

**Ortsgemeinde Boos**

**Vorlage Nr. 014/144/2021**

**Beschlussvorlage**

<b>TOP</b>	<b>Bebauungsplan "Auf Sinnen"</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: 18.11.2021	Aktenzeichen:
Telefon-Nr.: 02651/8009-36	

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Termin</b>	<b>Beschlussart</b>
Ortsgemeinderat	öffentlich	09.12.2021	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 „Auf Sinnen“, 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 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf Sinnen" beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.10.2021 bis 15.11.2021 beteiligt. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Email vom 28.09.2021 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.

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

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 28.09.2021
- PLEdoc GmbH vom 21.10.2021
- Handwerkskammer Koblenz vom 08.11.2021
- Eifelverein, Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine vom 14.11.2021
- Landesjagdverband Rlp vom 28.10.2021
- Deutscher Wetterdienst vom 01.11.2021
- Landwirtschaftskammer Rlp vom 14.10.2021
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rlp, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, vom 11.10.2021

- Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH vom 28.09.2021
- Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat Naturschutz, Wasserwirtschaft, vom 13.10.2021 und 19.10.2021
- Ortsgemeinde Lind vom 28.09.2021

**Eine Beschlussfassung hierzu ist entbehrlich.**

**Zu folgenden Anregungen ist eine Behandlung erforderlich:**

## **1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme 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 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 Versorgung des gesamten Plangebiets/aller Grundstücke kann über die anzulegende Erschließungsstraße grundsätzlich gewährleistet werden. Diese wird als öffentliche Straße ausgewiesen und gewidmet.

Die Ausweisung von Leitungstrassen für einzelne Anbieter oder Versorger ist daher weder notwendig noch zielführend, da zum jetzigen Zeitpunkt weder Nutzer, noch deren genaue Anzahl feststehen.

Dem Wunsch einer Ausweisung von „geeigneten Leitungstrassen/-zonen“ wird daher widersprochen.

Das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist im Rahmen der weiteren Fachplanungen sowie im Rahmen der baulichen Ausführung zu beachten.

Die Unterlagen enthalten bereits einen entsprechenden Hinweis bezüglich der (rechtzeitigen) Information der Ver- und Entsorger vor Baubeginn.

Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

## **2. SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Stellungnahme vom 15.11.2021**

zur oben genannten Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit Schreiben vom 01.06.2021 Stellung genommen.

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

### **1. Oberflächenwasserbewirtschaftung / Schmutzwasser**

Hierzu gibt es keine Ergänzung. Unsere Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gilt weiterhin.

### **2. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge**

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen. Wir bitten außerdem um Beachtung unserer Allgemeinen Hinweise zur Starkregenvorsorge:

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht im nördlichen Plangebiet eine geringe Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.

Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge finden Sie unter folgendem Link :

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

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt .

### **3. 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@sgdnord.rlp.de](mailto:bauleitplanung@sgdnord.rlp.de) übermitteln. Sie gilt zunächst nur für die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz. Andere Abteilungen oder Referate in unserem Hause bitten wir auf separatem Wege zu beteiligen.

**Würdigung:**

**Niederschlagswasser:**

Bezüglich dem Hinweis, dass die Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren weiterhin gilt, stellt der Ortsgemeinderat wiederholend fest, dass aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes oder in relativer Nähe nicht möglich ist. Der nächste Vorfluter befindet sich in einer Entfernung von mehr als 350 m und ist aufgrund der Lage und Ausprägung des Gebietes nur sehr schwer erreichbar.

Mit der SGD wurde daher vereinbart das anfallende Niederschlagswasser im Zuge einer Ausnahme in die bestehende Mischwasserkanalisation einzuleiten (Ausnahmegenehmigung vom 11.05.2021). Die Nutzung von Brauchwasser wird empfohlen.

**Starkregen-/Hochwasservorsorge**

Aufgrund des geringen Einzugsgebietes sowie der vorhandenen Topografie sind für das (kleine) Plangebiet keine Sturzfluten bei Starkregenereignissen zu erwarten. Größere Wassermengen können über die in Fallrichtung verlaufende neue Erschließungsstraße schadlos abgeleitet werden.

Die Gemeinde beabsichtigt ein Starkregenvorsorgekonzept für das gesamte Gemeindegebiet erstellen zu lassen. Hieraus resultierende Vorgaben und Ergebnisse sind im Rahmen der baulichen Umsetzung/der Erschließung des Baugebietes einzuhalten

<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

### **3. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat Landesplanung, Stellungnahme vom 25.10.2021**

zu der o.g. Planung erfolgte bereits eine Stellungnahme mit Schreiben vom 11.08.2021, die weiterhin Bestand hat.

Die nunmehr vorliegenden Planunterlagen sind insbesondere im Hinblick auf die Beachtung bzw. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP) bzgl. des Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund, sowie des Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus noch zu bearbeiten und zu ergänzen.

Aufgrund der Flut- / Starkregenkatastrophe vom Juli 2021 bringen wir nunmehr ergänzend folgende Informationen in Planverfahren zukünftig ein:

#### **Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen**

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenergebnisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in einer Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ zusammengestellt, die im Internet für jedermann zugänglich ist.

Die Auswertungen werden in drei Themen wie folgt dargestellt:

#### **Wo konzentriert sich der oberflächliche Wasserabfluss bei Starkregen?**

→ Layer: Sturzflut-Entstehungsgebiete Bergland

Sturzflut-Entstehungsgebiete Flachland

Bei Starkregen kann ein Großteil des Niederschlagswassers nicht versickern, sondern konzentriert sich in Geländemulden und fließt dort oberflächlich ab. Über eine Geländeanalyse wurde ermittelt, wo diese fließwegbestimmenden Strukturen sind und wie hoch dort die Abflusskonzentrationen sind. Diese werden in der Karte in Gelb- und Rottönen dargestellt. Dabei gilt: Je größer das Einzugsgebiet dieser konzentrierenden Strukturen und je höher deren Gefälle ist, umso höher ist die Abflusskonzentration und damit die Gefahr, dass dort eine Sturzflut entsteht.

**Gemäß der Starkregenkarte des Umweltministeriums RLP verläuft im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Sturzflut-Entstehungsgebiet Bergland (Klasse: gering bis mäßig) mit einem Einzugsgebiet von max. 10.000 qm.**

Wo kann es zu Überflutungen kommen?

→ Layer: Wirkungsbereiche: pot. Überflutung an Tiefenlinien

Erreicht das Wasser einer abfließenden Sturzflut eine Tiefenlinie, d. h. eine größere Abflussrinne im Gelände, einen vorhandenen Bach oder Graben, kann es entlang dieser Tiefenlinien zu Ausuferungen und Überschwemmungen kommen. Diese potenziellen Überschwemmungsbereiche über Tiefenlinien werden in der Karte als Wirkungsbereiche bezeichnet und sind blau schraffiert.

**Im Bereich des Plangebietes keine Darstellungen.**

Wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung von Ortslagen?

→ Layer: Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut

Trifft eine Sturzflut auf bebautes Gebiet, so kann es dort zu Überflutungsschäden kommen, auch wenn dort kein Gewässer verläuft. Je höher die Anzahl und Stärke der Abflusskonzentrationen und je größer die Zahl der Wirkungsbereiche, die auf eine Ortslage treffen, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass diese Ortslage durch eine Sturzflut gefährdet ist. Die Wahrscheinlichkeit der Gefährdung wird mittels einer farbigen Markierung des Ortsnamens dargestellt.

**Die Gefährdung der Ortslage bzw. Ortsgemeinde Boos durch eine Sturzflut ist als hoch eingestuft.**

**Aufgrund der Darstellungen für den Planbereich in der Starkregenkarte des Umweltministeriums RLP sollten die Auswirkungen von Starkregen auf das Plangebiet genauer untersucht werden (siehe Seite 18, Kapitel 6.4. der Begründung zum Bebauungsplan).**

**Würdigung:**

Regionaler Raumordnungsplan

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält bereits eine entsprechende Passage (3.1), in der auf die genannten Ziele hingewiesen und die Folgen erörtert werden. Diese wird als ausreichend angesehen.

Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregenereignissen

Aufgrund des geringen Einzugsgebietes sowie der vorhandenen Topografie sind für das (kleine) Plangebiet keine Sturzfluten bei Starkregenereignissen zu erwarten. Größere Wassermengen können über die in Fallrichtung verlaufende neue Erschließungsstraße schadlos abgeleitet werden.

Die Gemeinde beabsichtigt ein Starkregenvorsorgekonzept für das gesamte Gemeindegebiet erstellen zu lassen. Hieraus resultierende Vorgaben und Ergebnisse sind im Rahmen der baulichen Umsetzung/der Erschließung des Baugebietes einzuhalten

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

#### 4. Private Stellungnahme vom 12.11.2021

Die Stellungnahme ist aufgrund Ihres Umfanges der Vorlage als Anlage beigelegt.

Würdigung:

Von Seiten privater Einwender wurden zahlreiche Eingaben eingebracht. Diese beziehen sich auf verschiedene Bereiche und Aspekte und werden nachfolgend insgesamt nach Themenbereichen gewürdigt.

- Ausweisung allgemeines Wohngebiet angrenzend an Dorfgebiet

Der Aussage, dass das unmittelbare Angrenzen eines allgemeinen Wohngebietes an ein Dorfgebiet nicht dem Trennungsgrundsatz entspricht und es sich hierbei um unverträgliche Nutzungen handelt, wird widersprochen.

Der Trennungsgrundsatz dient grundsätzlich dazu, ein direktes Nebeneinander von unvereinbaren Nutzungen auszuschließen.

Bei dem Gebietstyp Dorfgebiet (MD) handelt es sich zweifelsfrei um eine Form der gemischten Bauflächen. Ein Angrenzen dieses Nutzungstyps an ein allgemeines Wohngebiet (WA) ist rechtlich nicht zu beanstanden und entspricht einem vom Gesetzgeber gewollten „Nutzungsmix“.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass auch im MD Wohnen zulässig ist. Zwar sind hier gewisse Einschränkungen durch die weiteren möglichen Nutzungen hinzunehmen, es dürfen aber nur solche sein, die ein Wohnen faktisch nicht unmöglich machen. Aufgrund des vorhandenen Wohnanteils in Boos muss davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Nutzungen in dieser Hinsicht den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und kein Problem für gesunde Wohnverhältnisse darstellen. Dies muss demzufolge auch für neue Wohnnutzungen gelten, die zudem in einem ausreichenden Abstand entstehen.

Die Behauptung, es handle sich bei dem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet de facto um ein Dorf- oder Mischgebiet ist nicht nachvollziehbar. Der Bebauungsplan trifft klare Aussagen, welche Nutzungen im WA zulässig sind.

Wie in allen ländlichen Gemeinden gibt es auch in Boos bereits heute (Wohn-)Bereiche, die unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen. So auch im Umfeld des Plangebietes.

Das es hierbei zu zeitweiligen, punktuellen Belastungen durch Geruch, Staub, landwirtschaftlichen Verkehr und Gülleeintrag kommen kann, entspricht der Norm und somit der „ländlichen Lebenswirklichkeit“ und ist rechtlich nicht zu beanstanden.

Diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan entbehren ebenfalls einer rechtlichen Grundlage und könnten nur durch den Verzicht einer vollständigen Baulandentwicklung -auch und vor allem mit Hinweis auf die subjektive Wahrnehmung- gänzlich vermieden werden. Dies ist nachweisbar nicht der Fall, da auch überall sonst im ländlichen Raum allgemeine und sogar reine Wohnbaugebiete angrenzend an Ackerflächen und Felder ausgewiesen werden.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Verpflichtung der Landwirte zu einem

sensiblen Umgang mit Düngemitteln und einem nachbarschaftsverträglichen Miteinander insgesamt zu verweisen.

Eine gutachterliche Überprüfung hat lediglich dann zu erfolgen, wenn Anzeichen einer intensiven und unverträglichen Nutzung vorliegen (bspw. ein vorhandener Mastbetrieb mit intensiver Viehhaltung o.ä.). Dies wurde im Vorfeld geprüft und liegt nicht vor. Bei dem vorhandenen Pferdehof handelt es sich lediglich um eine Hobbyhaltung mit wenigen Tieren.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen befinden sich darüber hinaus alle südlich und östlich des Plangebietes, was bei überwiegend vorherrschendem Westwind ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Der Einwand einer Verletzung des Abwägungsgebotes wird somit zurückgewiesen.

- Zahl der Wohneinheiten

Eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wird explizit durch die Ortsgemeinde gewünscht.

Um den potentiellen Bauherren einen Spielraum zu eröffnen und neue Wohnformen (Stichwort Mehrgenerationenhaus o.ä.) zu ermöglichen, ist hier ein sinnvoller und realistischer Wert anzusetzen. Dieser wird vorliegend auf 3 festgelegt. Dies entspricht auch den satzungsrelevanten Unterlagen (Planurkunde und Textfestsetzungen), in der Begründung handelt es sich um einen Schreibfehler, der im Rahmen einer redaktionellen Überarbeitung der Unterlagen angepasst wird.

- Zulässigkeiten im WA

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Verfahren auf Basis des § 13b BauGB. Gemäß Urteil des BayVGH — Az. 15 NE.18382 sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen. Dies ist natürlich auch auf die vorliegende Planung anzuwenden. Dies entspricht auch den satzungsrelevanten Unterlagen (Planurkunde und Textfestsetzungen), in der Begründung handelt es sich um einen Übertragungsfehler, der im Rahmen einer redaktionellen Überarbeitung der Unterlagen angepasst wird.

- Grundflächenzahl (GRZ)

Im Baurecht ist grundsätzlich nach der GRZ I und der GRZ II zu unterscheiden. Bei der genannten 0,4 handelt es sich um die GRZ I (umfasst die Grundfläche des Hauptgebäudes, die Grundfläche der Terrasse sowie die Grundfläche von Dachüberständen ab 50 cm, Balkonen und Vordächern) und damit um den Standardwert für allgemeine Wohngebiete aus der Baunutzungsverordnung. Dieser findet sich auch in der Nutzungsschablone auf der Planurkunde und in den textlichen Festsetzungen.

Darüber hinaus kann gemäß § 19 der BauNVO ein Maß für die GRZ II (Grundflächen für Garagen, Carports, PKW-Stellflächen, Zufahrten, Gehwege und Nebenanlagen) definiert werden.

Dieses wird vorliegend mit einer Überschreitung der GRZ I auf maximal 0,6 festgesetzt. Die so getroffenen Festsetzungen sind rechtlich nicht zu beanstanden.

- Erschließung/Engstelle Auf der Hinterheck 6 – 8

Für die Bemessung von innerörtlichen Erschließungsstraßen ist die RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) gerichtlich anerkannt anzuwenden.

Gemäß der RAST kann für das Baugebiet eine Mischverkehrsfläche in einer Breite von 6m als ausreichend angesehen werden.

Mischverkehrsfläche bedeutet, dass alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind und alle Bereiche der Straße für alle Verkehrsteilnehmer nutzbar sind. Es gibt also keine getrennten Bereiche (Fahrbahn oder Gehweg) für Fußgänger, PKW, Radfahrer o.ä.

Die Ausweisung einer Mischverkehrsfläche setzt also grundsätzlich die gegenseitige Achtung und Rücksichtnahme voraus, ein angemessenes, achtsames Benutzen der Fläche ist ebenso Grundlage für alle Verkehrsteilnehmer wie auch eine gegenseitige Abstimmung.

In diesem Zusammenhang sind übersichtliche Engstellen bis zu einer Länge von 50 m zulässig und nicht zu beanstanden. Die vorliegende Engstelle hat eine Länge von 44 m und ist von beiden Seiten sehr gut einsehbar. Gemäß den vorliegenden Katasterunterlagen, hat die engste Stelle eine Breite von 4,43 m (nicht 4,20 m). Auf dieser Breite sind die überwiegenden Begegnungsfälle PKW-Fußgänger, PKW-Radfahrer, bei Schrittgeschwindigkeit sogar PKW-PKW möglich.

Im Falle der Belegung der Engstelle (bspw. durch mehrere Fußgänger oder einen Lieferwagen), haben weitere Verkehrsteilnehmer zu warten, bis die Belegung beendet ist. Ein Parken oder Halten innerhalb der Engstelle ist nicht vorgesehen und kann durch eine entsprechende Beschilderung ordnungsrechtlich geregelt werden.

Die StVO (Straßenverkehrsordnung) findet bei der Bemessung von Straßen/im Straßenbau keine Anwendung.

Auch die in der RAST genannten Ausführungen und Vorgaben zu *engen Straßen* finden hier keine Anwendung, da es sich definitionsgemäß nicht um eine *enge Straße* sondern um *eine Engstelle* handelt.

- Regelmäßiger Bewohnerverkehr

Die Auslegung der Verkehrsanlage erfolgt unter Berücksichtigung des regelmäßigen Bewohnerverkehrs, da es sich vorliegend um eine begrenzte Stichstraße für ein allgemeines Wohngebiet mit Anbindung eines Wirtschaftsweges handelt. Eine Befahrung durch Traktoren, Lieferdienste o.ä. ist grundsätzlich zulässig und ist daher rechtlich nicht zu beanstanden. Hierbei handelt es sich auch nicht um einen gewerblichen Verkehr. Durch die vorgesehene Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit den festgesetzten Einschränkungen wird sich hieran auch nichts ändern.

Sollte der Wirtschaftsweg heute schon als Schleichweg o.ä. genutzt werden, ist diese Nutzung zu unterbinden. Dies kann der Bebauungsplan jedoch nicht regeln.

- Wendeanlage

Der im Planentwurf dargestellte Kreuzungsbereich mit Müllsammelplatz ist als Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt worden. Die von den Einwendern beigefügten Wendeanlagen stellen beispielhafte Anlagenausbildungen dar und sind keinesfalls abschließend.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die durch den Einwender prognostizierte Gefährdung von Leib, Leben und Gesundheit sowie die Behauptung, dass *die aktuelle Verkehrsplanung nicht den Vorgaben der gültigen Gesetzgebung entspricht* widerlegt ist und zurückgewiesen wird.

- Fernmeldeanlagen

Wie vom Einwender zutreffend bemerkt, werden die Telefonkabel im angrenzenden Bestand oberirdisch geführt. Insofern ist die in den Unterlagen vorhandene Formulierung „befinden sich in den vorhandenen Straßenflächen“ in der Tat irreführend.

Diese wird durch die folgende Formulierung ersetzt:

*Fernmeldekabel befinden sich angrenzend an das Plangebiet innerhalb des vorhandenen Straßenraumes (oberirdische Leitungen).*

Ob und in welcher Form der künftige Versorger hier anbindet ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Dies obliegt allein dessen Einschätzung auf Basis technischer und wirtschaftlicher Kriterien.

- Alternative Vorschläge

Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung bildet der § 13b des Baugesetzbuches. Dieser ermöglicht Gemeinden die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auch im Außenbereich.

Hierbei sind bestimmte Kriterien zu erfüllen, die Anwendbarkeit wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 10 (Verfahrensart) Seiten 20 - 28 ausführlich dargelegt.

Basierend auf dem aktuellen Bedarf, der Verfügbarkeit von Bauplätzen sowie der künftig absehbaren und gewünschten Entwicklungen hat sich der Rat der Ortsgemeinde Boos nach reiflicher Überlegung für die vorliegende Planung entschieden.

Den gewünschten Festsetzungen zur Plangebietsgröße, Ausprägung und Erschließung des Plangebiets liegen natürlich neben den vorgefundenen Rahmenbedingungen auch wirtschaftliche Aspekte zugrunde.

So ist die Führung der gesamten Erschließung als Einbahnverkehr in Verbindung mit dem Ausbau eines Wirtschaftswegs bis zur Gemeindestraße „In der Holzbornwiese“ als unwirtschaftliche und beitragsrechtlich fragliche Lösung abzulehnen.

Wie in der Begründung bereits dargelegt, wurde die Verkaufsbereitschaft der vorhandenen Privatgrundstücke im Vorfeld geprüft. Diese ist nicht gegeben. Die diesbezüglichen Grundstücke stehen dem Markt somit nicht zur Verfügung. Ein Vorkaufrecht besitzt die Gemeinde an dieser Stelle nicht. Ein Baugebot lässt sich bisher für Bestandssituationen nicht rechtssicher verfügen.

Mit dem bloßen Willen der Ortsgemeinde ist diese Thematik nicht zu lösen.

**Aufgrund der getätigten Ausführungen wird nach intensiver Abwägung unverändert an der Planung festgehalten. Die redaktionellen Überarbeitungen werden wie beschrieben in die Planunterlagen eingearbeitet.**

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

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>				
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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:**

Stellungnahme von Privat  
Satzung Bebauungsplan