

Ortsgemeinde Kottenheim

Vorlage Nr. 055/677/2021

Beschlussvorlage

TOP	Bebauungsplan "In der Rutschbach" 1. Erweiterung 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 2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
------------	---

Verfasser: Bearbeiter: Jörg Gäb Fachbereich: Fachbereich 4.1	
Datum: 25.11.2021	Aktenzeichen:
Telefon-Nr.: 02651/8009-36	

Gremium	Status	Termin	Beschlussart
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich	08.12.2021	Vorberatung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	öffentlich	08.12.2021	Vorberatung
Ortsgemeinderat	öffentlich	16.12.2021	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Siehe nachfolgende Einzelbeschlüsse im Sachverhalt / Anlage
 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 „In der Rutschbach“, 1 Erweiterung, 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 Ver-

bandsgemeinde Vordereifel beauftragt.

Beschluss:

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

Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat hat am 21.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Rutschbach" 1. Erweiterung beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.10.2021 bis 22.11.2021 beteiligt. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Email vom 12.10.2021 zur Stellungnahme aufgefordert. Im Rahmen der Offenlage sind die nachfolgend 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.

Vom Planungsbüro wurden in Abstimmung mit der Verwaltung nachfolgende Beschlussvorschläge erstellt.

- 1 Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.....4
- 2 RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. vom 15.10.20214
- 3 Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. vom 28.10.20215
- 4 Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 26.10.20215
- 5 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum vom 22.11.20216
- 6 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 30.06.2020 und 11.11.20217

7	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 19.10.2021.....	9
8	Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz vom 13.10.2021.....	11
9	Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück vom 25.10.2021	12
10	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Straßenverkehrsbehörde, vom 09.11.2021	12
11	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Wasserbehörde vom 02.11.2021	13
12	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Brandschutzdienststelle vom 21.10.2021	14
13	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Naturschutzbehörde vom 09.11.2021	15
14	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 25.11.2021	18
15	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.....	20
15.1	Schreiben von einem Eigentümer innerhalb des Plangebietes vom 15.11.2021	20
15.2	Schreiben von Anliegern aus dem Frankenweg vom 16.11.2021	25
15.3	Schreiben von Anliegern vom Fraukircherweg vom 19.11.2021	27
15.4	Schreiben von Anliegern aus dem Frankenweg vom 19.11.2021	28

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

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, vom 13.10.2021
- Deutscher Wetterdienst, Offenbach, vom 08.11.2021
- Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine (Eifelverein) vom 14.11.2021
- Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG vom 09.11.2021
- Forstamt Koblenz vom 19.10.2021
- Handwerkskammer vom 22.10.2021
- IHK-Regionalgeschäftsstelle Mayen-Koblenz vom 11.11.2021
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Koblenz von 10.11.2021
- PLEdoc GmbH vom 19.11.2021
- Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. und Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V. vom 18.11.2021
- Ortsgemeinde Ettringen vom 15.10.2021

Eine Beschlussfassung hierzu ist entbehrlich.

2 RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. vom 15.10.2021

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 Unterlagen, mit denen das Beteiligungsverfahren durchgeführt wurde, enthielt die externe Ausgleichsfläche, so dass die RMR prüfen konnte, ob sich die Ausgleichsfläche im Schutzstreifen ihrer Leitungen befindet. Es wäre aber auch unproblematisch, wenn dies so sein sollte, da die Maßnahmen für die Feldlerche sich nicht auf die Leitungen auswirken. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

3 Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. vom 28.10.2021

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 Ersatzhabitats für die Feldlerche geschaffen werden. Hierzu wurden von der Ortsgemeinde geeignete Flächen erworben. Damit ist die Umsetzung der Maßnahmen gesichert. Die Umsetzung erfolgt als sogenannte CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) und somit vor der Erschließung (der Zerstörung der Habitats) des Plangebietes. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

4 Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 26.10.2021

Inhalt der 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 Tief-

baumaßnahmen 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 wurde für das Beteiligungsverfahren bereits redaktionell um die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH zum Platzbedarf, Baumstandorten etc. ergänzt. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

5 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum vom 22.11.2021

Inhalt der Stellungnahme:

„nach eingehender fachbehördlicher Prüfung der ergänzten Unterlagen bestehen aus flurbereinigungs- und siedlungsbehördlicher, sowie aus agrarstruktureller Sicht weiterhin keine Bedenken gegen die vorliegenden Planungen, einschließlich der nun in Flur 2 festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahme.

Unsere in der Stellungnahme vom 25.06.20 ausgesprochene Empfehlung ergänzen wir im Blick auf die o.g. Ausgleichsmaßnahme mit folgender agrarstruktureller Bitte:

Prüfung einer Verschiebung des Lerchenfensters in östlicher oder westlicher Richtung in der Weise, dass dessen östliche oder westliche Grenze in Verlängerung der Westgrenze der südlich angrenzenden Flurstücke Flur 1 Nrn. 189/1, 189/2 u.190 verläuft. Das könnte u.E. für die künftige Bewirtschaftung eine Erleichterung darstellen, da dort, gemäß Luftbild, bereits die Wendemanöver der betreffenden Bewirtschaftungsgewanne stattfinden. Bei Bedarf reichen wir Ihnen gerne eine Kartenskizze dazu nach.“

Würdigung:

Aus agrarstruktureller Sicht wäre es sicherlich sinnvoll, die Maßnahmenfläche für die Feldlerche zu verschieben, allerdings ist die Umsetzung der Maßnahme an die Verfügbarkeit der Fläche gebunden. Daher kann die Anregung nicht berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

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

6 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 30.06.2020 und 11.11.2021

Die Landwirtschaftskammer verweist auf ihre Stellungnahme vom 30.06.2020. Daher wird an dieser Stelle die Stellungnahme im frühzeitigen Verfahren und deren Würdigung dazu nochmals wiederholt und sollte im Sinne einer vollständigen Abwägung bestätigt werden.

Inhalt der Stellungnahme vom 30.06.2020:

„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 geplant wird, um eine uneingeschränkte Befahrung des Weges für den landwirt-

schaftlichen Verkehr zu gewährleisten.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Würdigung zur Sitzung am 08.07.2021:

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.

Inhalt der Stellungnahme vom 11.11.2021:

„Wir wurden von Ihnen am Bebauungsplan der Ortsgemeinde Kottenheim „In der Rutschbach, 1. Erweiterung“ beteiligt und um Abgabe einer fachlichen Stellungnahme gebeten.

Hierzu verweisen wir auf unserer Stellungnahme vom 30.06.2020 zur Bauleitplanung der Ortsgemeinde Kottenheim, Aufstellung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „In der Rutschbach, 1. Erweiterung“.

Den nun vorgelegten Planunterlagen ist zu entnehmen, dass für die im Plangebiet brütende Feldlerche ein Ausgleich in Form der Anlage eines 1.000 m² großen Blühstreifens mit vorgelagerter Schwarzbrache planextern vorgesehen ist. Wie dem Plan „externe Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan“ zu entnehmen ist, befindet sich diese Maßnahmenfläche innerhalb einer ackerbaulichen Bewirtschaftungseinheit. Hierdurch wird die vorhandene Agrarstruktur erheblich beeinträchtigt, die Bewirtschaftung des Ackerlandes wird erschwert. Daher werden unsererseits Bedenken gegen die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche geäußert. Seitens der Landwirtschaftskammer wird eine produktionsintegrierte Maßnahme für den Artenschutz favorisiert. Hierbei können die in der Praxis bereits erfolgreich zur Anwendung kommenden z.B. Lerchenfenster oder Getreideaussaat mit doppeltem Saatreihenabstand Anwendung finden. Somit würde sichergestellt, dass dem Artenschutz entsprochen sowie die Agrarstruktur berücksichtigt wird. Diese Maßnahmen finden gemeinsam mit der örtlichen Landwirtschaft nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis innerhalb einer Fruchtfolge statt.

Sollten die unsererseits zuvor aufgeführten Punkte entsprechend in der weiteren Bauleitplanung Berücksichtigung finden, können die zu Beginn geäußerten Bedenken bezüglich der CEFMaßnahme zurückgestellt werden.“

Würdigung:

Die Auswahl und Lage der externen Ausgleichsflächen richten sich nach artenschutzrechtlichen Aspekten.

Die Ausgleichsfläche für die Feldlerche muss (leider) im Inneren der Bewirtschaftungseinheit liegen, damit ein gewisser Abstand zu Feldgehölzen und Waldrändern sowie zu Wirtschaftswegen und der Bewegungsunruhe darauf eingehalten werden kann. Ansonsten ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass die Ausgleichsfläche nicht von

der Feldlerche angenommen wird, da die Feldlerche gegenüber Störungen und vertikalen Strukturen ein Meideverhalten zeigt.

Zusätzlich wies die Landwirtschaftskammer auf produktionsintegrierte Maßnahmen (doppelter Saatreihenabstand usw.) hin. Hier besteht die Schwierigkeit, dass diese Maßnahmen abhängig von der Fruchtfolge in den nächsten Jahren/ Jahrzehnten auf wechselnden Bewirtschaftungseinheiten umgesetzt werden müssten und damit die langfristige Sicherung der Maßnahmenumsetzung kaum zu gewährleisten ist.

In Bezug auf die Feldlerche hat sich die bei dem vorliegenden Bebauungsplan gewählte Anlage von Blühstreifen und Schwarzbrachestreifen in der Praxis bewährt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Lage der externen Ausgleichsflächen und die Umnutzung in Buntbrache - und Schwarzbrachestreifen für die Feldlerche bleibt unverändert.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

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

7 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 19.10.2021

Inhalt der Stellungnahme:

„Gemarkung **Kottenheim**
Projekt **Bebauungsplan "In der Rutschbach"**
hier: **1. Erweiterung**

Betreff	Archäologischer Sachstand
Erdarbeiten	<p>Erhebliche Bedenken: Archäologische Fundstellen gefährdet</p> <p>Wir verweisen zunächst auf unsere Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.06.2020, Az. 2020_0645.1. Aufgrund unserer darin erhobenen Forderung wurde eine geomagnetische Voruntersuchung des Plangebietes durchgeführt, die den zuvor geäußerten archäologischen Sachstand bestätigt hat. Am 05.11.2020 wurde der Vorhabenträgerin das Ergebnis der nachfolgend durchgeführten Testsondagen mitgeteilt. Durch das Erschließungsvorhaben wird ein großformatiger vorgeschichtlicher Grabhügel tangiert. Weiterhin wird dieser Grabhügel durch die angrenzenden privaten Bauvorhaben (Bereich der projektierten Baufenster) nahezu vollständig überlagert bzw. beeinträchtigt. Ein weiterer kleiner Grabhügel befindet sich im südöstlichsten Grundstück knapp außerhalb des projektierten</p>

Baufensters. Da der Befund im Zuge der Baugrubenschachtung tangiert werden wird, ist eine vollständige bauvorbereitende Untersuchung auch dieses Befundes unumgänglich. Diese planerischen Sachverhalte sind durch die Planurkunde graphisch korrekt wiedergegeben. Wir bitten allerdings um eine Korrektur des Querverweises auf die Textfestsetzung (4.2 -> 4.3).

Am 08.12.2020 wurde während eines Ortstermins mit Vertretern der Verbands- und Ortsgemeinde sowie der Landesarchäologie abgestimmt, dass eine bauvorbereitende Untersuchung der archäologischen Befunde einer baubegleitenden Untersuchung unbedingt vorzuziehen ist, da durch letztere eine reibungslose Bauvorhabenumsetzung von Seiten der Landesarchäologie nicht gewährleistet werden kann. Eine abschließende Klärung der Kostenbeteiligung von Seiten der Vorhabenträgerin/ der Vorhabenträger, die für eine reibungslose und fristgerechte bauvorbereitende archäologische Untersuchung unabdingbar ist, steht noch aus.

Unsere Forderung hinsichtlich der frühzeitigen Bekanntgabe von Erdarbeiten außerhalb der in der Planurkunde gekennzeichneten archäologisch relevanten Bereiche sind durch die Textfestsetzung, Abschnitt 4.3, Seite 8 berücksichtigt.

Überwindung / Forderung:

- Fachgerechte archäologische Untersuchung

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

- Fachgerechte archäologische Untersuchung

Vor Beginn der Umsetzung des Planungsvorhabens ist eine archäologische Untersuchung des Plangebietes durch die Direktion Landesarchäologie durchzuführen. Wir weisen darauf hin, dass der Verursacher der Maßnahme gemäß § 21, Abs. 3 DSchG Rheinland-Pfalz an den Kosten dieser Untersuchung beteiligt werden kann. 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).

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:

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, bestätigt die korrekte Darstellung der Kreisgrabenstrukturen, die bauvorbereitend untersucht werden müssen. Die Bezeichnung des Querverweises wird redaktionell angepasst. Hierfür ist **kein Beschluss** erforderlich.

8 Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz vom 13.10.2021

Inhalt der Stellungnahme vom 13.10.2021:

„mit inhaltlichem Verweis auf unsere bereits abgegebene und zur Information nochmals beigefügte Stellungnahme im Verfahren bestehen aus straßenbaubehördlicher Sicht diesseits keine Bedenken gegen die v. g. Bauleitplanung der OG Kottenheim.“

Inhalt der Stellungnahme vom 20.05.2020:

„gegen die Bauleitplanung der Ortsgemeinde Kottenheim zur Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Rutschbach, 1. Erweiterung“ werden aus straßenbaubehördlicher Sicht diesseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Die verkehrsgerechte Erschließung des Plangebietes ist über das vorhandene Gemeindestraßennetz vorgesehen.

Allerdings erfolgt die hinzukommende Wohnbebauung in Kenntnis der Verkehrslärm-situation ausgehend von der angrenzenden B 262 sowie der B 258 und der K 93 MYK.

Daher hat die Ortsgemeinde Kottenheim durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 262 bzw. B 258 und K 93 MYK nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.“

Würdigung:

Die in der Stellungnahme vom 20.05.2020 genannten Aspekte sind mit der Schalltechnischen Untersuchung und der Übernahme der Ergebnisse in den Bebauungsplan berücksichtigt. Daher wirken sich die Stellungnahmen nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

9 Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück vom 25.10.2021

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 zukünftige Erschließungsanlage im südlichen Bereich endet vor der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Teilstück Wirtschaftsweg wird im Falle einer gesetzlichen Umlegung nach § 45 ff. BauGB nicht als Straßenlandvorteil berücksichtigt.
- Die Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) des Allgemeinen Wohngebiet neben der Regenwasserbewirtschaftung entspricht nicht den anderen Baufenstern. Ebenso fehlt die Darstellung des Lärmpegelbereichs für dieses Gebiet.“

Würdigung:

Die zukünftige Erschließungsstraße ragt mit ca. 5,75 m genügend weit über das letzte Grundstück hinüber, so dass es erschlossen ist.

Die weiße Überdeckung des Baufensters und der Lärmpegelbereich waren durch die rote Färbung der Wohngebietsfläche überdeckt. Dies ist für die Bestimmtheit der zeichnerischen Festsetzung unschädlich, da die Baugrenze zu erkennen war und die Lärmpegelbereiche in den Festsetzungen nochmal gesondert als Anlage beigefügt waren. Für die Satzungsausfertigung wird die Zeichenreihenfolge nochmals kontrolliert. Hierzu ist **kein Beschluss** erforderlich.

10 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Straßenverkehrsbehörde, vom 09.11.2021

Inhalt der Stellungnahme:

„gegen die o.g. geplante Maßnahme in der Ortsgemeinde Kottenheim bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Bezüglich der im Bebauungsplan aufgeführten Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes, merken wir an, dass nachträgliche Maßnahmen wie Geschwindigkeitsbeschränkungen im außerörtlichen Bereich ausgeschlossen sind.

Wir weisen weiterhin darauf hin, dass verkehrsrechtliche Anordnungen im innerörtlichen Bereich und auf nicht klassifizierten Straßen im Zuständigkeitsbereich der Verbandsgemeindeverwaltung liegt.

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

Ggf. wäre in einem solchen Fall ein Abstimmungstermin zwischen der Verbandsgemeindeverwaltung, uns als Straßenverkehrsbehörde, der zuständigen Polizeiwache Mayen sowie dem Straßenbaulastträger ratsam.“

Würdigung:

Die Schalltechnische Untersuchung wurde mit den Geschwindigkeiten der derzeitigen Beschilderung berechnet. Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche gilt gleiches. Eine Anpassung der außerörtlichen Beschilderung hinsichtlich Geschwindigkeitsanpassungen ist daher aus Lärmschutzgründen nicht erforderlich.

Es ist nach derzeitigem Sachstand nicht geplant, die außerörtliche Beschilderung zu ändern. Sollte dies dennoch geplant werden, erfolgt die gewünschte Abstimmung im Planvollzug.

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

11 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Wasserbehörde vom 02.11.2021

Inhalt der Stellungnahme:

„zu den o.g. Unterlagen nehmen wir wie folgt wasserwirtschaftlich Stellung:

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 über ein Trennsystem zentral über eine Abwasseranlage ins Grundwasser eingeleitet werden. Die anfallenden häuslichen Abwässer sollen der öffentlichen Abwasserentsorgung angedient werden.

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

II. Hinweise:

A. Bodenschutz:

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

B. Schmutzwasser:

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

C. Niederschlagswasser:

3. Aufgrund der 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.

D. Löschwasserbereitstellung:

4. 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 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. und B. betreffen den Planvollzug und sind dort zu beachten.

Die Hinweise unter D. sind für die Planung nicht von Relevanz, da die Löschwasserlieferung aus dem Trinkwassernetz den Grundschutz nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 abdeckt. Es ist kein zusätzliches Löschwasserreservoir erforderlich.

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

12 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Brandschutzdienststelle vom 21.10.2021

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.

13 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Naturschutzbehörde vom 09.11.2021

Inhalt der Stellungnahme:

„laut Unterlagen soll es sich um ein Verfahren nach § 13b BauGB handeln.

Dies vorausgesetzt geben wir folgende Stellungnahme ab:

In der Begründung, Seite 41, letzter Absatz heißt es: „Um artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden bzw. vorzubeugen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:“.

Ein bloßer Vorschlag ist in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange nicht ausreichend.

Entweder eine Maßnahme ist erforderlich oder sie ist es nicht.

Im dritten Spiegelpunkt, Seite 21 heißt es: „Unter der Voraussetzung, dass die Baumaßnahmen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen, wird der Verbotstatbestand für die Gruppe der Wildbienen nicht erfüllt.“

Bei einem Neubaugebiet, in dem bis zu 28 Neubauten errichtet werden sollen, ist es unrealistisch/unmöglich, dass Bauarbeiten lediglich in der Zeit von Anfang März bis Ende September durchgeführt werden. Folglich werden Verbotstatbestände erfüllt.

Zum Textinhalt der nächsten beiden Spiegelstriche muss die Frage gestellt werden, in welche Randeingrünung - die noch nicht vorhanden ist und wenn sie vor Baubeginn aller Arbeiten, auch der der Erschließung der Baustraßen, eingebracht würde, viel zu klein ist - Vogelnisthilfen und Fledermausquartiere anzubringen sind. Im Sinne von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen müssen die Nisthilfen/Quartiere vor Baubeginn vorhanden und funktionsfähig sein.

Die Formulierung „sollte mit hochstämmigen Obstbäumen erfolgen“ ist nicht zu akzeptieren, da Konjunktive eine bloße Möglichkeit aber keine Verpflichtung darstellen.

Die CEF-Maßnahme für den Verlust eines Brutreviers der Feldlerche, können wir fachlich so nicht nachvollziehen.

Derzeit findet die Brut im leicht hängigen Offenland, mit weniger als 2.4 % Gefälle/Steigung statt. Das Offenland ist bis zur B 262 frei von vertikalen Strukturen und muss als gesamtes Offenlandareal betrachtet werden.

Die in die Unterlagen eingebrachte CEF-Fläche liegt im hängigen Gelände mit +/- 20% Gefälle/Steigung und Vertikalstrukturen hangparalleler Heckenbestände im Nahbereich.

Sowohl der steile Hang als auch die Vertikalstrukturen werden von Feldlerchen gemieden/nicht angenommen. Ein Blühstreifen mit vorgelagerter Schwarzbrache auf einer solch kleinen, isoliert liegenden Fläche am ungeeignetem Standort, erfüllen die Voraussetzungen einer CEF-Maßnahme nicht.

Auf dieser Grundlage ist ein B-Planbeschluss nicht rechtskonform.

Unabhängig von diesem Sachverhalt, steht ein Teil der Flächen laut Grundbuch im Privatbesitz. Die tatsächliche und rechtliche Sicherung der Maßnahmen ist nicht gegeben.“

Würdigung:

Zu Absatz 2: Die Formulierung auf Seite 41 der Begründung wird umgeändert in: „Mit folgenden Maßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.“

Zu Absatz 3: (Anmerkung: Es muss Seite 42, dritter Spiegelpunkt gemeint sein.) Die Bauzeitenbeschränkung bezieht sich nur auf das Vorkommen der Wildbienen. Da diese nur in dem Wiesen-/Sandweg im Süden des Plangebietes vorkommen, gilt die Bauzeitenbeschränkung auch nur für diesen Weg und nicht für das gesamte Plangebiet. Dieser Punkt wird in der Begründung deutlicher und unmissverständlicher umformuliert.

Zu Absatz 4: Das Aufhängen von Nistkästen ist auch an sehr jungen Bäumen bzw. den Anwuchshilfen für die Bäume möglich. Die Maßnahme wäre folglich umsetzbar. Wenn die Nisthilfen/Quartiere aber an vorhandenen Bäumen in der Nähe des Plangebietes aufgehängt werden können, ist die Gemeinde zeitlich flexibler hinsichtlich der Reihenfolge. Die Pflanzmaßnahmen müssen dann nicht mehr vor Beginn der Erschließungsarbeiten umgesetzt sein, sondern können auch zeitgleich oder leicht zeitversetzt später erfolgen. Daher wird für die Satzungsausfertigung das Anbringen der Nisthilfen/Quartiere innerhalb von Baumbestand auf Flächen der Ortsgemeinde (im künftigen Landschaftspark) aufgenommen. Das Anbringen der Nisthilfen/Quartiere steht der Umsetzung des Bebauungsplans „Parkanlage Freizeit und Erholung - Im alten Weiher / Wiesen in der Trumm“ nicht entgegen und ist mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vereinbar.

Das Aufhängen der Nisthilfen/Quartiere war in dem Bebauungsplan nur als Hinweis enthalten, weil eine verbindliche Festsetzung mangels Rechtsgrundlage nicht möglich ist. Dies ist für die Anpassung der Unterlagen für die Satzungsausfertigung von Vorteil, weil der normative Teil des Bebauungsplans unverändert bleiben kann. Die Hinweise zählen, ebenso wie die Begründung, nicht zum normativen Teil eines Bebauungsplans und können zwischen der Offenlage und dem Satzungsbeschluss noch angepasst werden.

Zu Absatz 5: Die Festsetzung zur Randeingrünung lautet diesbezüglich: „Zusätzlich sind Bäume als hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen gemäß der anliegenden Pflanzliste in einem Abstand von 10 m untereinander anzupflanzen.“ Damit enthält die Festsetzung kein „sollte“ und ist damit verpflichtend. Ausschlaggebend ist nicht die Formulierung in der Begründung, sondern die verbindliche Festsetzung. Damit besteht am normativen Teil des Bebauungsplans kein Änderungsbedarf. Die Formulierung in der Begründung kann angepasst werden, ohne dass dies der Fassung des Satzungsbeschlusses entgegensteht.

Zu Absatz 6 ff: Die Untere Naturschutzbehörde begründet ihre Bedenken gegen die Wahl der Maßnahmenfläche mit dem Gefälle, dem Offenlandareal bzw. Vertikalstrukturen und der Größe der Fläche. Hinsichtlich des Gefälles stellt sich die Fläche in der Örtlichkeit nicht so steil dar, wie von der Unteren Naturschutzbehörde mit 20 % angegeben.

Foto der Maßnahmenfläche zur Darlegung des Gefälles mit Hecken-/Gehölz südwestlich



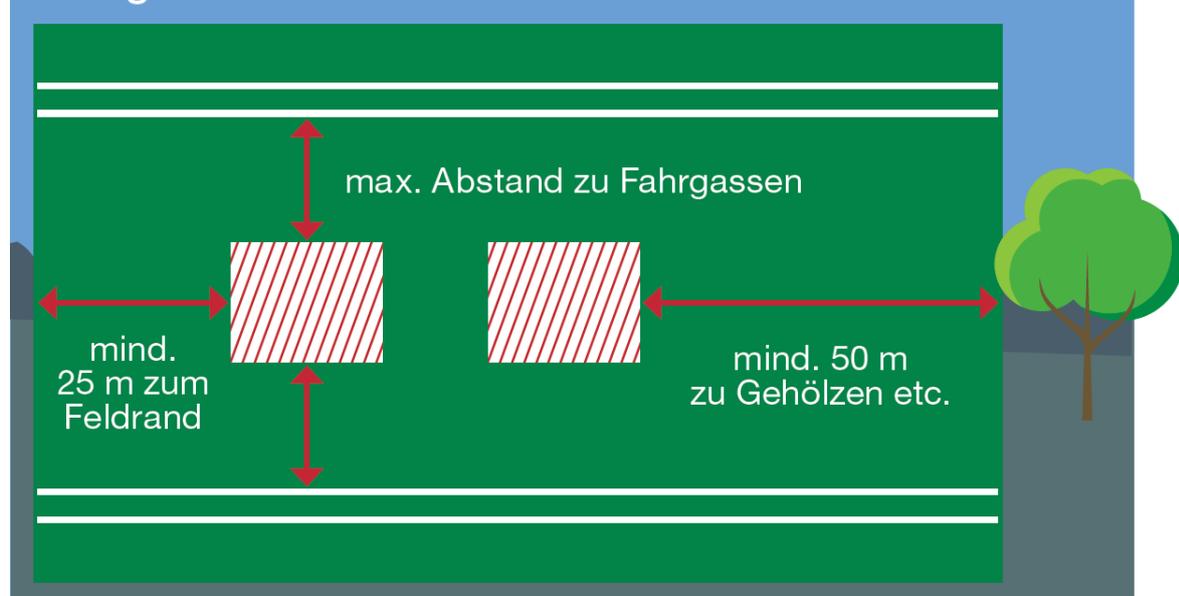
Foto mit „Vertikalstrukturen im Hintergrund“ südöstlich



Es ist zwar ein größeres Gefälle vorhanden, als bei der Fläche, die derzeit von der Feldlerche genutzt wird, es beträgt aber keine 20 %, sondern ca. 10 %. Das Gefälle wurde anhand des digitalen Geländemodelles des Landes ermittelt. Als Vergleich können andere Flächen, auf denen die Feldlerche nachweislich brütet, herangezogen werden. So sind dem Planungsbüro z.B. Flächen mit einem Gefälle von 12 % mit nachgewiesenem Brutvorkommen bekannt. Das Gefälle der Fläche führt daher nicht zu einer Ungeeignetheit der Fläche.

Hinsichtlich des Offenlandareals stellt sich der Bestand beim Plangebiet so dar, dass im Norden und Westen Bebauung vorhanden ist (75 m von dem Feldlerchenvorkommen nach Norden und ca. 85 m nach Westen) und vertikale Strukturen in Form von Obstbäumen in einer Entfernung von unter 30 m nach Westen. Offen ist das Areal nach Osten bis zur Bundesstraße über eine Entfernung von ca. 280 m. Die Maßnahmenfläche ist nach Nordwesten deutlich mehr als 280 m offen, ohne jegliche vertikale Strukturen. Im Osten, Südosten und Südwesten finden sich Vertikalstrukturen in Form von Gehölzen und Hecken. Diese sind aber mehr als 50 m von dem westlichen Teil der Fläche entfernt. Dieser Abstand ist als ausreichend anzusehen.

Anlageschema von Lerchenfenstern



(Quelle: www.agrar.basf.de/de/ mit Quellenangabe von Cimiotti, D. Hötter, H. & Schöne, F. (2011): Projekt „1000 Äcker für die Feldlerche“. Naturschutzbund Deutschland e.V. in Kooperation mit dem Deutschen Bauernverband)

Hinsichtlich der Größe, stellt sich die Maßnahmenfläche so dar, dass sie insgesamt ca. 1.000 m² groß ist, für das Lerchenfenster an sich wird sogar nur eine Größe von ca. 20 m² benötigt.



(Quelle: ebenda)

In Bezug auf die Sicherung der Fläche stellt sich der Sachverhalt so dar, dass die Fläche von der Ortsgemeinde erworben wurde. Die Übernahme des neuen Eigentümers ins Grundbuch dauert erfahrungsgemäß mehrere Wochen. Der Kauf ist notariell beurkundet und damit ist die Fläche gesichert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung werden die angeregten Umformulierungen vorgenommen. Die CEF-Maßnahme 1 (Aufhängen von Nisthilfen) wird auf Flächen der Ortsgemeinde im Bereich um das Bürgerhaus verlagert. Hinsichtlich der Lage und Größe der Maßnahmenfläche für die Feldlerche wird die Stellungnahme zurückgewiesen.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

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

14 Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 25.11.2021

Anmerkung: Die Stellungnahme ging nach Fristablauf ein, da sie sich aber leicht von der Stellungnahme im frühzeitigen Verfahren unterscheidet, sollte sie im Sinne einer vollständigen Abwägung dennoch gewürdigt werden.

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 LVerGeo 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 Brande 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.

Es erfolgte keine Prüfung der Ausgleichsfläche in Bezug auf Altbergbau Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

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. Wichtig ist die Stellungnahme zu mineralischen Rohstoffen, nach welcher nunmehr keine Einwände mehr aus rohstoffgeologischer Sicht bestehen. Damit wird die Vorgehensweise und Abwägung, die die Ortsgemeinde nach dem Schreiben des Landesamtes in der frühzeitigen Beteiligung mit der Einschaltung des Fachausschusses Bims gewählt hat, bestätigt. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

15 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen werden in der Reihenfolge des Datums der Schreiben wiedergegen.

15.1 Schreiben von einem Eigentümer innerhalb des Plangebietes vom 15.11.2021

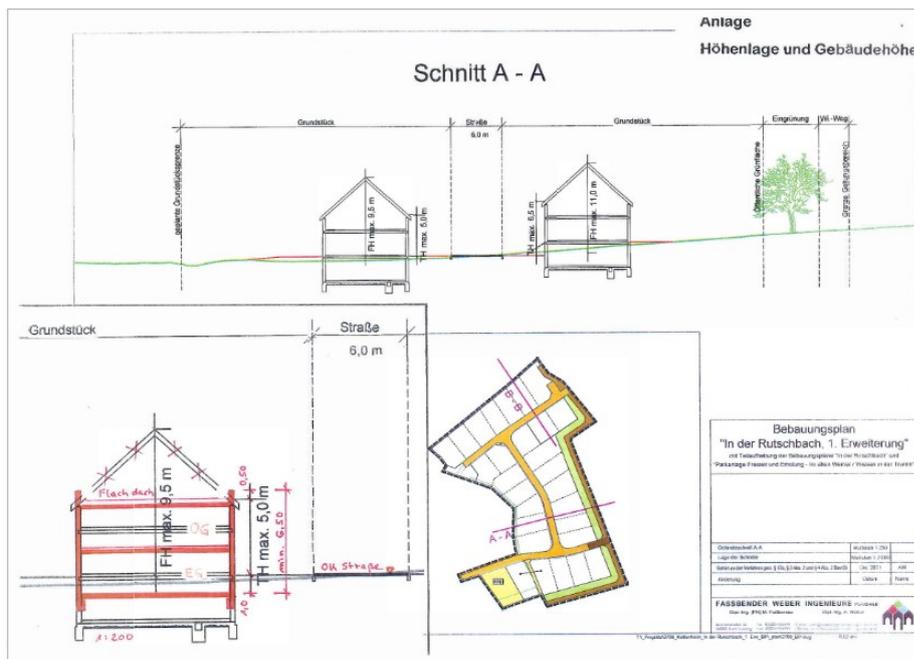
Inhalt der Stellungnahme:

„Als Eigentümer der Parzelle Kottenheim, Flur 3 Flurstück Nr. 1114/1 sind wir direkt von der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Rutschbach, 1. Änderung“ betroffen und teilen Ihnen hiermit unsere Bedenken und Anregungen mit, mit der Bitte, diese in Ihrer Abwägung zu berücksichtigen und entsprechend zu würdigen.

Höhenlage und Gebäudehöhe der zukünftigen Wohnhäuser:

Gemäß der Textfestsetzung Nr. 1.2.2 und den Angaben in der Nutzungsschablone darf die Oberkante Attika des obersten Geschosses nur maximal 0,5 m über der festgesetzten Traufhöhe von 5,0 m liegen, wobei diese ab Oberkante Verkehrsfläche gemessen wird. Für unser Gelände ist Schnitt A-A (Anlage ...) anzuwenden, da unser Gelände talseitig zur zukünftigen Straße liegt. Plant man nun ein Wohnhaus mit 2 Geschossen und Flachdach, stellt sich heraus, dass sich eine Gebäudehöhe (Attikahöhe) von mindestens 6,50 m gemessen ab Oberkante Fertigfußboden ergibt.

Dabei wurde eine lichte Raumhöhe von nur 2,50m angenommen. Das bedeutet, dass man ein solches Wohngebäude auf unserem Grundstück 1,0 m tiefer als Oberkante neue Straße setzen muss, um es bebauungsplankonform zu errichten (siehe beigefügte Skizze). Das kann städtebaulich nicht gewünscht sein, zumal so eine barrierefreie Bauweise nahezu unmöglich gemacht wird. Hinzu kommt, dass gerade dieses Gebiet bei Starkregenereignissen ein „potenziell überflutungsgefährdeter Bereich“ ist (siehe Begründung zum Bebauungsplan Seite 16 und 17 und Text-Hinweis Nr. 4.8) und deshalb als Vorsorgemaßnahme z.B. „eine Höherplanung der Gebäude nicht unterhalb der Straßenoberfläche“ dringend empfohlen wird. Somit ist letztendlich eine Bebauung unseres Grundstücks mit einem 2-geschossigen Wohngebäude mit Flachdach durch die getroffenen Textfestsetzungen ausgeschlossen worden. Die Festsetzungen bezüglich der Attikahöhen sollten daher dieser Situation angepasst werden.“



Würdigung:

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen sind vorrangig auf Gebäude mit Steildach ausgerichtet, da sich diese auch ausschließlich in der Umgebung finden. Die Errichtung eines Gebäudes mit Steildach und einer Traufhöhe von 5,0 m ist mit einem Erdgeschossniveau auf Straßenhöhe unproblematisch möglich. Die Festsetzung einer geringeren Höhe für Gebäude mit Flachdach beruht darauf, dass in der Umgebung eine „sogenannte 1,5-geschossige Bebauung“ vorherrscht, d.h. ein voll sichtbares Geschoss und ein Geschoss im Dachgeschoss. Der Übergang von der Bestandsbebauung zur neuen Bebauung wäre mit einer höheren zulässigen Höhe für Flachdachgebäude nicht harmonisch.

Zudem wäre die Errichtung eines Gebäudes mit einer Traufhöhe von 5,0 m und einem nicht steil geneigten Dach möglich. Damit lassen sich problemlos zwei Vollgeschosse errichten, bei denen die Kniestockhöhe (innen im Raum gemessen) ca. 1,90 m beträgt. Die Festsetzung bedarf daher keiner Anpassung.

Eine Barrierefreiheit in einem zwei geschossigen Gebäude ist zwar technisch möglich, aber zumindest aus Sicht der Betroffenen bildet ein mit technischen Hilfsmitteln erreichbares oberes Geschoss dennoch eine wahrgenommene Barriere. Daher ist für ein barrierefreies Gebäude eher eine eingeschossige Bebauung zu empfehlen.

Sofern denn unbedingt zwei Vollgeschosse mit Flachdach errichtet werden sollen, ist auch ein leichtes Gefälle von der Straße zum Haus barrierefrei mit 6 % möglich. (Rechenbeispiel: Bei entsprechender Geschosshöhe und nur Mindestüberdeckung der Attika über der Flachdachdämmung werden keine 6,50 m benötigt. Der Erdgeschossfertigfußboden käme ca. 40 bis 45 cm unter Straßenniveau zu liegen. Das Gebäude bzw. der Eingang zum Gebäude müsste in einem Abstand von 7,0 m zur Straße errichtet werden).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur Gebäudehöhe bleibt unverändert.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

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

Inhalt der Stellungnahme:

„Textfestsetzung Nr. 1.4 Garagen, Carports und Stellplätze:

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung macht insofern Sinn, dass ein Längsaufstellung von Garagen und Carports entlang der Straße verhindert wird. Die Formulierung der Festsetzung bedeutet jedoch für unser Grundstück, dass seitlich an ein zukünftiges Wohngebäude keine Garage oder Carport an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn möglich ist. Diese Situation gibt es mehrfach im Baugebiet. Auf den anderen Baugrundstücken im Bereich der durchlaufenden Baufelder kann jeder Bauherr zwischen seinem Gebäude und der Nachbargrenze eine Garage oder ein Carport errichten, uns wird dies jedoch an unserer zukünftigen westlichen Grundstücksgrenze versagt. Für diese Einschränkung der Nutzung unseres Baugrundstücks können wir keine städtebaulichen Gründe erkennen und halten die Festsetzung daher für unzulässig. Wir regen daher an, die Textfestsetzung dahingehend zu ändern, dass in den seitlichen Grenzabständen auch außerhalb des Baufeldes Garagen und Carports zulässig sind, sofern sie nicht mit einer Seite an der Erschließungsstraße liegen.“

Würdigung:

Der Eigentümer des Flurstücks 1114/1 geht davon aus, dass er im Rahmen der gesetzlichen Bodenordnung ein Baugrundstück in gleicher Lage zugeteilt bekommt. Unter dieser Voraussetzung ist die Errichtung einer Garage auf der Nachbargrenze zum nördlichen Nachbarn möglich. Von dieser Einschränkung, dass nicht zu jedem Nachbargrundstück eine Garage errichtet werden kann, sind einige Grundstücke betroffen, nicht nur das eventuelle künftige Baugrundstück des Einwenders.

Das Grundstück verfügt über eine Tiefe und ein Baufenster, dass hinsichtlich der Position einer Garage genügend Spielraum lässt. Zudem sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zu Garagen und Carports bleibt unverändert.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

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

Inhalt der Stellungnahme:

„Textfestsetzung Nr. 1.6: Höchstzulässige Zahl an Wohnungen:
Gemäß der Textfestsetzung sind nur 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig. Wir regen eine Überprüfung an, in wie weit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird, wenn die Ausnutzung der Baugrundstücke dermaßen eng begrenzt wird, zumal die Einschränkung für die flächensparendere Doppelhaushälfte noch strenger gefasst wird als für Einzelhäuser. Diese Textfestsetzung wirkt dem Bedarf an dringend benötigtem, bezahlbarem Wohnraum entgegen. Wir schlagen vor, für Einzelhäuser 3 Wohneinheiten und für Doppelhaushälften wenigstens 2 Wohneinheiten zuzulassen.“

Würdigung:

Die Festsetzung einer Höchstzahl an Wohnungen beruht auf der Umgebungsbebauung, die von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, und auf einer Beschränkung der Wohneinheiten aus Gründen der Verkehrserzeugung. Das Baugebiet ist vorrangig über die Schulstraße angebunden. Da mehr Wohneinheiten auch eine verkehrliche Mehrbelastung der Anwohner der Zufahrtstraße bedeutet, sollte die Festsetzung unverändert bleiben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur Zahl der Wohneinheiten bleibt unverändert.

etwaige Anträge etc.:

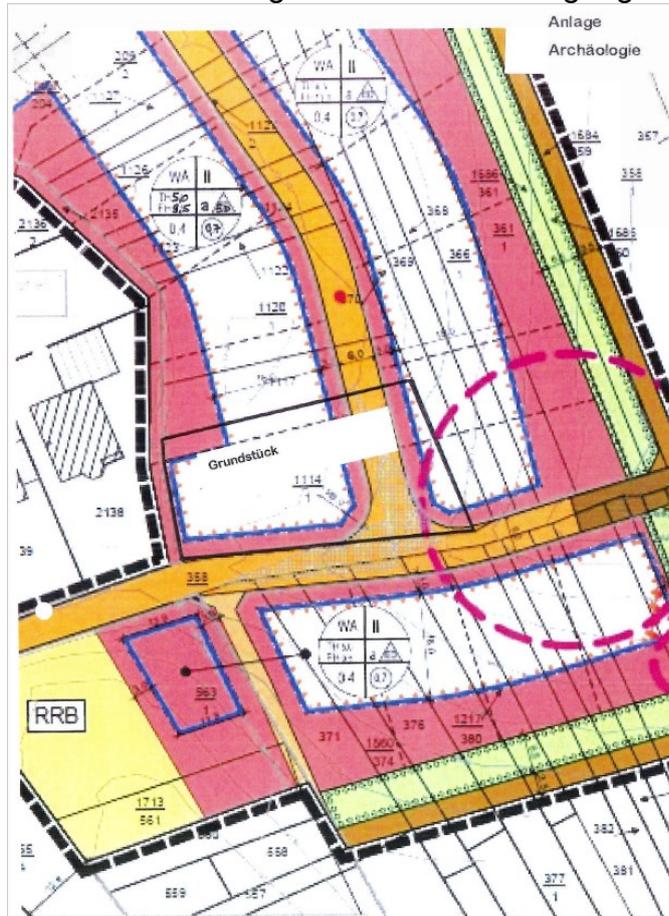
Beschluss:

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

Inhalt der Stellungnahme:

„Archäologie (Texthinweis 4.3 Archäologie und Begründung 1.4.10 Denkmalpflege):
Im Hinweis zur Archäologie wird aufgeführt, dass in den gekennzeichneten Bereichen bauvorbereitend Ausgrabungsarbeiten erforderlich sind, die zeit- und kostenintensiv sein können. Dazu wird in der Begründung fast beiläufig ergänzt, dass seitens der GDKE eine finanzielle Beteiligung der Eigentümer der späteren Baugrundstücke erwartet wird. Unser Grundstück, das wir in das Plangebiet einbringen ist von dieser Kennzeichnung betroffen (siehe Anlage). Nach der Umlegung erhalten wir von unserer ca.1000 qm großen Flächen nur ein Baugrundstück von ca. 600 qm Größe, sollen aber gesamten Kosten für die Vorarbeiten (Archäologie) zusammen mit wenigen weiteren Grundstückseigentümern übernehmen.
Die archäologischen Untersuchungen sind Voraussetzung für die Erschließung des gesamten Baugebietes, also aller Baugrundstücke. Daher kann unserer Auffassung nach nur eine Umlegung dieser noch nicht bezifferten Kosten auf alle entstehenden Baugrundstücke erfolgen und nicht eine Abwälzung auf diejenigen Eigentümer, de-

ren Flächen zufällig im Verdachtsgebiet liegen. Die vorgesehene Regelung bzgl. der Kostenverteilung muss hier dringend überdacht werden.
Wir erwarten eine gewissenhafte Abwägung der genannten Punkte.“



Würdigung:

Von den Kreisgrabenstrukturen sind nur die südöstlichen Teile des Plangebietes betroffen. Die Erschließung wäre bei einem Verzicht auf die Verlängerungsoption nach Osten über den Wirtschaftsweg auch problemlos unter Aussparung dieser Strukturen möglich. Daher ist es nicht korrekt, dass die archäologischen Untersuchungen für das Baugebiet an sich erforderlich wären. Insgesamt sind die Grabungen keine gemeindliche Aufgabe und die Grabung auf den künftigen Privatgrundstücken auch keine Voraussetzung für die Erschließung des Neubaugebietes. Daher mangelt es an einer Grundlage zur Kostentragung durch die Allgemeinheit.

Wie aus der Abwägung zur Sitzung am 08.07.2021 hervorgeht, kann die Belastung entsprechend wertmindernd im Einwurfs- und Zuteilungswert der Grundstücke berücksichtigt werden. Das Vorgehen ist hier analog zu Grundstücken zu sehen, die bspw. durch Altablagerungen belastet sind und somit verfügt das Vermessungs- und Katasteramt, das das Umlegungsverfahren für die Ortsgemeinde durchführt, auch über die entsprechende Erfahrung im Umgang mit diesen besonderen Konstellationen.

Wie auch bei der Stellungnahme zu den Garagen geht der Einwender davon aus, dass er ein künftiges Baugrundstück in gleicher Lage zugeteilt bekommt. Da die Kosten aber nur von den neuen Eigentümern zu tragen sind, d.h. den Eigentümern der späteren Baugrundstücke innerhalb des gekennzeichneten Bereiches, ist zurzeit noch nicht abzusehen, welcher neue Eigentümer innerhalb des archäologisch zu untersuchendem Bereich von der Kostenübernahmeregelung des Landesdenkmal-

schutzgesetztes betroffen ist. Grundsätzlich trägt jeder spätere Eigentümer die Kosten für seinen Teilbereich, d.h. die Gemeinde die Kosten für die Flächen, die innerhalb des Korridors für die Straße und den Wirtschaftsweg liegen und jeder neue Eigentümer die Kosten für sein Baugrundstück. Die Gemeinde bietet hier freiwillig ihre Unterstützung an, damit die Grabungen möglichst zusammenhängend und koordiniert durchgeführt werden können und die anteiligen Kosten damit so gering wie möglich ausfallen. Die Kosten für die archäologischen Untersuchungen auf Flächen, die nicht für die Erschließung benötigt werden, sind nicht beitragsfähig, daher sollte es bei der gesetzlichen Regelung bleiben.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Bebauungsplan diesbezüglich keine Regelungen treffen kann und die Abwicklung dem Umlegungsverfahren und dem Planvollzug vorbehalten bleibt. Bei der Kennzeichnung im Bebauungsplan handelt es sich auch nicht um eine planerische Festsetzung, sondern nur um eine Kennzeichnung mit einem entsprechenden Hinweis, damit die alten und neuen Eigentümer für den Sachverhalt sensibilisiert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Belastung für die archäologischen Untersuchungen richtet sich auch weiterhin nach der Regelung im Landesdenkmalschutzgesetz. Dieser Sachverhalt ist über den Bebauungsplan nicht festsetzbar.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

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

15.2 Schreiben von Anliegern aus dem Frankenweg vom 16.11.2021

Inhalt der Stellungnahme:

„als Eigentümer des Flurstückes 560 möchten wir Einspruch gegen die geänderte Planung zur Bebauungsplanerweiterung „In der Rutschbach“ erheben. Die vor genannte Parzelle war bei der ersten Vorstellung des Bebauungsplans 2018 noch Teil des neuen Plangebietes. (siehe Anhang) Bei dem jetzt vorliegenden Plan liegen unser Grundstück sowie zwei weitere Grundstücke außerhalb des Plangebietes. Durch das Herausschneiden dieser drei Parzellen ergibt sich eine versetzte Grenzlinie, wodurch sicherlich mindestens ein Baugrundstück verloren geht. Da die Gemeinde Kottenheim großes Interesse an zusätzlichen Baugrundstücken hat, bitten wir um Aufklärung weshalb diese Flurstücke aus der Planung genommen wurden. Bitte teilen Sie uns mit aus welchem Grund die Grenzen in diesem Bereich verschoben wurden.“

Unsere Tochter sucht seit einiger Zeit ein Baugrundstück in Kottenheim, weshalb wir großes Interesse haben, dass unser Grundstück weiterhin Teil der Erweiterung des

Plangebietes bleibt.

Wir stellen hiermit den formlosen Antrag auf Wiederaufnahme unseres Grundstückes in den Planbereich Erweiterung des Bebauungsplangebietes „In der Rutschbach“.

Bitte senden Sie uns eine Eingangsbestätigung zu unserem Antrag zu.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“



Würdigung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nach der frühzeitigen Beteiligung zur förmlichen Beteiligung (Offenlage) angepasst, weil das genannte Flurstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Parkanlage Freizeit und Erholung - Im alten Weiher / Wiesen in der Trumm“ liegt. Demnach ist dieses Flurstück schon seit dem Jahr 2006 verbindlich als öffentliche Grünfläche überplant. Eine Aufnahme in den vorliegenden Bebauungsplan ergibt auch kein weiteres Baugrundstück, da es das Plangebiet lediglich verlängern würde. Ein Versatz bei den Wohnbauflächen entsteht durch den Verbleib des Flurstücks in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Parkanlage Freizeit und Erholung - Im alten Weiher / Weisen in der Trumm“ ebenfalls nicht. Östlich des Wiesenweges endet die Wohnbaufläche auf der Höhe der Wohnbaufläche westlich des Weges und der Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung. Der „Versatz“ im Geltungsbereich entsteht durch die Eingrünung des Plangebietes.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Das Flurstück 560 verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Parkanlage Freizeit und Erholung - Im alten Weiher / Wiesen in der Trumm“

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

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

15.3 Schreiben von Anliegern vom Fraukircherweg vom 19.11.2021

Inhalt der Stellungnahme:

„wie bereits telefonisch besprochen habe ich gem. oben genanntem Bebauungsplan folgende Einwände.

Auf den Seiten 23-25 sind verschiedene Varianten bzgl. der Einteilung der Grundstücke aufgeführt. In der Variante 2 ist die Grundstücksgrenze wie besprochen eingezeichnet, in den anderen beiden Varianten werden meine Grundstücke den neuen Grundstücken zugeschlagen, dies käme einer Enteignung gleich. Hiermit erkläre ich, dass ich meine Grundstücke nicht zu diesen Zwecken veräußern werde.

Vorsorglich weise ich darauf hin, sollten meine Grundstücke dem Baugebiet zugeschlagen werden, werde ich alle rechtlichen Mittel nutzen.“

Würdigung:

Die Abbildung der Varianten zeigt lediglich den Werdegang der Planung auf. Es war zunächst beabsichtigt die Abgrenzung des Plangebietes in Richtung der Wohnbebauung am Frankenweg/Fraukircherweg so vorzunehmen, dass die Erweiterung der Gärten, die einige Eigentümer vorgenommen haben, berücksichtigt wird. 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.

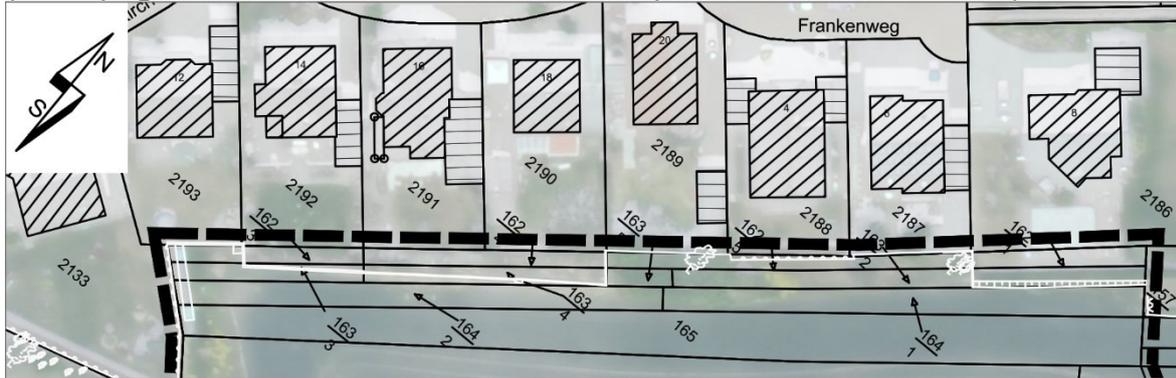
Grundsätzlich gab es zwei Möglichkeiten diese vorhandene und nicht genehmigte Nutzung des Außenbereiches in der neuen Planung zu berücksichtigen. Die betroffenen Flurstücke hätten ausgespart werden können. Dies hätte zu schmalen Inseln zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Rutschbach“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

Die Gemeinde entschied aber, nach Beratung über die unterschiedlichen Möglichkeiten und der unterschiedlichen Konsequenzen am 08.07.2021, die betroffenen Grundstücke auch in den Geltungsbereich aufzunehmen. Diese Vorgehensweise führt dazu, dass die Gartennutzung nachträglich zulässig wird. Damit haben die Eigentümer auch die Möglichkeit Gartenhäuser oder ähnliches an den hinteren Grundstücksgrenzen zu errichten.

Mit von Bedeutung für die Entscheidung am 08.07.2021 war, dass die Abgrenzung des Umlegungsgebietes hinter der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans zurückbleiben kann. Hierüber entscheidet der Umlegungsausschuss. Wenn die Gärten nicht an der Umlegung teilnehmen, ist dies für die Eigentümer wert- und flächenmäßig neutral.

Der Geltungsbereich wurde daher für die Offenlage wie folgt angepasst:

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



(Maßstab: 1:1.000)

Insgesamt wird die bisherige Gartennutzung im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nachträglich für zulässig erklärt. Aussagen über Eigentumsverhältnisse trifft der Bebauungsplan ausdrücklich nicht.

Beschlussvorschlag:

Die als Garten genutzten bisherigen Außenbereiche bleiben in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

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

15.4 Schreiben von Anliegern aus dem Frankenweg vom 19.11.2021

Inhalt der Stellungnahme:

„am 08.06.2020 hatten wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, darum gebeten, die von uns zugekauften Parzellen 162/1 und 157/5, für die wir bis zu 50,00 € je m² zuzüglich Nebenkosten gezahlt haben, beide aus den Planungen für das Baugebiet „In der Rutschbach“, zumindest in der Verlängerung unserer ursprünglichen Grundstücksgrenze der Parzelle 2186, herauszulassen. Mit Schreiben vom 24.09.2021 (Zugang per Mail) wurde unsere Anregungen gewürdigt, jedoch mit dem Ergebnis, dass zunächst nicht klar ist, ob die genannten Bereiche wirklich in unserem Eigentum bleiben werden. Diese Entscheidung obliegt dann mit einer für uns nicht akzeptablen Rechtsunsicherheit, dem Umlegungsausschuss. Wir hätten uns hier im Vorfeld ein abstimmendes Gespräch, initiiert durch die Ortsgemeinde Kottenheim gewünscht. Hier hätte man im Vorfeld die jetzt entstandenen Irritationen mit uns und den anderen betroffenen Anliegern evtl. vermeiden können. Dort hätte die OG Kottenheim klar artikulieren können, dass es gewollt ist, den be-

troffenen Anliegern die hinzuerworbenen Bereiche endgültig zuzuschlagen. Sollte es definitiv so sein, dass der Umlegungsausschuss entscheidet unseren Garten nicht in das Umlegungsgebiet mit hineinzunehmen und dies in unserem Eigentum zu belassen, ist dies akzeptabel. Ansonsten möchten wir, dass unsere vorgenannten Parzellen in den geschilderten Bereichen, nicht in den Bebauungsplan integriert werden. Für das Baugebiet soll eine modifizierte Variante 2 der Planungen umgesetzt werden. Dies würde, falls keine Änderungen mehr beschlossen werden, auch dazu führen, dass das angrenzende Grundstück hinter unserem Haus, dann mit ca. 650 m² als eines der größten im Baugebiet zu unseren Lasten, realisiert würde. Generell möchten wir unsere Bedenken gegen das Baugebiet im Ganzen vorbringen. Es ist für uns völlig unverständlich, dass eine Gemeinde mit nur geringen eigenen Grundstücksflächen ein Baugebiet erschließen möchte auf dessen Fläche eine solch große Anzahl an Alteigentümern vorzufinden ist. Im Ergebnis wird man ein Baugebiet erschließen, in welchem die große Gefahr gegeben ist, dass anschließend der Großteil der zugeteilten Grundstücke erneut, wie in bestehenden älteren Baugebieten ersichtlich, nicht bebaut wird.

Dadurch wird der ausgegebene Zweck, die Wohnlandbereitstellung für „Junge Familien“ u.E. nicht erreicht. Stattdessen wird einem unsinnigen Flächenverbrauch Vorschub geleistet.

Würdigung:

Siehe Würdigung zuvor.

Bedingt durch die Lage am äußersten Rand des Baugebietes würde der Garten Außenbereich bleiben. Bei einer Nichteinbeziehung würde die Nutzung als Freizeitgarten unzulässig bleiben.

Auch bei einer Einbeziehung in das Umlegungsgebiet hätten die Eigentümer einen Anspruch auf eine Zuteilung in gleicher Lage, so dass sich faktisch kaum eine Änderung ergeben würde. Dem steht der Vorteil der immensen Wertsteigerung von Außenbereichsfläche zu Wohnbaufläche gegenüber. Daher sollte die Abgrenzung so bleiben, wie sie von der Ortsgemeinde am 08.07.2021 beschlossen wurde.

Hinsichtlich der Planung des Neubaugebietes an sich, besteht nur die Alternative, kein Baugebiet zu planen und zu erschließen. Ein vorheriger Erwerb der Grundstücke ist in Lagen, in denen ein Plangebiet aus naturschutzfachlichen Aspekten möglich und zusätzlich wirtschaftlich zu erschließen ist, in Kottenheim leider nicht umsetzbar. Die Eigentümer sind in diesen Lagen nicht verkaufsbereit. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass nach Zuteilung, Abschöpfung des Umlegungsvorteils und den Beiträgen für die Erschließung der weit überwiegende Teil der Grundstücke auch bebaut bzw. veräußert wird. Daher sollte trotz des weit überwiegenden privaten Eigentums innerhalb des Plangebietes an der Planung und Umsetzung des Baugebietes festgehalten werden.

Beschlussvorschlag:

Die als Garten genutzten bisherigen Außenbereiche bleiben in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten. An der Planung wird festgehalten.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

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

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	
Veranschlagung				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Buchungsstelle:
Ergebnishaushalt 20	Finanzhaushalt 20	Nein	Ja, mit €	

Anlagen:

Satzung mit Geltungsbereichskarte