuen Baugebiets der Verlauf der Gärten im Bereich der bestehenden Bebauung beachtet werden. Diese sollten folglich nicht in das neue Baugebiet aufgenommen werden. Auf dem Teilstück der Parzelle 163/2 befindet sich jedoch im Bereich hinter Parzelle 2186 und 162/1 unsere Hecke, als Abschluss unseres Gartens. Wir vermuten, dass es zu dieser versehentlichen Überplanung gekommen ist, da dieser Sachverhalt allein auf einem Luftbild nur schwer zu erkennen ist. Im Rahmen der Gleichbehandlung mit den anderen Anwohnern bitten wir die Parzelle 163/2 im Bereich hinter unserer verlängerten Grundstücksgrenze der Parzelle 2186 aus dem Bebauungsplan herauszunehmen und uns so zu stellen, wie die Anwohner im Bereich der Parzellen 2190, 2191, 2192 und 2193, in deren Bereich die „ursprünglichen (früheren) beiden Parzellen“ 162 und 163 nicht in das Neubaugebiet mit aufgenommen wurden. Der Rest der Parzelle 163/2 im Bereich hinter den Grundstücken 2187, 2188 und 2189 kann dann im Neubaugebiet berücksichtigt werden.

Abbildung 13: modifizierte Variante 2, finaler städtebaulicher Entwurf



Nachfolgend noch eine Zeichnung des Bereichs im Detail. Wir haben die einzelnen Flächen markiert und gekennzeichnet. Für Rückfragen stehen wir gerne unter Tel. 02651-..... oder zur Verfügung.



Würdigung:

Bei der Abgrenzung des Plangebietes in Richtung der Wohnbebauung am Frankenweg sollte die Erweiterung der Gärten, die einige Eigentümer vorgenommen haben, berücksichtigt werden. Anhand des Luftbildes (eine Vermessung bzw. topografische Geländeaufnahme lag noch nicht vor) war nicht exakt zu erkennen, wie weit die Gartennutzung von den Eigentümern in den Außenbereich vorgeschoben worden ist.

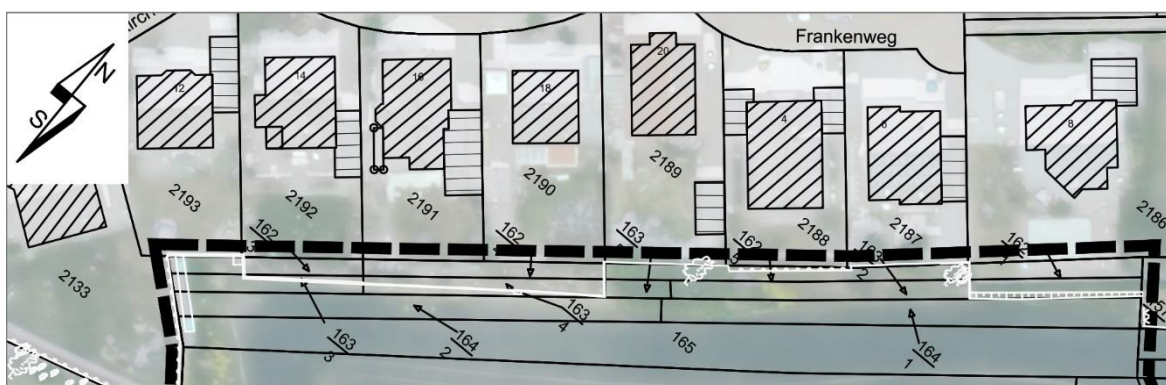
Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten diese vorhandene und nicht genehmigte Nutzung des Außenbereiches in der neuen Planung zu berücksichtigen. Die betroffenen Flurstücke können ausgespart werden. Dies würde zu schmalen Inseln zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Rutschbach“ und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Rutschbach, 1. Erweiterung“ führen, die nicht überplant sind.

Die betroffenen Grundstücke können aber auch in den Geltungsbereich aufgenommen werden, was dazu führt, dass die Gartennutzung nachträglich zulässig wird. Damit haben die Eigentümer auch die Möglichkeit Gartenhäuser oder ähnliches an den hinteren Grundstücksgrenzen zu errichten.

Die Abgrenzung des Umlegungsgebietes kann hinter der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans zurückbleiben. Hierüber entscheidet der Umlegungsausschuss. Wenn die Gärten nicht an der Umlegung teilnehmen, ist dies für die Eigentümer wert- und flächenmäßig neutral. Aus planerischer Sicht wird vorgeschlagen, alle betroffenen Gartenbereiche mit in den Geltungsbereich des aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit aufzunehmen, um den Status der Gärten abschließend zu regeln.

Der Geltungsbereich sollte wie folgt angepasst werden:

(Die topografische Aufnahme der Gärten entspricht den weißen Linien.)



(Maßstab: 1:1.000)

Beschlussvorschlag: