Bebauungsplan

"In der Kürt 2"

der Ortsgemeinde Herresbach

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung aus dem bisherigen Bebauungsplan „In der Kürt“

Verbandsgemeinde:	Vordereifel
Ortsgemeinde:	Herresbach
Gemarkung:	Heresbach
Flur:	5

Gehört zur Sitzung des Ortsgemeinderates am 18.05.2022

Stand: 05.05.2022

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing
Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77
E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de

Ortsgemeinde:	**Herresbach**		
Gemarkung:	**Herresbach**	**Flur:**	**55**

Inhaltsverzeichnis

1 Planerfordernis 1

2 Verfahrensverlauf 1

3 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB 2

3.1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen 2

3.1.1 Stellungnahme zum Bedarf 2

3.1.2 Stellungnahmen zum Immissionsschutz 2

3.2 Allgemeine Hinweise der Behörden und Stellungnahmen mit technischem Inhalt 4

3.3 Behörden ohne Bedenken oder ohne Rückmeldung 6

4 Konsequenzen für die Planung 7

Anlage: anonymisierte Stellungnahmen im Original mit Nummerierung

1 Planerfordernis

Die Ortsgemeinde Herresbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Kürt 2“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen. Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgröße von ca. 0,86 ha. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die starke Nachfrage insbesondere von jungen, ortsansässigen Familien nach Bauland. In der Ortsgemeinde liegen Nachfragen von 15 Interessenten vor. Nicht zuletzt wegen des Nachfragebedarfs stand für die Ortsgemeinde neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auch die Frage nach der Umsetzung bzw. der Anwendung eines geeigneten Baulandbereitstellungsmodells im Vordergrund. Zur Gewährleistung einer umsetzbaren und bedarfsorientierten Planung war es das wesentliche Ziel der Ortsgemeinde die Marktverfügbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Aus diesem Grund hat die Ortsgemeinde bereits vor rund 2 Jahren mit den Kaufverhandlungen begonnen. Stand heute steht das Grundstück im Eigentum der Gemeinde.

Mit dieser Vorgehensweise kann die Gemeinde das Entstehen von Baulandreserveflächen vermeiden. Nach Schaffung des Baurechts und der Herstellung der Erschließungseinrichtungen ist von einer zeitnahen Bebauung des Plangebiets auszugehen, zumal den künftigen Grundstückseigentümern eine Bauverpflichtung auferlegt wird.

2 Verfahrensverlauf

Der Ortsgemeinderat hat am 20.11.2019 bereits den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „In der Kürt“ gefasst. Der Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan wurde am 11.05.2021 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.05.2021 fand vom 03.06.2021 bis 02.07.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. **Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.**

Die von der Planung betroffenen Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 25.05.2021 aufgefordert eine Stellungnahme zum Verfahren abzugeben.

Für diesen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden sollte, konnte nicht innerhalb der vom Bundesgesetzgeber vorgesehen Frist bis zum 31.12.2021 der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 22.06.2021 wurde § 13b nochmals in das Baugesetzbuch aufgenommen. Voraussetzung hierfür ist die Einleitung des Verfahrens bis zum 31.12.2022 und Fassung des Satzungsbeschlusses bis zum 31.12.2024.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann unter Anwendung des § 13a BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Allerdings ist auch hier nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Diese ortsübliche Bekanntmachung kann mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgen.

Für das nun neue Verfahren für den Bebauungsplan „In der Kürt 2“ können die Informationen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zu dem Bebauungsplan „In der Kürt“ aus Juni 2021 genutzt werden, damit der Entwurf des Bebauungsplans „In der Kürt 2“ möglichst final für die Offenlage aufbereitet werden kann.

Im Folgenden werden die Inhalte der Stellungnahmen *in kursiver Schrift* kurz zusammengefasst, dabei ist die jeweilige Behörde mit einer Nummer in eckiger Klammer versehen, damit die Originalstellungnahme bei Interesse leichter nachlesbar ist. Inwieweit sich die Stellungnahme auf die Planung auswirkt bzw. der Handlungsbedarf für die Ortsgemeinde ist danach in normaler Schrift und eingerückt beschrieben.

3 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

3.1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen

3.1.1 Stellungnahme zum Bedarf

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanungsbehörde [1], wies auf das Ziel 31 des Landesentwicklungsprogramms IV hin, nach welchem Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Nach dem Grundsatz 26 des LEP IV habe sich die Eigenentwicklung an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung seien abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur. Die Untere Landesplanungsbehörde regte an, die Notwendigkeit der Ausweisung von zwei Baugebieten erneut zu bedenken.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Verbandsgemeinde und auch in der Ortsgemeinde wurde in der Begründung zum Bebauungsplan nachgewiesen. Die Ortsgemeinde möchte weder den Ortsteil Herresbach, noch den Ortsteil Döttingen durch ihre Planung in irgendeiner Weise bevorzugen oder benachteiligen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken liegt aus der Einwohnerschaft beider Ortsteile vor. Daher sollte an der Aufstellung beider Bebauungspläne festgehalten werden.

3.1.2 Stellungnahmen zum Immissionsschutz

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt [2], teilte mit, dass Lärmeinträge durch planerische und passive Schallschutzmaßnahmen vermieden werden können.

Der Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz [3] wies darauf hin, dass die Ortsgemeinde in eigener Verantwortung die Verkehrslärmsituation prüfen und entsprechende Festsetzungen treffen müsse.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht [4] wies auf mögliche Konfliktsituationen mit Emissionen aus dem Betrieb der Nordschleife hin, die bereits in mehreren Gutachten behandelt worden sei. Eine Prognoseberechnung unter Beachtung der Vorbelastung solle erstellt werden und ggfls. seien geeignete Lärmschutzmaßnahmen festzulegen.

Es wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, dass den Planunterlagen beigefügt ist. Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens fließen in die Planunterlagen ein. Wegen dem Verkehrslärm wird ein Lärmschutzwall mit 2,5 m Höhe und passiver Schallschutz festgesetzt.

Hinsichtlich der Nordschleife ergibt sich aus dem Gutachten, dass an rennfreien Tagen keine Richtwertüberschreitungen und an Renntagen Überschreitungen von 1 dB(A) bis 3 dB(A) zu erwarten sind, dies jedoch nur an 4 Tagen im Jahr. Lediglich bei den 24-Stunden-Rennen ist mit erheblichen Richtwertüberschreitungen von 18 dB(A) im Nachtzeitraum zu rechnen.

Üblicherweise ist gegen den Schutz von Gewerbelärm die Festsetzung von passivem Schallschutz nicht zulässig. Hier werden dann meist aufwendige bauliche Maßnahmen, wie eine Vorhangfassade oder nicht zu öffnende Fenster oder stark in die Baufreiheit eingreifende Grundrissorientierungen, festgesetzt. Da die Richtwertüberschreitung allerdings nur sehr selten ist (4 Tage und 2 Nächte im Jahr), ist sie angesichts der langen Existenz und der regionalen Bedeutung des Nürburgrings vertretbar. Zudem ist der Nürburgring, anders als z.B. die Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes, standortgebunden. Wegen der Seltenheit der Ereignisse, wäre eine verbindliche Festsetzung von Grundrissorientierungen, nicht zu öffnenden Fenster oder ähnlichem im Bebauungsplan zu einschneidend in die Baufreiheit.

Insbesondere gegen die nächtliche Überschreitung bei den 24-Stunden-Rennen schlägt der Gutachter eine Abhilfe mit Fenstern mit einem Bauschalldämmmaß von 30 dB(A) und einer Lüftungsanlage oder der Orientierung der Schlafräume nach Süden vor.

Daher wird in vorliegendem Sonderfall auf passiven Schallschutz, entsprechend dem Vorschlag des Gutachters gesetzt. Wegen des Verkehrslärms wird der Bebauungsplan eh eine Festsetzung über die bewerten Schalldämmmaße der Außenbauteile enthalten. Die Vorkehrungen zum Schutz vor dem (nächtlichen) Lärm der Nordschleife des Nürburgrings hinsichtlich der einzubauenden Fenster, wird über diese Festsetzung mit abgedeckt. Passiver Schallschutz in Kombination mit Lüftungsanlagen ist mittlerweile bei Bewohnern an stark befahrenen Straßen akzeptiert. Hinsichtlich des zusätzlichen Schutzes vor dem Lärm der Nordschleife muss auch bedacht werden, dass Wohnraumbelüftungen zur Energieeinsparung bei vielen Neubauten inzwischen zur Standardausstattung gehören.

Demnach sollte der Bebauungsplan

- eine verbindliche Festsetzung zum passiven Schallschutz (Schallschutzfenster),
- eine Empfehlung für Lüftungsanlagen in Schlafräumen,
- einen Hinweis auf seltene Immissionsrichtwertüberschreitungen durch Rennbetrieb auf der Nordschleife und
- eine Abwägung zu dem Sachverhalt in der Begründung

enthalten.

3.2 Allgemeine Hinweise der Behörden und Stellungnahmen mit technischem Inhalt

Weiterhin wiesen die beteiligten Behörden auf folgende Sachverhalte hin, die sich allerdings nicht auf die Planung auswirken oder nur redaktionelle Anpassungen, wie die Ergänzung der Hinweise oder der Begründung, bedeuten:

Von der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanungsbehörde, [1] wurden Ziele und Grundsätze zu der Lage des Plangebietes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus und eines Vorranggebietes Grundwasserschutz wiedergegeben. Hinsichtlich der wasserrechtlichen Belange im Bereich der Planung „In der Kürt' wurde auf die Stellungnahmen der Wasserbehörden verwiesen.

Diese Ziele und Grundsätze waren schon in dem Bebauungsplan „In der Kürt“ ausreichend gewürdigt und werden es in dem neuen Bebauungsplan „In der Kürt 2“ ebenso. Daher wirkt sich dieser Teil der Stellungnahme nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans aus.

Die Beitragsabteilung der Verbandsgemeinde [5] regt an, die Kosten für den Lärmschutzwall komplett in den Verkaufspreis der künftigen Baugrundstücke einzurechnen, um aufwendige Beitragsberechnungen und widerspruchanfällige Veranlagungen zu vermeiden.

Auf den Inhalt des Bebauungsplans wirkt sich die Stellungnahme nicht aus. Sie sollte aber im Abverkauf berücksichtigt werden.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, [6] wies darauf hin, dass die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen habe. Das Schmutzwasser sei an die Ortskanalisation anzuschließen und die Starkregenvorsorge zu berücksichtigen.

Das Niederschlagswasser wird in der Zuständigkeit der Eigenbetriebe Abwasser entsprechend den Vorgaben bewirtschaftet. Das Plangebiet unterliegt keiner besonderen Gefährdung durch Starkregenereignisse. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus.

Das Abwasserwerk Vordereifel [7] beschrieb in ihrer Stellungnahme die Art der Entwässerung und gab weitere Hinweise zur späteren Umsetzung, insbesondere Abrechnung.

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus.

Der Wasserversorgungs-Zweckverband Maifeld-Eifel [8] teilte eine Löschwasserlieferleistung von 13,4 l/s (≙ 48 m^3/h) über mindestens 2 Stunden mit und wies auf die Beitragspflicht hin.

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutzdienststelle, [9] teilte mit, dass eine Löschwasserlieferleistung vom 800 l/min (≙ 48 m^3/h) als ausreichend angesehen wird und gab allgemeine Hinweise zur Sicherstellung der Löschwassermenge und die Anordnung von Hydranten.

Die erforderliche Löschwasserlieferleistung steht laut der Stellungnahme des Wasserversorgungs-Zweckverbandes Maifeld-Eifel zur Verfügung.

Der Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz [3] bittet um Eintragung von Sichtdreiecken von dem Tannenweg auf die B 258, damit diese von Bepflanzungen etc. freigehalten werden.

Die Sichtdreiecke wurden in die Planzeichnung eingetragen.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, [10] wies auf eine frühgeschichtliche Gräbergruppe westlich der Ortslage von Döttingen hin und dass sich solche Grabanlagen fast immer entlang von historischen Straßentrassen aufreihen. Da entsprechend der Anordnung der Grabanlagen damit zu rechnen ist, dass der vermutete Straßentrassenverlauf durch die Planfläche tangiert wird, wurde die Mitteilung des Erdbaubeginns anregt.

Die Information der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie wurde in den Hinweis zur Archäologie aufgenommen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau [11] teilte erloschene Bergwerksfelder mit und dass kein Bergbau/Altbergbau dokumentiert sei. Es solle beim Stoßen auf Indizien aus Bergbau ein Baugrundgutachter hinzugezogen werden. Der Hinweis auf die Bodenschutz- und Baugrundnormen wurde bestätigt und Einwände aus rohstoffgeologischer Sicht bestanden nicht.

Die Information des Landesamtes für Geologie und Bergbau hinsichtlich Indizien aus Bergbau wurde in den Hinweis zur Archäologie aufgenommen.

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Unterer Naturschutzbehörde [12], begrüßte die festgesetzte Eingrünung und wies darauf hin, dass die Ortgemeinde die Umsetzung auch auf den Privatgrundstücken durchsetzen solle.

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans aus.

Die Telekom Deutschland GmbH [13] teilte mit, dass sich im Plangebiet keine Leitungen befinden und fügte Kabelschutzanweisungen bei. Die Straßen und Wege müssten zur Leitungsverlegung zur Verfügung gestellt werden.

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans aus und ist im Planvollzug zu beachten.

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Naturschutz/Wasserwirtschaft, [14] wies auf die Lage im abgegrenzten Wasserschutzgebiet „Auf dem Bierschbacher Bröhl", Drees-Döttingen, Zone III hin. Weiterhin wurde die geplante Entwässerung wiedergegeben und dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wenn im Planvollzug, die bekannte Vorgehensweise eingehalten wird und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz beteiligt wird.

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans aus und ist im Planvollzug zu beachten.

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Straßenverkehrsbehörde, [15] bat um Abstimmung, sofern die außerörtliche Beschilderung angepasst werden solle.

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans aus.

Der Deutsche Wetterdienst [16] erhob keine Einwände, bot allerdings seine Leistungen an, sofern klimatologische Gutachten benötigt werden.

Da sich das Kapitel „Belange des Naturschutzes“ hinreichend mit dem Schutzgut Klima befasst, ist kein klimatologisches Gutachten erforderlich. Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans aus.

Der Landesjagdverband [17] möchte die zeitnahe Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet wissen.

Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplans aus.

3.3 Behörden ohne Bedenken oder ohne Rückmeldung

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben als Stellungnahme ab, keine Anregungen bzw. Bedenken zu äußern oder von der Planung nicht berührt zu sein.

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 25.05.2021
- RMR Rhein-Main-Rohleitungstransportgesellschaft m.b.H. vom 27.05.2021
- Industrie- und Handelskammer Koblenz vom 09.06.2021
- PLEDoc GmbH vom 11.06.2021
- Forstamt Ahrweiler vom 14.06.2021
- Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG vom 17.06.2021
- Landwirtschaftskammer vom 18.06.2021
- Handwerkskammer vom 21.06.2021
- Deutsche Flugsicherung vom 21.06.2021
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel vom 30.06.2021
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung vom 12.07.2021

4 Konsequenzen für die Planung

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden wurden folgende Planinhalte aufgenommen:

1. Erstellen einer Schalltechnischen Untersuchung
    a. Übernahme eines Lärmschutzwalls in die Planzeichnung und textlicher Festsetzungen zum passiven Schallschutz.
    b. Ergänzung der Hinweise und der Begründung zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an 4 Tagen und 2 Nächten mit Vorschlägen zur Minderung durch architektonische Selbsthilfe.
2. Ergänzung der Begründung, dass an beiden Baugebieten in Herresbach festgehalten wird.
3. Ergänzung der Sichtdreiecke in der Planzeichnung.
4. Ergänzung der Hinweise zur Archäologie sowie zu Boden und Baugrund

Beschlussvorschlag:

Den Plananpassungen

- Übernahme eines Lärmschutzwalls in die Planzeichnung und textlicher Festsetzungen zum passiven Schallschutz.
- Ergänzung der Hinweise und der Begründung zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an 4 Tagen und 2 Nächten mit Vorschlägen zur Minderung durch architektonische Selbsthilfe.
- Ergänzung der Begründung, dass an beiden Baugebieten in Herresbach festgehalten wird.
- Ergänzung der Sichtdreiecke in der Planzeichnung.
- Ergänzung der Hinweise zur Archäologie sowie zu Boden und Baugrund

wird zugestimmt.

etwaige Anträge etc.:

Beschluss:

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