

**Ortsgemeinde Ditscheid**

**Vorlage Nr. 019/082/2021**

**Beschlussvorlage**

<b>TOP</b>	<b>Bebauungsplan "Viertel Stück"</b> <b>1. Beschlussfassung über die während der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden eingegangenen Anregungen</b> <b>2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB</b>
------------	---

Verfasser: Bearbeiter: Jörg Gäb Fachbereich: Fachbereich 4.1	
Datum: 05.10.2021	Aktenzeichen:
Telefon-Nr.: 02651/8009-36	

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Beschlussart</b>
Ortsgemeinderat	öffentlich	17.11.2021	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Siehe nachfolgende Einzelbeschlüsse im Sachverhalt
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Nachdem sich aus den Beschlüssen unter 1. keine Änderung der Planung ergeben hat, kann nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Aufgrund der vorstehenden, abschließenden Abwägungsentscheidungen beschließt der Ortsgemeinderat den Bebauungsplan für das Teilgebiet „Viertel Stück“, bestehend aus dem Satzungstext einschließlich Katasterplan mit dem zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich und der Planurkunde mit den textlichen Festsetzungen als Satzung.

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

Eine Ausfertigung des Satzungstextes mit Geltungsbereichskarte ist Bestandteil der Niederschrift.

Der Ortsbürgermeister wird mit der Ausfertigung der Planunterlagen und nach der erfolgten Ausfertigung mit der öffentlichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Heimat- und Bürgerzeitung „Unsere Vordereifel“ für den Bereich der Verbandsgemeinde Vordereifel beauftragt.

## **Beschluss:**

<b>Abstimmungsergebnis:</b>						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein- stimmig	Mit Stimmenmehrheit				Laut Beschlussvor- schlag	Abweichender Beschluss

## **Ausschließungsgründe gemäß § 22 GemO**

Nachfolgende Ratsmitglieder nehmen an der Beratung und Beschlussfassung wegen Ausschließungsgründen nicht teil. Sie nehmen im Zuschauerraum Platz.

---

---

## **Sachverhalt:**

Der Ortsgemeinderat hat am 07.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Viertel Stück" beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.05.2021 bis 01.07.2021 beteiligt. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Email vom 17.05.2021 zur Stellungnahme aufgefordert. Im Rahmen der Offenlage sind die in der Anlage aufgeführten Anregungen eingegangen. Hierüber ist vom Gemeinderat abzuwägen.

Sofern sich aus den Abwägungsbeschlüssen keine Änderung der Planung ergibt, kann anschließend der Satzungsbeschluss erfolgen und der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden.

Eingegangene Anregungen:

- 1 Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, .....  
dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen .....3
- 2 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 07.06.2021 .....3
- 3 Deutscher Wetterdienst vom 31.05.2021 .....4
- 4 Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. ....5
- 5 RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. vom 18.05.2021 .....5
- 6 Forstamt Ahrweiler vom 17.05.2021 .....5
- 7 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, vom 07.06.2021.....6
- 8 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft,  
Abfallwirtschaft, .....  
Bodenschutz vom 18.09.2020 und 29.06.2021 .....7
- 9 Abwasserwerk Vordereifel vom 23.06.2021 .....9

10 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel vom 18.09.2020 und 22.06.2021 .....	10
11 Wasserversorgungs-Zweckverband „Maifeld-Eifel“ vom 30.06.2021 .....	10
12 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – untere Wasserbehörde vom 01.06.2021 .....	11
13 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – untere Naturschutzbehörde vom 27.08.2020 .....	12
14 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Brandschutzdienststelle vom 09.06.2021 .....	13
15 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Untere Landesplanung vom 01.09.2021 und 21.06.2021 .....	13

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

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 31.05.2021
- Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Gesundheitsamt vom 01.06.2021
- PLEdoc GmbH vom 08.06.2021
- IHK Koblenz vom 09.06.2021
- Handwerkskammer Koblenz vom 21.06.2021
- Eifelverein, Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine vom 24.06.2021
- Ortsgemeinde Nachtsheim vom 18.05.2021

**Eine Beschlussfassung hierzu ist entbehrlich.**

## **1 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 07.06.2021**

### **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 enthält in Kapitel 2.2 bereits die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

## **2 Deutscher Wetterdienst vom 31.05.2021**

#### **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.

**3 Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.**

**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:**

Durch die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass keine Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind und demnach auch nicht zeitnah realisiert werden müssen. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

**4 RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. vom 18.05.2021**

**Stellungnahme:**

„von der vorgenannten Maßnahme werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH 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:**

Durch die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass keine Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind und somit auch keine Maßnahmenflächen innerhalb der Schutzleitungen der RMR liegen können. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

**5 Forstamt Ahrweiler vom 17.05.2021**

**Stellungnahme:**

„Aus forstrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den oben aufgeführten Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Ditscheid.

Da i. S. d. § 3 Landeswaldgesetzes (LWaldG) keine Waldflächen betroffen sind.

Auszug § 3 LWaldG:

“(1) Wald im Sinne des Gesetzes ist jede mit Waldgehölzen bestockte zusammenhängende Grundfläche ab einer Größe von 0,2 Hektar und einer Mindestbreite von 10 Metern. (...)”

Da in diesem Verfahren der Fachbeitrag Naturschutz und die darin getroffenen Aussagen für den Ausgleich der Inanspruchnahme der Flächen noch nicht bekannt sind, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass ein geplanter Ausgleich im Wald mit dem Forstamt abzustimmen ist.“

**Würdigung:**

Durch die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich, die Belange des Naturschutzes werden in der Begründung behandelt. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass keine Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind und somit auch kein Ausgleich im Wald geplant ist. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

**6 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, vom 07.06.2021**

**Stellungnahme:**

Betreff	Archäologischer Sachstand
<b>Erdarbeiten</b>	<b>Verdacht auf archäologische Fundstellen</b> Zur Prüfung des archäologischen Sachstandes möchten wir insbesondere die Oberbodenabträge beim Bau der Erschließungsstraße beobachten. Wir bitten darum, dies an die entsprechenden Stellen zu kommunizieren. Weiterhin ist der Abschnitt 4.1 in der Textfestsetzung hinsichtlich des Hinweises auf die Baubeginnsanzeige zu ergänzen. Vielen Dank.  <b>Überwindung/ Forderung:</b> - Bekanntgabe des Erdbaubeginns - Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

**- Verdacht auf archäologische Fundstellen**

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

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 [landesarchaeologiekoblenz@gdkerlp.de](mailto:landesarchaeologiekoblenz@gdkerlp.de) oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

### **- Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung**

Durch die Textfestsetzung sind die Belange der Landesarchäologie nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt. Wir bitten die Planunterlagen entsprechend des geschilderten archäologischen Sachverhaltes und den damit verbundenen Forderungen zu ergänzen.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte ([erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de)) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege ([landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de](mailto: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:**

Es ist bereits ein Hinweis zur Archäologie in dem Bebauungsplan enthalten. Dieser wird redaktionell an die Inhalte obiger Stellungnahme angepasst:

Da es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung handelt ist **kein Beschluss** erforderlich und die Anpassung steht der Fassung des Satzungsbeschlusses nicht entgegen.

### **7 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 18.09.2020 und 29.06.2021**

Da die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz darauf hinweist, dass ihre Stellungnahme von 18.09.2020 weiterhin Gültigkeit behält, wird sie der Vollständigkeit halber nochmals wiedergegeben und mitgewürdigt.

#### **Stellungnahme vom 18.09.2020:**

„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.

### **Stellungnahme vom 29.06.2021:**

„zur oben genannten Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit Schreiben vom 18.09.2020 Stellung genommen.

Die in dieser Stellungnahme gemachten Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Ergänzend zu dieser Stellungnahme weisen wir auf Folgendes hin:

#### **Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge**

Die Ortsgemeinde Ditscheid beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Viertel Stück“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Im Gegensatz zur Frühzeitigen Beteiligung ist die Planfläche nach Norden hin um ein RRB verkleinert worden.

Aufgrund der Ortskenntnisse und der Erfahrungen mit der Entwässerung von Neubaugebieten wurde zu einem frühen Zeitpunkt festgelegt, dass eine dezentrale Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den einzelnen privaten Grundstücken nicht angestrebt werden soll. Daher wird das Niederschlagswasser über ein Trennsystem in eine zentrale Versickerungs- und Rückhaltemulde geführt. Zur Prüfung, ob innerhalb des Plangebietes eine Versickerung möglich ist, wurde seitens des Abwasserwerkes ein Bodengutachten beauftragt. Nachdem festgestellt wurde, dass die Versickerung ungünstig ist, ist beabsichtigt das Niederschlagswasser verrohrt in Richtung Bachlauf zu führen. Vor Einleitung in das Gewässer wird das Regenwasser zurückgehalten.

Nach Rücksprache mit dem Abwasserwerk Vordereifel ist die genaue Niederschlagswasserentwässerung noch in der Planung und es können noch keine genauen Aussagen getroffen werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann dem o.g. Bebauungsplan grundsätzlich zugestimmt werden, wenn folgende Punkte beachtet und eingehalten werden:

1. Eine Rückhaltung im Hauptschluss des Gewässers ist nicht zulässig.
2. Die Niederschlagswassereinleitmenge in das Gewässer muss gewässerverträglich sein.
3. Die genaue Planung der Rückhaltung und die Drosselmenge sind mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.
4. Die Einleitung in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

#### **Abschließende Beurteilung**

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

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@squdnord.rlp.de](mailto:bauleitplanung@squdnord.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:

Seitens des Abwasserwerkes Vordereifel ist beabsichtigt das Niederschlagswasser auf außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen zu bewirtschaften. Die Flächen werden nicht innerhalb des Hauptschlusses eines Gewässers liegen. Die von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz aufgeführten zu beachtenden Punkte werden in dem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis in der Zuständigkeit des Abwasserwerkes Vordereifel dargelegt. Daher ist seitens der Ortsgemeinde hierzu **kein Beschluss** erforderlich.

## 8 Abwasserwerk Vordereifel vom 23.06.2021

### Stellungnahme:

wir haben den Inhalt der Festsetzungen und Begründungen im Rahmen des Auslegungsverfahrens geprüft und nehmen hierzu wie folgt Stellung:

1. Das Bebauungsplangebiet „Viertelstück“ wird gemäß den vorherigen Absprachen im klassischen Trennsystem entwässert, nachdem das durchgeführte Boden- und Versickerungsgutachten keine positiven Ergebnisse für eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus bebauten und/oder befestigten privaten Flächen als auch Straßenflächen ergeben hat.
2. Das Trennsystem entwässert mit dem Schmutzwasserkanal über den Wirtschaftsweg in Richtung Ortsnetz im Kreuzungsbereich Talstraße/Im Schlehpeesch/Wiesenstraße, die Niederschlagswasserleitung verläuft talseitig über den Wirtschaftsweg Richtung geplantes Rückhaltebecken in Richtung Talmulde. Nach entsprechender Drosselung im Becken erfolgt eine Einleitung in den Anschlusssammler Richtung Kläranlage.
3. Da im Plangebiet selbst keine Leitungsrechte für die Abwasserbeseitigung benötigt werden, kann in den textlichen Festsetzungen die Ziffer 1.8 (Seite 6) entfallen.
4. Da eine Versickerung im Plangebiet aufgrund der Werte des Versickerungsgutachtens ausscheidet, wäre Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen insoweit entsprechend zu ändern. Das wasserrechtliche Fachverfahren bewegt sich außerhalb des Plangebietes.
5. Da die Niederschlagsbeseitigung über ein öffentliches Rückhaltebecken erfolgt, entsteht ein umfassender Beitragsanspruch zur Niederschlagswasserbeseitigung, ebenso ein umfassender Beitragsanspruch für die Schmutzwasserbeseitigung.

Im Übrigen sind dem Teilgebiet "Viertelstück" keine Bedenken gegenüberzustellen.

### Würdigung:

Die Art der Entwässerung ist zwischen der Ortsgemeinde und dem Abwasserwerk abgestimmt. Die Anregungen unter den Punkten 3 und 4 werden in den Bebauungsplan übernommen bzw. aus diesem entnommen. Hierbei handelt es sich jeweils um Klarstellungen, so dass **kein Beschluss** erforderlich ist und diese Anpassungen der Fassung des Satzungsbeschlusses nicht entgegenstehen.

## 9 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel vom 18.09.2020 und 22.06.2021

Das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel verweist auf seine Stellungnahme von 18.09.2020, daher wird diese der Vollständigkeit halber nochmals wiedergegeben und mitgewürdigt.

### Stellungnahme vom 18.09.2020:

„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.“

### Stellungnahme vom 22.06.2021

zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine Ergänzungen zu unserer Stellungnahme vom 18.09.2020.

Sofern sich keine Änderungen an vorliegender Planung ergeben, insbesondere bezgl. (doch noch notwendiger) externer Maßnahmen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, kann von einer weiteren Beteiligung abgesehen werden.

### Würdigung:

Die betroffenen Landwirte/Bewirtschafter sind informiert. Mit der vorliegenden Planung sind nach wie vor keine externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

## 10 Wasserversorgungs-Zweckverband „Maifeld-Eifel“ vom 30.06.2021

### Stellungnahme:

mit E-Mail vom 17.05.2021 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 Schlehpesch“ 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.

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/erhebliche 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.
4. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG wird empfohlen, die anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer, wenn Topografie und Bodenverhältnisse dies zulassen, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. in max. 30 cm tiefen Rasenmulden zurückzuhalten bzw. zu versickern oder in das Oberflächengewässer einzuleiten.

Für abflusswirksame (Dach-)Flächen kleiner 500 m<sup>2</sup> ist bei Einleitung (Versickerung) ins Grundwasser bzw. bis 2 ha bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ein entsprechender wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in dreifacher Ausfertigung, gefertigt durch einen nach § 103. LWG zugelassenen Fachplaner, bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, untere

Wasserbehörde, zu stellen. Bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer besteht bis 300 m<sup>2</sup> Fläche nur eine Anzeigepflicht bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz.

Bei abflusswirksamen (Dach-)Flächen größer 500 m<sup>2</sup> ist bei Einleitung ins Grundwasser über die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, untere Wasserbehörde, bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Koblenz, der Antrag für die Einleitung ins Grundwasser zu stellen. Bei einer Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist die SGD ab 2 ha abflusswirksame Fläche zuständig.

Hierbei sind insbesondere die Regelwerke DWA A 138 (Versickerungsanlagen) und DWA M 153 (Umgang mit Regenwasser) sind zu beachten.

#### **D. Löschwasserbereitstellung:**

5. Sofern die Bereitstellung von Löschwasser problematisch ist, empfehlen wir eine Sammlung von Niederschlagswässern in einer Zisterne, sowie den Anschluss des Überlaufs an die geplante Niederschlagsentwässerung. Die Entnahmeeinrichtungen für das Löschwasser sind mit dem Träger der Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung abzustimmen. Die regelmäßige Reinigung der Zisterne (z.B. Schmutz, Schwebstoffe) sollte hierbei beachtet werden.“

#### **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 Bereitstellung von Löschwasser ist laut der Stellungnahme des WVZ gewährleistet. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

#### **12 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – untere Naturschutzbehörde vom 27.08.2020**

Da die Untere Naturschutzbehörde auf ihre Stellungnahme von 27.08.2020 verweist, wird sie der Vollständigkeit halber nochmals wiedergegeben und erneut gewürdigt.

#### **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.

**13 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Brandschutzdienststelle vom 09.06.2021**

**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.

**14 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Untere Landesplanung vom 01.09.2021 und 21.06.2021**

Da die Untere Naturschutzbehörde auf ihre Stellungnahme von 01.09.2020 verweist, wird sie der Vollständigkeit halber nochmals wiedergegeben und mitgewürdigt.

**Stellungnahme vom 01.09.2020:**

„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 BauGB.

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 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</p>

	<p>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.</p> <p>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 obergermanisch-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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hoher Erlebniswert, attraktives Landschaftsbild</li> <li>• hohes Entwicklungspotenzial für die Erholung</li> <li>• relative Störungsarmut für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung</li> <li>• vorhandene Erholungsinfrastruktur (Qualitätswanderwege, regionale Radwege)</li> <li>• Bedarf im Umfeld von Siedlungsschwerpunkten</li> <li>• Verbindungsfunktion zwischen wichtigen Erholungs- und Erlebnisräumen.</li> </ul> <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</p>

	<p>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> 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> 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> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> In den Verdichtungsräumen soll der Naherholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</p>

### **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.“

#### **Stellungnahme vom 21.06.2021**

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. Im Rahmen des Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB hatten wir hierzu bereits eine Stellungnahme vom 01.09.2020 abgegeben, die weiterhin Bestand hat.

Zu einzelnen Punkten der nunmehr vorliegenden Planunterlagen führen wir ergänzend Folgendes aus:

In der Begründung wird auf Seite 9 in Kapitel 1.4.3.1 auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz vom 20.05.2020 (Az. 1 C 11567/18) verwiesen. Wir merken an, dass das Urteil bislang keine Rechtskraft erlangt hat.

Darüber hinaus werden Ausführungen zum Schwellenwert getroffen. Hiernach wird ein positiver Schwellenwert in Höhe von 6,8 ha zu Grunde gelegt. Demzufolge stehen der Verbandsgemeinde Vordereifel derzeit 6,8 ha zur Ausweisung von Wohnbauflächen bis zum Jahr 2040 zur Verfügung. Die Verteilung der geplanten Wohnbauflächen auf die einzelnen Ortsgemeinden ist Angelegenheit der jeweiligen Verbandsgemeinde.

Darüber hinaus merken wir an, dass die Ziele und Grundsätze des RROP 2017 bzgl. des Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung sind die vorgetragenen Bedenken zu beachten.

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 und für die Fassung der Offenlage auch entsprechend auf die einzelnen Grundsätze bezogen wiedergegeben und abgewogen. Dieser Teil der Stellungnahme und damit auch der Stellungnahme vom 21.06.2021 ist damit erledigt.

**Zum Schwellenwert:**

Die Begründung wurde nach der Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde ausführlich um die Berechnung des Schwellenwertes ergänzt. Das zitierte Urteil des Oberverwaltungsgerichtes hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt, so dass die Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde diesbezüglich hinfällig ist.

**Insgesamt:**

Aus der Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde vom 21.06.2021 sind keine Bedenken zu erkennen, sondern lediglich Hinweise, die entweder schon beachtet sind oder durch Zeitablauf obsolet wurden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Planänderung erforderlich.

**etwaige Anträge etc.:**

**Beschluss:**

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

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja     Nein

<b>Veranschlagung</b>				
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt 20	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt 20	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit €	Buchungsstelle:

**Anlagen:**

Satzung Bebauungsplan