

TOP	Bebauungsplan "Auf der Heide" 1. Erweiterung 1. Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen 2. Integration der Straßenvorentwurfsplanung 3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Verfasser: Bearbeiter: Jörg Gäb Fachbereich: Fachbereich 4.1	
		Datum: 04.04.2022	Aktenzeichen:
		Telefon-Nr.: 02651/8009-36	

Gremium	Status	Termin	Beschlussart
Ortsgemeinderat	öffentlich	17.08.2022	Entscheidung

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat beschließt, den aktuellen Entwurf mit Würdigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung - sowie ergänzt um die in der Straßenvorentwurfsplanung ermittelten notwendigen Böschungen / Abgrabungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen - auf die Dauer von mindestens einem Monat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

Die Verwaltung wird mit der Durchführung der vorstehenden Verfahren beauftragt.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:						
☐ Ein- stimmig	☐ Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvor- schlag	☐ Abweichender Beschluss

Sachverhalt:

An der Beratung und Beschlussfassung nehmen die nachfolgend genannten Ratsmitglieder aufgrund von Ausschlussgründen gemäß § 22 GemO nicht teil:

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

1. Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen

Der Ortsgemeinderat von Baar hat am 13.07.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Heide“ 1. Erweiterung gefasst.

In der öffentlichen Sitzung am 08.02.2022 hat der Ortsgemeinderat den Vorentwurf anerkannt.

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

Die Auslegung erfolgte vom 24.02. bis zum 24.03.2022.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Email vom 16.02.2022. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde bis zum 24.03.2022 gegeben.

Folgende Beteiligte haben mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen vorzubringen sind:

1. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Köln
2. Eifelverein, Trimbs
3. Deutscher Wetterdienst, Offenbach
4. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie
5. PLEdoc GmbH, Essen
6. Deutsche Flugsicherung, Langen
7. Energienetze Mittelrhein, Koblenz
8. Handwerkskammer Koblenz
9. IHK Koblenz
10. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz
11. Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel
12. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rp e.V.
13. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Koblenz
14. Bundeswehr
15. Ortsgemeinde Nachtsheim

Zu folgenden Stellungnahmen sind Beratungen / Beschlüsse erforderlich:

1. Wasserversorgungs-Zweckverband Maifeld-Eifel, Mayen
2. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt
3. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referate untere Landesplanung, Straßenverkehr, Brandschutz und Naturschutz, Wasserwirtschaft
4. SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft
5. Deutsche Telekom
6. Landesamt für Geologie und Bergbau
7. Fa. Insysco GmbH
8. Private Stellungnahme

1. Wasserversorgungs-Zweckverband Maifeld-Eifel, Mayen

Inhalt der Stellungnahme:

Das Plangebiet kann mit einer Ortsrohrerweiterung mit Trinkwasser erschlossen werden.

Für die Löschwasserversorgung kann eine Löschwassermenge von 13,4 l/s über mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden.

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

Über das vorhandene Plangebiet verläuft die alte Transportleitung vom Hochbehälter Blackemich Richtung Baar-Oberbaar. Die Transportleitung wurde 2012 für die Nutzung als Leerrohr zur DSL-Erschließung an die Firma InSysCo Datensysteme, 50259 Pulheim, verkauft.

Sollte eine Verlegung der Transportleitung erforderlich sein, bitten wir Sie, sich mit der Firma InSysCo in Verbindung zu setzen.

Für das Plangebiet entsteht nach der Entgeltsatzung des WVZ Beitragspflicht.

A

Würdigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet mit Trinkwasser und ausreichend Löschwasser versorgt werden kann.

Mit der Firma Insysco wurde bereits Kontakt aufgenommen. Laut der zwischenzeitlich erfolgten Ortung durch die Fa. Insysco liegt diese Glasfaserleitung jedoch im angrenzenden Wirtschaftsweg.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

2. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt

Inhalt der Stellungnahme:

Ziel der geplanten 1. Erweiterung ist die Schaffung von weiterem Wohnbauland für junge Familien zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung. Dabei ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ vorgesehen. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um eine Maßnahme mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB. Der Bebauungsplan wird daher in Anlehnung an § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Der Flächennutzungsplan stimmt derzeit nicht mit der beabsichtigten Ausweisung einer Wohnbaufläche/eines allgemeinen Wohngebietes überein, da es sich um Ackerflächen handelt. Auf Basis der Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13b BauGB wird der FNP gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter haben sich nicht ergeben.

Die vorliegende Begründung hat derzeit keine negativ zu wertende Auswirkungen auf die Umwelt ergeben, welche Veranlassung geben, aus gesundheitlicher Sicht von der Planung Abstand zu nehmen.

Im Plangebiet wird den Bauherren empfohlen, für das anfallende Oberflächenwasser Brauchwasseranlagen zu nutzen. Gemäß § 13/4 Trinkwasserverordnung sind Brauchwasseranlagen u.U. anzeigepflichtig, die im Haushalt zusätzlich zu den Installationen der Trinkwasserversorgung betrieben werden. Entnahmestellen von Brauchwasseranlagen müssen darüber hinaus absolut verwechslungsfrei ausgestattet werden und dürfen nicht mit Einrichtungen oder

Installationen der Trinkwasserversorgung verbunden werden. Wir bitten, einen entsprechenden Hinweis mit in die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Würdigung:

Der gewünschte Hinweis bezüglich der Nutzung von Brauchwasser wird in die Hinweise zu den Textfestsetzungen aufgenommen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

3. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referate untere Landesplanung, Straßenverkehr, Brandschutz und Naturschutz, Wasserwirtschaft

Inhalt der Stellungnahme:

a) Untere Landesplanung

die Ortsgemeinde Baar-Wanderath beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans „Auf der Heide - 1. Erweiterung“ zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Baar-Wanderath. Vorgesehen ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ gem. § 4 BauNVO. Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 1,07 ha.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel stellt die Fläche größtenteils als landwirtschaftliche Fläche dar. Im östlichen Bereich findet sich eine Darstellung zur Gebietsrandeingrünung und in dem südlich verlaufenden Wirtschaftsweg eine Trasse für eine Hauptwasserleitung. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Hinsichtlich der Wohnsiedlungsentwicklung und damit bezüglich der Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung ist Folgendes zu beachten:

„Zwar gelten Ziel Z 31 des LEP IV und verbindliche Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung, wie sie derzeit in den Regionalen Raumordnungsplänen der Region Trier und der Region Mittelrhein-Westerwald konzipiert sind, gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht unmittelbar für Bebauungspläne nach § 13 a als auch § 13 b BauGB, gleichwohl unterliegen sie mittelbar der Zielbindung.“

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

Nach dem Anhang Methodik Schwellenwerte des RROP 2017 übersteigt für die Verbandsgemeinde Vordereifel das Flächenpotenzial (59,2 ha) den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (35,0 ha) nach dem geltenden RROP 2017.

Die Verbandsgemeinde Vordereifel hat daher eine aktuelle Schwellenwertberechnung veranlasst. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein positiver Schwellenwert in Höhe von 6,8 ha (unter Berücksichtigung der Baulücken von ca. 25 %) nachgewiesen wird. Der Berechnung des Schwellenwertes kann aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung gefolgt werden. Demzufolge stehen der Verbandsgemeinde Vordereifel derzeit 6,8 ha zur Ausweisung von Wohnbauflächen bis zum Jahr 2040 zur Verfügung. Die Verteilung der geplanten Wohnbauflächen auf die einzelnen Ortsgemeinden ist Angelegenheit der jeweiligen Verbandsgemeinde.

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP) befindet sich das Plangebiet innerhalb einer weißen Fläche (= Fläche ohne Darstellung), sowie eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus. Es sind daher folgende Ziele und Grundsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

2.2.4 Freizeit, Erholung und Tourismus

G 95	Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist. <u>Begründung/Erläuterung:</u> Der Erholung in ihren unterschiedlichen Formen vom stillen Naturerleben bis hin zur intensiven flächenbeanspruchenden touristischen Nutzung kommt eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu. Dabei sollen die dezentral konzentrierten touristischen Angebote in der gesamten Bandbreite für eine wirtschaftlichere Nutzung miteinander verknüpft werden.
G 96	Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen. <u>Begründung/Erläuterung:</u> Siehe G 98
G 97	In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. <u>Begründung/Erläuterung:</u> Siehe G 98
G 98	Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden. <u>Begründung/Erläuterung zu G 96 bis G 98:</u> Die Region verfügt auf Grund ihrer landschaftlichen Potentiale in den großen Flusstälern und in den Mittelgebirgslagen von Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald, auf Grund der historischen Städte in den großen Flusstälern sowie der ländlich geprägten Gemeinden in den Höhenlagen über ein außerordentliches Potential für touristische Angebote und Ferienangebote. Landschaftliche Vielfalt,

	ein reichhaltiges kulturelles Angebot, zahlreiche Möglichkeiten im Kur- und Bäderbereich, die Gastlichkeit in den berühmten Weinbaugebieten und die durch den Weinanbau und die Landwirtschaft geprägte und gepflegte Kulturlandschaft sind die bedeutenden Elemente des Tourismus in der Region MittelrheinWesterwald. Teilräume mit besonders günstigen natürlichen Voraussetzungen für den Tourismus sind die Landschaftsräume mit hohem Erlebniswert (Karte 7) einschließlich der großen Flusslandschaften von Mittelrhein, Mosel, Ahr und Lahn, die bereits über eine traditionelle umfangreiche touristische Ausstattung verfügen und deren wirtschaftliche Grundlage im Wesentlichen der Tourismus ist. Ein zukunftsweisendes Potential ergibt sich aus der Anerkennung des Oberen Mittelrheintals sowie des obergermanisch-raetischen Limes als UNESCO-Welterbe. Neben den bestehenden Naturparks RheinWesterwald, Nassau und Soonwald-Nahe wurde im Jahr 2010 auch der Naturpark Vulkaneifel ausgewiesen. Das naturnahe touristische Potenzial der Region wird ergänzt durch geotouristische Attraktionen, im Natur- und Geopark Vulkaneifel (seit November 2015 als UNESCO Global Geopark ausgezeichnet) und dem Geopark Westerwald-Lahn-Taunus, sowie im nationalen Geopark Laacher See. Der hohe Erlebniswert dieser Kulturlandschaften soll als Grundlage für die Erholungsfunktion und den Tourismus nachhaltig geschützt werden. Punktuelle Beeinträchtigungen der Erholungsräume, wie z. B. durch störende Bauwerke, sollen behoben werden. Alle Planungen und Maßnahmen, die die Erholungsfunktion beeinträchtigen können, sollen in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus vermieden werden. Die Besonderheiten dieser Räume und die Begründung für ihre landesweite Bedeutung sind im Landschaftsprogramm und im Anhang des LEP IV dargelegt. Die Auswahl der regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume erfolgte nach den Kriterien • hoher Erlebniswert, attraktives Landschaftsbild • hohes Entwicklungspotenzial für die Erholung • relative Störungsarmut für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung • vorhandene Erholungsinfrastruktur (Qualitätswanderwege, regionale Radwege) • Bedarf im Umfeld von Siedlungsschwerpunkten • Verbindungsfunktion zwischen wichtigen Erholungs- und Erlebnisräumen. Die ausgewählten Landschaftsräume bilden im Zusammenhang mit den landesweit bedeutsamen Flächen ein Netz von Erholungs- und Erlebnisräumen mit Kernflächen und Erweiterungs- bzw. Verbindungsflächen. Grundsätzlich sind die landesweiten und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume, die i.d.R. auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen aufweisen, von visuell beeinträchtigenden Bauwerken und Anlagen freizuhalten. Die Darstellung der landesweit und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume ist der Abbildung 2 der SUP zu entnehmen. (vgl. auch Ausführungen zum Freiraumschutz in Kap. 2.1.2)
G 99	Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

	<u>Begründung/Erläuterung:</u> Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus (Karte 7), bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden. Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruheazonen geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.
G 100	Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen. <u>Begründung/Erläuterung:</u> Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.
G 101	In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden. <u>Begründung/Erläuterung:</u> In den Verdichtungsräumen soll der Naherholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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 Starkregeneignisse 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.

Im Bereich des Plangebietes keine Darstellungen.

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 Baar durch eine Sturzflut ist als hoch und die Gefährdung der Ortslage Wanderath als niedrig eingestuft.

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

Würdigung:

Regionaler Raumordnungsplan

Gemäß geltendem RROP befindet sich das Plangebiet in der Tat innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus. Aufgrund der geringen Größe, der Lage sowie der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sind die genannten Ziele des RROP nicht gefährdet.

Die vorhandenen Fußwegebeziehungen bleiben vollständig erhalten. Eine Bedeutung für den regionalen oder überregionalen Ausflugsverkehr wird nicht gesehen. Ebenso verfügt das Plangebiet über keinen hohen Erlebniswert und auch kein hohes Entwicklungspotential.

Auch ist durch die Ausweisung eines WA nicht von störenden Faktoren wie Lärm auszugehen, so dass das Ziel der Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft nicht gefährdet wird.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus nicht in einem verdichteten oder hochverdichteten Raum und kann für den Tourismus auch nicht als verkehrsgünstig angesehen werden.

Sturzfluten

Bedingt durch die Lage des geplanten Neubaugebietes ist nicht von einer Gefährdung durch Starkregen/Sturzfluten auszugehen. Dies entspricht wie ausgeführt der Einstufung niedrig.

☐ Ein- stimmig	☐ Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvor- schlag	☐ Abweichender Beschluss
---	--	----	------	------------	--	---

b) Referat Straßenverkehr

gegen die o.g. geplante Maßnahme in der Ortsgemeinde Baar-Wanderath bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

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

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

Würdigung:

Maßnahmen an den außerörtlichen Verkehrsbeschilderungen sind nicht geplant.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

c) Referat Brandschutz

gegen o.a. Bauleitplan bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

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 zugestellt 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 geforderte Löschwassermenge von 800l/min (13,4 l/s) über 2 Stunden kann gemäß Aussage des WVZ bereitgestellt werden.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

d) Referat Naturschutz

das Verfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt, so dass die Eingriffsregelung des BNatSchG außer Kraft gesetzt ist.

Artenschutzrechtlich ist an dem hier gegebenen Standort nichts von Relevanz zu besorgen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

e) Referat Wasserwirtschaft

I. Wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets:

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

Es befinden sich keine Wasserrechte im Plangebiet.

Durch die geplante Maßnahme werden keine Oberflächengewässer tangiert.

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

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

Die anfallenden häuslichen Abwässer sollen der öffentlichen Abwasserentsorgung angedient werden.

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

II. Hinweise:

A. Bodenschutz:

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

B. Schmutzwasser:

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

C. Niederschlagswasser:

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

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:

Bezüglich der Verbringung der anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer wurden das Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Vordereifel sowie die Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord beteiligt und das vorgesehene Konzept der getrennten Ableitung abgestimmt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

4. SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

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

Gemäß Begründung erfolgt die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem. Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser soll an die vorhandenen öffentlichen Anschlusskanäle im Kreuzungsbereich der angrenzenden Gemeindestraße „Auf der Heide“ angeschlossen werden.

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation bedarf der Zustimmung des Abwasser-

beseitigungspflichtigen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen daher gegenüber dem o.g. Vorhaben keine Bedenken. Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt .

Würdigung:

Bezüglich der Verbringung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers wurde das Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Vordereifel beteiligt und das vorgesehene Konzept der getrennten Ableitung bereits abgestimmt.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

5. Deutsche Telekom

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.

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.

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

☐ Ein- stimmig	☐ Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvor- schlag	☐ Abweichender Beschluss
---	--	----	------	------------	--	---

6. Landesamt für Geologie und Bergbau

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Auf der Heide" von dem auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld "Thekla" überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG, Riethorst 12 in 30659 Hannover aufrechterhalten.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkseigentümerin in Bezug auf das aufrechterhaltene Bergwerkseigentum haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der Firma BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG in Verbindung zu setzen.

Boden und Baugrund

-allgemein:

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

Bei Bauvorhaben in Hanglagen empfehlen wir, das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Würdigung:

Mit der genannten Firma wurde Kontakt aufgenommen. Mit Email vom 30.03.22 hat diese mitgeteilt, dass Anlagen oder Leitungen von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

7. Fa. Insysco GmbH

In Sachen Baar sind Sie bereits von uns über den Umstand der alten Wasserleitung,

Nutzung als Glasfasertrasse, in Kenntnis gesetzt worden. Hier gilt es eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Wir bitten Sie uns in Sachen Baar eine schriftliche Eingangsbestätigung über die Kenntnis der Glasfasertrasse / alte Wasserleitung zu fertigen und uns diese binnen zwei Wochen zu senden.

Weitere Informationen der Verwaltung:

Die Lage des Glasfaserkabels wurde von Herrn Langen am 08.04.22 geortet und markiert. Eine Übertragung in einen Lageplan ergibt, dass die Leitung das Plangebiet lediglich im Bereich der Straßeneinmündung kreuzt (siehe nachfolgend blau gestrichelte Linie):



Würdigung:

Die Lage der Glasfaserleitung wird in der Planurkunde als Hinweis dargestellt. In der Begründung wird aufgenommen, dass diese bei den Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen ist.

☐	☐	Ja	Nein	Enthaltung	☐	☐
Ein- stimmig	Mit Stimmenmehrheit				Laut Beschlussvor- schlag	Abweichender Beschluss

8. Privater Einwender

Die private Stellungnahme ist aufgrund Ihres Umfangs der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Würdigung:

Die gewählten Baufenster sind mit Tiefen von 15 m bzw. 17 m sehr großzügig bemessen und ermöglichen im Bereich des Eckgrundstücks bereits die Errichtung ei-

nes Gebäudes mit ca. 13m x 13m Grundfläche. Durch ein Abweichen vom dargestellten Parzellierungsvorschlag oder ein Abschrägen der Außenwände sind sogar noch größere Baukörper möglich.

Durch die Begrenzung der Baufenstertiefe/-größe soll verhindert werden, dass die eigene Bebauung die Nachbargrundstücke nicht negativ beeinträchtigt (Stichwort Verschattung).

Die gewählte Größe des Baufensters trägt somit dem Wunsch nach einer individuellen Bebauung ausreichend Rechnung. Der Ortsgemeinderat sieht hier aber Spielraum für eine Änderung der Bautiefe in der westlichen und südlichen Bauzeile auf 16,0 m. Die hinteren Baugrenzen sollen in diesem Bereich daher um einen Meter verschoben werden.

Die angesprochene Größe der Zufahrt des nordwestlichsten Bauplatzes kann im Rahmen der Parzellierung noch optimiert werden.

☐ Ein- stimmig	☐ Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvor- schlag	☐ Abweichender Beschluss
---	--	----	------	------------	--	---

2. Integration der Straßenvorentwurfsplanung

Der Straßenvorentwurfsplan wurde im Vorfeld vorgestellt. Der Rat beschließt die Integration in den Bebauungsplanentwurf.

☐ Ein- stimmig	☐ Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvor- schlag	☐ Abweichender Beschluss
---	--	----	------	------------	--	---

Anlagen:

Anregung von Privat