

Bebauungsplan

"Im Buchstück 2"



der Ortsgemeinde St. Johann

Zusammenfassung der Planänderungen aufgrund von Anregungen im vorherigen Verfahren

Verbandsgemeinde:	Vordereifel
Ortsgemeinde:	St. Johann
Gemarkung:	St. Johann
Flur:	4

Gehört zur Sitzung des Ortsgemeinderates am 06.07.2022

Stand: 01.07.2022

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

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: St. Johann

Gemarkung: St. Johann

Flur:

4

Inhaltsverzeichnis

1 Planerfordernis	1
2 Verfahrensverlauf	1
3 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	2
3.1 Landesplanung und Bauleitplanung der Kreisverwaltung	2
3.2 Naturschutz.....	2
3.3 Landwirtschaft.....	2
3.4 Wasserwirtschaft	2
3.5 Immissionsschutz	2
4 Konsequenzen für die Planung.....	3

Anlage: wesentliche Stellungnahmen der Behörden im Original

1 Planerfordernis

Die Ortsgemeinde St. Johann beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Buchstück 2“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen. Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand und hat eine Gesamtgröße von ca. 3,16 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 mehrere schriftliche Nachfragen und eine Vielzahl an mündlichen Nachfragen vor.

2 Verfahrensverlauf

Der Ortsgemeinderat hat am 20.11.2019 bereits den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im Buchstück – Auf der Trinnel ober dem Weg“ gefasst. Der Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan wurde auf derselben Sitzung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.04.2020 fand vom 23.04.2020 bis 25.05.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Es gingen mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die von der Planung betroffenen Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 15.04.2020 aufgefordert eine Stellungnahme zum Verfahren abzugeben.

Für diesen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden sollte, konnte nicht innerhalb des von Bundesgesetzgeber vorgesehenen Frist bis zum 31.12.2021 der Satzungsbeschluss gefasst werden. Hintergrund war insbesondere, dass in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden von der Unteren Naturschutzbehörde faunistische und floristische Untersuchungen gefordert wurden. Diese konnte wegen der Vegetationsperiode erst im Jahr 2021 durchgeführt werden. Aufgrund der Ergebnisse der floristischen Untersuchungen musste das überplante Grünland teilweise als pauschal geschützte Magerweide nach § 15 BNatSchG eingestuft werden. Die Suche nach geeigneten Ausgleichsflächen wurde erforderlich. Nach Festlegung von Ausgleichsflächen konnte im Oktober 2021 ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt werden, der im gleichen Monat positiv beschieden wurde. Erst danach war es sinnvoll das Planverfahren fortzuführen, allerdings war die verbleibende Zeit für einen Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 zu knapp, da auch für gebüschbrütende Vögel noch Ausgleichsflächenbedarf bestand.

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 „Im Buchstück 2“ können die Informationen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zu dem Bebauungsplan „Im Buchstück – Auf der Trinnem ober dem Weg“ aus April/Mai 2020 genutzt werden, damit der Entwurf des Bebauungsplans „Im Buchstück 2“ möglichst final für die Offenlage aufbereitet werden kann.

Wegen der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und im Sinne einer transparenten Planung ist beabsichtigt die Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung freiwillig zu beteiligen. Eine Verpflichtung nach dem Baugesetzbuch gibt es hierzu nicht.

3 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

3.1 Landesplanung und Bauleitplanung der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Von diesen Behörden wurde die Größe des Plangebietes und insbesondere die Stichstraße, die in die freie Landschaft hineinragt, kritisch gesehen. U.a. deshalb wurde ein Vorschlag für eine Verkleinerung des Plangebietes erarbeitet.

3.2 Naturschutz

Wie in dem Verfahrensverlauf geschildert, wurden im Jahr 2021 faunistische und floristische Untersuchungen durchgeführt. Auch diese Ergebnisse und die Überlappung des Plangebietes mit einer biotopkartierten Flächen führten zu der Verkleinerung Plangebietes.

3.3 Landwirtschaft

Seitens der Landwirtschaftskammer und des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Westwald Osteifel wurde der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche kritisch gesehen. Auch dies ist ein weiteres Argument für die Verkleinerung des Plangebietes.

3.4 Wasserwirtschaft

Stellungnahmen von der oberen und unteren Wasserbehörde und der obligatorische Kontakt mit dem Abwasserwerk führt zu der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes. Dieses berücksichtigt nicht nur das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet selbst, sondern auch das Außengebietswasser. Letzteres soll nun hangaufwärts abgefangen werden, was auch zu einer Verbesserung für die Anwohner in der Vulkanstraße führt.

3.5 Immissionsschutz

Vom Landesbetrieb Mobilität, der Bundeswehr und der Landwirtschaftskammer wurde auf potenzielle Emissionen von der Straße, dem Standortübungsplatz und dem Reiterhof hingewiesen. Eine Recherche der Nutzung bzw. der Verkehrsstärke ergab, dass die Planung diesbezüglich keiner Anpassung bedurft hätte.

Alle übrigen Stellungnahmen der Behörden hätten nicht zu einer inhaltlichen Änderung des normativen Teils des Bebauungsplans geführt.

4 Konsequenzen für die Planung

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden werden folgende Planinhalte vorgeschlagen:

1. Verkleinerung des Plangebietes.
2. Erstellen eines Entwässerungskonzeptes
3. Berücksichtigung des Außengebietswassers
4. Erstellen einer Straßenplanung zur Optimierung der Höhenfestsetzungen und zur Bestimmung von Böschungflächen

Auskunft erteilt: Frau Langowski
Zimmer: 424
Telefon: 0261/108-409

**Planungsrechtliche Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Bruchstück – Auf der Trinnel ober dem Weg“ in der Ortsgemeinde St. Johann
Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus planungsrechtlicher Sicht teilen wir folgendes mit:

1. Die Angaben zur Frist für die Beteiligung der Öffentlichkeit (Plan, Verfahrensvermerke) sollen überprüft werden.
2. Wir gehen davon aus, dass die Sichtfelder sowie Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sein werden, zum Zeitpunkt der Offenlage in der Planurkunde festgesetzt werden.
3. Der im nord-östlichen Bereich des Gebietes (Plan), durch die Stichstraße mit Wendehammer ausgewiesener Wohngebietsbereich entspricht nicht den Vorgaben des § 13b BauGB, wonach die künftigen Flächen, gurtförmig, an die bebaute Ortslage anzuschließen sind. Dieser Teilbereich stößt regelrecht in den Außenbereich vor, anstatt sich harmonisch an die Ortslage anzulehnen.
4. In Anbetracht der unter Tz. 1.1 der Festsetzungen zugelassenen Nutzungen, ist die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes nicht mehr gewahrt.
Die beabsichtigten Nutzungen können jedoch in einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO – unter Anwendung der Regelungen des § 1 Abs. 5, 6 und 8 BauNVO – zugelassen werden.
Überprüfung und Berücksichtigung in den Aussagen der Begründung, Pkt.1.2, Seite 2 und Pkt. 2.3, Seite 23 soll vorgenommen werden.
5. Im ersten Satz der Tz. 2.1.3 wird festgesetzt, dass die Höhe der Einfriedungen ab Oberkannte Gelände nicht mehr als 1,5m betragen darf. Hier ist klarzustellen, ob es sich um natürliches oder im Zuge der Baumaßnahme entstandenes Gelände handelt.
Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen und Stützmauern gilt die Straßenoberkante.
In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die zulässige Höhe der Einfriedungen nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche reglementiert worden ist, die zulässige Höhe entlang der anderen Grundstücksgrenzen ist nicht festgesetzt.
Die zulässige Höhe von Stützmauern ist ebenfalls nicht reglementiert. Lediglich der Messbezugspunkt, straßenseitig, ist festgelegt.

Überprüfung und Ergänzung der Bestimmungen sollte vorgenommen werden.

6. Die Festsetzung über die Aufeinander – Abstimmung des Geländeverlaufs im Baubereich der benachbarten Grundstücke (Tz. 2.1.4) sehen wir als zu unbestimmt und bedenklich. Wie soll diese Abstimmung durchgeführt werden? es kann nur funktionieren, wenn benachbarte Grundstücke gleichzeitig bebaut werden. Anderenfalls wird die Baufreiheit des Zweitbauenden durch den Erstbauenden und seine Vorgaben eingeschränkt /beeinträchtigt.
Überprüfung ist hier erforderlich.
7. Unter der Tz. 2.1.5 wird die Beschaffenheit von Stellplätzen reglementiert, die, über die notwendigen Stellplätze hinausgehen.
An dieser Stelle verweisen wir auf die Bestimmungen des § 12 BauNVO, wonach in reinen und allgemeinen Wohngebieten Stellplätze nur in der Anzahl zulässig sind, die durch die zugelassene Hauptnutzung verursacht wird. Die Reglementierung ist insofern entbehrlich.
8. In der Begründung sollen noch Angaben zu Alternativstandorten für diese Planung ergänzt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dorothea Langowski

Ref. 9.63-P

Auskunft erteilt: Frau Dott

Zimmer: 310

im Hause

Telefon: 0261/108-305

Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Im Bruchstück – Auf der Trinnel oder dem Weg“ der Ortsgemeinde St. Johann;

Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. beschleunigtem Verfahren gem. § 13 b BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ortsgemeinde St. Johann beabsichtigt den bestehenden Bedarf an Wohnraum in der Ortsgemeinde durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes zu decken. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest und umfasst ca. 42 Grundstücke. Die Gesamtfläche des Plangebietes befindet sich außerhalb der Ortslage und beträgt ca. 3,7 ha. 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.“

Entgegen der in der Begründung dargelegten Schwellenwertberechnung für die Ortsgemeinde (hier: St. Johann) ist der Schwellenwert immer auf der Ebene der Verbandsgemeinde zu ermitteln (Ziel 32 LEP IV i.V.m. Ziel 30 ff RROP 2017). Die Verteilung der Flächen auf die einzelnen Ortsgemeinden ist Angelegenheit der jeweiligen Verbandsgemeinde. Eine aktuelle Berechnung des Schwellenwertes auf der Ebene der Verbandsgemeinde Vordereifel ist den Planunterlagen nicht beigelegt.

Für die Verbandsgemeinde Vordereifel übersteigt das Flächenpotenzial (59,2 ha) den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (35,0 ha) nach dem geltenden RROP 2017.

Hierzu merken wir an, dass für die Verbandsgemeinde Vordereifel bereits das Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen nach dem geltenden RROP 2017 um ca. 24 ha über-

steigt und damit bei regulärer Flächennutzungsplanänderung Zielverletzungen gegen das LEP IV und den RROP 2017 vorliegen würden.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Möglichkeit des Flächentausches gemäß Ziel 33 Satz 2 RROP 2017:

„...Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“)....“

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Schwellenwerte bei der Ausweisung von Mischbauflächen keine Anwendung finden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass die Ausweisung zur Deckung des Eigenbedarfes bestehen soll. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3,7 ha und soll ca. 42 Baugrundstücke bereitstellen.

Für die Planung maßgeblich sind die Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) und Regionalen Raumordnungsplan (RROP). Gemäß dem Grundsatz 26 des LEP IV hat sich die Eigenentwicklung an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Bei der Ortsgemeinde St. Johann handelt es sich um eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion mit ca. 942 Einwohnern (Stand: 31.12.2018). Es ist eher unrealistisch, dass sich die Ausweisung in dieser Größenordnung im Rahmen der Eigenentwicklung bewegt.

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird daher angeregt die Notwendigkeit der Ausweisung in dem beabsichtigten Umfang erneut zu bedenken bzw. die Planung an eine realistische Weiterentwicklung der Ortsgemeinde St. Johann, ggf. durch mehrere Bauabschnitte, anzupassen.

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes Grundwasserschutz (westlicher Bereich), eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion und eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus. Es sind daher folgende Ziele und Grundsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

2.1.3.2 Wasser und Hochwasserschutz

G 64	<p>Eine in qualitativer wie quantitativer Hinsicht ausreichende Wasserversorgung in allen Teilräumen der Region ist als Lebensgrundlage für die Bevölkerung entscheidend und soll deshalb bei allen Planungen und Maßnahmen besonders beachtet werden.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung sind in der Plankarte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Ressource Grundwasser dargestellt. In diesen Gebieten kommt dem Grundwasserschutz bei raumbedeutsamen Entscheidungen besonderes Gewicht zu. Die bestehenden Wasserschutzgebiete, die bereits durch Rechtsverordnungen unbefristet geschützt sind, wurden nicht in der Plankarte dargestellt. Sie wurden jedoch bei der Ausweisung konkurrierender Vorranggebiete berücksichtigt, da die Trinkwasserversorgung ein unverzichtbarer Teil der öf-</p>
------	---

	fentlichen Daseinsvorsorge ist.
Z 65	<p>In den Vorranggebieten Grundwasserschutz darf das Wasserdargebot weder quantitativ noch qualitativ durch konkurrierende Nutzungen gefährdet werden. Bei leichter Verletzlichkeit sind mögliche Gefährdungen von vornherein abzuwehren.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Als Vorranggebiete Grundwasserschutz sind im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag dargestellte Wassergewinnungsgebiete von herausragender Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung festgelegt, soweit es sich um</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. rechtskräftig bestehende Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, deren Rechtsverordnungen zeitlich befristet sind, sowie 2. geplante oder abgegrenzte Wasser- und Heilquellenschutzgebiete <p>handelt. Die dort vorhandenen Wasserressourcen sind einem strengen Schutzregime zu unterwerfen, weil nur mit diesen Ressourcen insgesamt eine nachhaltige Entwicklung der daraus versorgten Siedlungsgebiete zu gewährleisten ist. Ein Ausweichen auf alternative Wasserbezugsmöglichkeiten ist weder wirtschaftlich noch ökologisch sinnvoll machbar. Die Erweiterung von Siedlungsflächen für Wohnen in Vorranggebieten Grundwasserschutz ist aus regionalplanerischer Sicht nicht von vornherein als Gefährdung der vorrangigen Funktion des Grundwasserschutzes zu betrachten. Inwieweit Siedlungsflächen zumindest in der Zone 3 von zukünftigen Wasserschutzgebieten zulässig sind, wäre im Einzelfall zu prüfen. Neben den dargestellten Vorranggebieten für den Grundwasserschutz haben unbefristet festgesetzte Wasserschutzgebiete aus sich selbst heraus eine herausragende Bedeutung für den Grundwasserschutz. Sie sind von störenden Nutzungen frei zu halten und werden in der Beikarte dargestellt.</p>

2.1.3.3 Klima und Reinhaltung der Luft

G71	<p>Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatenausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.</p>
G 72	<p>Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.</p>
G 73	<p>Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt. Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie wei-</p>

	<p>sen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindsysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.</p>
G 74	<p>In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden, • für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, • Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und • für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern. <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden. Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.</p>
G 75	<p>Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht - sollen</p>

	<p>entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.</p> <p><u>Begründung / Erläuterung:</u> Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Klufzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).</p>
--	---

2.2.4 Freizeit, Erholung und Tourismus

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

	<p>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.</p> <p>Die Auswahl der regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume erfolgte nach den Kriterien</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>Die Darstellung der landesweit und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume ist der Abbildung 2 der SUP zu entnehmen. (vgl. auch Ausführungen zum Freiraumschutz in Kap. 2.1.2)</p>
G 99	<p>Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten</p>

	<p>Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus (Karte 7), bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden. Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezonen geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.</p>
G 100	<p>Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.</p>
G 101	<p>In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> In den Verdichtungsräumen soll der Naherholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</p>
G 102	<p>Der Kurerholung und dem Gesundheitstourismus soll als besonders wichtigen Zweigen des Tourismus ein besonderer Rang eingeräumt werden. In den Kurorten soll die Kurerholung besonders beachtet werden.</p> <p>Die natürlichen Grundlagen für die Kurerholung, für den Gesundheitstourismus und für die ortsgebundenen Heilmittel müssen geschützt werden.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Siehe G104</p>
G 103	<p>In den nach Kurortegesetz anerkannten Gemeinden soll auf die Belange der Erholung besondere Rücksicht genommen werden.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Allen Gemeinden, die nach dem Kurorte-Gesetz eine Prädikatisierung erhalten haben, kommt eine besondere Bedeutung für die Erholung zu (s. Anhang).</p>
G 104	<p>In allen nach Kurortegesetz anerkannten Gemeinden soll durch die Bauleitplanung oder durch Ortssatzung die Qualität der baulichen Gestaltung für den Kurbetrieb, den Gesundheitstourismus und die Erholung sichergestellt werden.</p>

	<p><u>Begründung/Erläuterung zu G 102 und G 104:</u> Der Kur- und Erholungsbetrieb ist in der Region ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, dessen Leistungen unmittelbar auch anderen Wirtschaftszweigen wie Handel, Handwerk und Dienstleistungen zugutekommen. Der Kurbetrieb und die Erholung sollen bei den nach Kurortegesetz anerkannten Gemeinden besonders berücksichtigt werden. Dies gilt vor allem für Kur- und Heilbäder. Neben der Sicherung der Kurfunktion durch quantitative Anpassung an den Bedarf ist vor allem auf eine Verbesserung des qualitativen Angebotes hinzuwirken. Die übrigen Nutzungen in den Gemeinden sollen besonders sorgfältig auf die Kurfunktion bzw. auf die Erholungsfunktion abgestimmt werden. Die natürlichen Grundlagen für die Kurerholung und den Gesundheitstourismus sowie die ortsgebundenen Heilmittel bilden die wirtschaftliche Basis der Kurorte und Heilbäder. Die derzeit nach dem Kurortegesetz anerkannten Gemeinden sind im Anhang gekennzeichnet.</p>
Z 105	<p>Großflächige Freizeitwohngelegenheiten sind landschaftlich einzubinden und an die Ver- und Entsorgung anzuschließen. Alle Formen des Freizeitwohnens sind nur im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bauleitplanung zulässig.</p> <p><u>Begründung/Erläuterung:</u> Eigengenutzte Freizeitwohnsitze sind nur ausnahmsweise und in nicht störenden Lagen vorzusehen. Die Ferienwohnungen und -häuser sollen nur im Zusammenhang mit der Ortslage und nur in solchen Gemeinden errichtet werden, die über eine leistungsfähige Abwasserbeseitigung verfügen. Wertvolle Landschaftsräume, Wälder, Naturschutzgebiete und bedeutsame Biotop sowie deren Umgebung, Uferbereiche und weithin einsehbare Flächen sind von jeglicher Art von Freizeitwohnsitzen freizuhalten. Eine große Anzahl von Freizeitwohnsitzen in einem Ort ist zu vermeiden. Für das Freizeitwohnen genießt der Ausbau bestehender Gebäude Vorrang vor einem Neubau. Die Ferienwohnmöglichkeiten in den Erholungsräumen sollen nicht nur für eine Eigennutzung vorgesehen, sondern auch anderen Erholungssuchenden angeboten werden.</p>

Gemäß Ziel 65 RROP 2017 ist die Erweiterung von Siedlungsflächen für Wohnen in den Vorranggebieten Grundwasserschutz aus regionalplanerischer Sicht nicht von vornherein als Gefährdung der vorrangigen Funktion des Grundwasserschutzes zu betrachten. Inwieweit Siedlungsflächen zumindest in der Zone 3 von zukünftigen Wasserschutzgebieten zulässig sind ist im Einzelfall zu prüfen. Im Hinblick auf das Vorranggebiet Grundwasserschutz kann die Planung daher nur mitgetragen werden, wenn seitens der Wasserbehörden keine Bedenken vorgetragen werden.

Darüber hinaus bestehen aufgrund der o.g. Gründe aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung derzeit Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Claudia Dott

Ref. 9.63
im H a u s e

Auskunft erteilt:
Zimmer:
Telefon:

Frau Ridder
410
0261- 108 349

Bauort: Sankt Johann, Außenbereich
Gem. Flur Flurst. Gemarkung St.Johann, Flur 4, Flurstücke 124/4, 125
Antragsteller St. Johann
Ortsbürgermeister Michael Stephani, Barbarastraße 1, 56727 Sankt Johann
Vorhaben: -: Bebauungsplan der Ortsgemeinde St. Johann, „Im Buchstück-Auf der Trinnel ober dem Weg“
Verfahren nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB

Ihr Schreiben vom 21.04.2020, Az: 9.63 - Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde vom 15.05.2020 wird der Schwellenwert diskutiert und der aus der Ortsgemeinde heraus entstehende Bedarf angezweifelt.

In Bezug auf den Vermeidbarkeitsgrundsatz des Naturschutzrechtes greifen wir diese Fragestellung auf; d.h., nicht erforderliche/notwendige Flächenausweisung ist zu unterlassen.

Das Baugebiet soll u.a. in Hecken-/Gebüschstrukturen mittlerer Standorte geplant werden, die auf der südlichen Hangflanke des Hochsimmers liegen. Die Heckenstrukturen am Hochsimmer, Hochstein, Ettringer Bellberg u.a. bilden mit dem dazwischenliegenden Offenland einen Biotopkomplex, der sich durch hohe Biodiversität und gute Mosaikbildung auszeichnet. Die Beeinträchtigung derartiger Flächen ist naturschutzfachlich nicht zu begrüßen.

Ausweislich der Unterlagen fehlt es an einer artenschutzrechtlichen Prüfung, die nach fachlich anerkannten Methodenstandards durchgeführt wurde.

Sofern das Verfahren weiter geführt werden soll, sind diese Unterlagen zunächst zu erarbeiten. Daraus lassen sich erst folgernd die erforderlichen Kompensationsflächen und –maßnahmen und die ggf. erforderlich werdenden vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen erarbeiten.

Die Unterlagen haben sich nicht mit der Thematik der Lage des Gebietes innerhalb des Geltungsbereiches der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-

Eifel“ und der Fragestellung auseinandergesetzt, inwieweit die geplante
Bauflächenausweisung mit dem Schutzzweck vereinbar ist oder nicht..

Mit freundlichen Grüßen



Monika Ridder



Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Postfach 20 10 53, 56010 Koblenz

Verbandsgemeinde Vordereifel
Postfach 20 51
56710 Mayen

Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel				
1.1	1.2	2	3.1	3.2
BL	28. Mai 2020			4
BGM				BB
Anl.:				Az.:

Postanschrift:
Postfach 20 10 53
56010 Koblenz

Hausanschrift:
Peter Klöckner Straße 3
56073 Koblenz

Telefon: 02 61 / 9 15 93 - 0
Telefax: 02 61 / 9 15 93 - 233
e-mail: koblenz@lwk-rlp.de
Internet: www.lwk-rlp.de

Ihr Aktenzeichen
2.1.6 610-13 G 669
Ihr Schreiben vom
15.04.2020

Unser Aktenzeichen
14-04.03

Auskunft erteilt – Durchwahl
Elisabeth Wirtz - 249

E-Mail
elisabeth.wirtz@lwk-rlp.de

Datum
27.05.2020

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde St. Johann;
Bebauungsplan für das Teilgebiet „Im Buchstück – Auf der Trinnel ober dem Weg“
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich bestehen gegenüber dem o.g. Vorhaben keine Bedenken seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Wirtschaftsweg Richtung Hochsimmer für den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin passierbar bleiben muss, um die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen, wie unter 2.2 Erschließung des Plangebietes bereits ausgeführt wurde.

Südlich des Plangebietes befindet sich der Sportpferdebetrieb Birkenhof der Familie Wirths. Temporär kommt es dort durchaus zu Geräuschemissionen durch die Betriebsabläufe, welche auch an den Wochenenden oder zu nächtlichen Zeiten stattfinden. Wir bitten dies in den Planungen zu berücksichtigen. Entgegen Ihren Ausführungen unter 1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis geben wir zu bedenken, dass sich die Wohnhäuser im westlichen Anschluss des Reiterhofes im Eigentum der Familie Wirths befinden.

Die Bewirtschaftung des Pferdebetriebes muss auch in Zukunft uneingeschränkt sichergestellt sein.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Elisabeth Wirtz



ELEKTRONISCHER BRIEF

E-Mail: a.lazer@vordereifel.de,
verbandsgemeinde@vordereifel.de

Verbandsgemeindeverwaltung
Vordereifel
Kelberger Straße 26
56727 Mayen

Bahnhofstraße 32
56410 Montabaur
Telefon 02602 9228-0
Telefax 02602 9228-27
dlr-ww-oe@dlr.rlp.de
www.dlr-westerwald-
osteifel.rlp.de

25. Mai 2020

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon
GA08_910	15.04.2020	Michael Kien	02602 9228610

Bitte immer angeben!

Bauleitplanung

Az.2.1.6 610-13 G 669: Bebauungsplan "Im Buchstück - Auf der Trinnel ober dem Weg" der OG St.Johann

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach eingehender örtlicher und fachbehördlicher Prüfung bestehen gegen die vorliegende Bebauungs-Planung „Im Buchstück - Auf der Trinnel ...“ der Ortsgemeinde Sankt Johann aus flurbereinigungsbehördlicher Sicht keine Bedenken.

Agrarstrukturell und siedlungsbehördlich tragen wir dagegen erhebliche Bedenken vor.

Diese beziehen sich zum einen auf die, aus unserer Sicht nicht nachvollziehbare Flächen-größe des B-Plans (knapp 4 Hektar) in Verbindung mit dem tatsächlich gegebenen Bedarf an Wohnraum. Dessen die Größe rechtfertigende Dimensionierung ist aus den uns vor-liegenden, bzw. einsehbaren Unterlagen nicht ersichtlich.

Zum zweiten betrachten wir mit Blick auf die vorhandene Topografie auch den Zuschnitt des Gebiets als problematisch, insbesondere hinsichtlich der dadurch entstehenden Nachteile bei der künftigen Bewirtschaftung der jeweils verbleibenden Restflächen.

Nicht nachvollziehbar ist für uns die Aussage des vorletzten Satzes unter 2.1.auf Seite 3 der Anlage „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“: „Die Wahl der Abgrenzung des Plan-gebietes berücksichtigt, dass keine Bewirtschaftungseinheiten durchschnitten werden.“ Tatsächlich jedoch werden die jeweiligen LN-Einheiten beidseits des Wirtschaftsweges Flur 4 Nr.50/7, der das Plangebiet teilt, durch die Abgrenzung eindeutig zerschnitten. Dies gilt ebenso für mehrere Katasterflurstücke oberhalb und mit Nr.124/4 auch das größte unterhalb des genannten Weges.

Des Weiteren empfehlen wir eine Aufteilung der Bebauung in Bauphasen. Frühzeitige Absprachen mit dem / den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb/-en sind hierfür sehr hilfreich und von daher ebenfalls nur zu empfehlen.

Wir bitten um weitere Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Michael Kien



Aufstellung BPlan 'Im Buchstück-Auf der Trinnel' - Früh BT

Nilles, Andreas

An:

'a.lazer@vordereifel.de'

19.05.2020 07:57

Kopie:

"info@kvmyk.de"

Details verbergen

Von: "Nilles, Andreas" <Andreas.Nilles@sgdnord.rlp.de>

An: "'a.lazer@vordereifel.de'" <a.lazer@vordereifel.de>,

Kopie: "'info@kvmyk.de'" <info@kvmyk.de>

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB;

Ihr Schreiben vom 15.04.2020, mit dem Aktenzeichen 2,1,6610-13G669;

Unser Aktenzeichen: 324-137-03097.04

Bearbeiter: Andreas.Nilles@sgdnord.rlp.de

Tel.: 0261/120-2977

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) erfolgen.

2. Schmutzwasserbeseitigung

Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser soll über die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage entwässert werden.

Es ist zu prüfen, ob die Erlaubnis der Kläranlage auch das Einzugsgebiet des hier vorgestellten Bebauungsplanes erfasst. Sofern das Plangebiet nicht Bestandteil des Einzugsgebietes ist, sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die notwendige Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen. Ferner ist dabei nachzuweisen, dass auf der Kläranlage eine ausreichende Kapazität für die Reinigung der anfallenden Schmutzwassermenge aus dem Plangebiet vorhanden ist.

3. Allgemeine Wasserwirtschaft

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Wir bitten um Beachtung unserer Hinweise zur Starkregenvorsorge:

Für die VG Vordereifel liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5) vor; zu erreichen über <https://aktion-blau-plus.rlp-umwelt.de/servlet/is/8960/> (Name: HochwasserinfopaketeRLP und Passwort: DownloadHWIP). Diese sollte bei geplanten Bebauungsgebieten berücksichtigt werden. Die OG Sankt Johann und insbesondere auch der Planbereich sind von Sturzfluten nach Starkregen gefährdet.

Mögliche Gefährdungen durch Sturzfluten nach Starkregen sollten bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Es sollten geeignete Maßnahmen wie Notwasserwege u.a. ergriffen werden, die einen möglichst schadlosen Abfluss des Wassers durch die Ortschaft ermöglichen. Neubauten sollten in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden. Für die Evaluierung und Planung solcher Maßnahmen wird die Erstellung eines örtlichen Hochwasservorsorgekonzeptes für die OG Sankt Johann empfohlen. Im Rahmen dieser Vorsorgekonzepte werden konkrete Maßnahmen zur Schadensvermeidung bzw. -verringerung erarbeitet. Die Erstellung wird von der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 90 % gefördert. Für die Erstellung von Hochwasservorsorgekonzepten liegen Broschüren des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (IBH) vor. Gerne kann auch ein Beratungstermin mit Kollegen des IBH sowie des Kompetenzzentrum für Hochwasservorsorge und Hochwasserrisikomanagement (KHH) vereinbart werden.

Weitere Informationen finden Sie unter folgendem Link:

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

4. Grundwasserschutz

Das Vorhaben befindet sich in der Schutzzone III des derzeit abgegrenzten Wasserschutzgebietes Distrikt „Hinterforst“. Die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Distrikt „Hinterforst“ sowie die Erstellung der Rechtsverordnung befinden sich in Bearbeitung. Mit der geplanten Wohnbebauung ergeben sich Änderungen für den Wasserhaushalt und die natürliche Schutzwirkung der Bodenüberdeckung im Bereich der bislang landwirtschaftlich genutzten Planfläche. Dem Vorhaben stünde im Regelfall eine nicht nachgewiesene mind. mittlere Schutzfunktion (nach Hölting et al.) für die das Grundwasser überdeckenden Boden- und Gesteinsschichten entgegen, welche hier auch nicht flächig verbreitet zu erwarten ist, weil das unterlagernde Basaltfeld in diesem Bereich teilweise nur geringmächtig mit Lößboden überdeckt sein kann.

Vor dem Hintergrund der aus benachbartem Bergbau und Schutzgebietsausweisung bekannten örtlichen hydrogeologischen Situation wird unter Abwägung der folgenden Gesichtspunkte und unter Benennung von Planungshinweisen dem Vorhaben in diesem Sonderfall hinsichtlich Grundwasserschutz gleichwohl zugestimmt.

Wasserhaushalt: Das aus entstehender Versiegelung abgeleitete Niederschlagswasser kann ortsnah über geplante zentrale Versickerungseinrichtungen dem Wasserhaushalt innerhalb des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiets wieder zugeführt werden. Quantitative Nachteile für die Grundwasserbeschaffenheit sind deshalb aus dem Vorhaben nicht zu besorgen.

Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung: Durch Straßenbau und Gründungsarbeiten wird die natürliche Schutzfunktion durch Bodenabtrag vermindert. Mit den errichteten Bauwerken erfolgt andererseits eine Versiegelung. Die Abwägung für den Grundwasserschutz berücksichtigt, dass durch den Bergbau in Flächenausdehnung und Tiefe weitaus bedeutendere, dauerhaft bestehende und näher an der Trinkwassergewinnung liegende Minderungen der Schutzfunktion erfolgt sind, welche gemäß der über Jahrzehnte erfolgenden Beobachtung der gewonnenen Wasserqualität durch die Begünstigte jedoch nicht zu Nachteilen für die Qualität des gewonnenen Grundwassers geführt haben. Zudem befindet sich das künftige Baugebiet mehr als 1,6 km von der Wasserfassung „Sickergalerie Hinterforst“ entfernt. Messbare qualitative Nachteile für die Grundwasserbeschaffenheit sind deshalb aus dem Vorhaben nicht zu besorgen.

Einwirkungen auf die Grundwasserqualität: Für das über Sickermulden eingeleitete Niederschlagswasser muss eine hinreichende Filterwirkung unter Abschätzung nach DWA-M 153 nachgewiesen und ggf. sowohl technisch ergänzt als auch für den ggf. in Anspruch genommenen natürlichen Beitrag des Untergrunds unterhalb der Sickermulde durch mind. 2 repräsentative Bodenaufschlüsse für die jeweilige Versickerungsanlage mit fachgutachterlicher Beurteilung belegt werden.

Der Überlauf aus Regenwasserzisternen darf nicht in Rigolen o.ä. entwässern. Er ist gezielt an den Regenwasserkanal anzuschließen oder über die Geländeoberfläche zu führen.

Für die zu verlegenden Abwasserleitungen für häusliches Schmutzwasser sind die heute anzuhaltenden Regelwerke zu Herstellung und Erhaltung der Dichtheit einschlägig und von jedem Grundstückseigentümer zu berücksichtigen. Insbesondere an Hausanschlüssen sind mögliche Setzungen konstruktiv bei der Leitungsherstellung zu berücksichtigen.

In der Zukunft nicht vollständig auszuschließende temporäre Undichtigkeiten an einzelnen Schmutzwasserleitungen werden bezüglich eines möglichen Austrags von insbesondere Stickstoff oder Arzneimittelresten in der wasserwirtschaftlichen Abwägung nicht kritischer bewertet als die bisher bestehenden und auch weiterhin zu erwartenden Einwirkungen auf den Wasserpfad aus landwirtschaftlicher Nutzung. Nicht natürliche Stoffe, wie z.B. Arzneimittelreste, werden in der längeren Untergrundpassage durch Rückhalt und Abbau gemindert.

Qualitative Nachteile für die Grundwasserbeschaffenheit sind deshalb aus dem Vorhaben auch hieraus nicht zu besorgen.

Insgesamt wird aus Sicht des Grundwasserschutzes das Gefährdungsmaß aus der künftigen Wohnbebauung als sehr gering eingeschätzt, so dass zu dem Planvorhaben keine erheblichen wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

5. Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keinen Eintrag aus.

6. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine erheblichen Bedenken. Im weiteren Verfahrenschritt sind die in der Begründung aufgeführten Nachweise entsprechend rechtzeitig vorzulegen.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

Hinweis: Unsere Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden künftig in der Regel elektronisch über dieses Postfach versendet. Wenn Sie eine Papierfassung benötigen, bitten wir um kurze Mitteilung.

Künftige Anfragen um Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung können Sie uns gerne ebenfalls auf diesem Wege an die Adresse bauleitplanung@sgdnord.rlp.de übermitteln. Sie gilt zunächst nur für die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz. Andere Abteilungen oder Referate in unserem Hause bitten wir auf separatem Wege zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Andreas Nilles

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz

Kurfürstenstraße 12–14, 56068 Koblenz

Telefon: 0261 120-2977; Telefax: 0261 120-882977

Mail: Andreas.Nilles@sgdnord.rlp.de

www.sgd nord.rlp.de

Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel



Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel • Postfach 20 51 • 56710 Mayen

Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel
Fachbereich 2
-Natürliche Lebensgrundlagen
und Bauen-

im Hause

Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel				
1.1	1.2	2	3.1	3.2
BL	28. April 2020			4
BGM				BB
Anl.:				Az.:

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: 5 825-51
Unsere Nachricht:

Ansprechpartner/-in: Herr Steffens
Fachbereich: 4 Kommunale Betriebe
Zimmer-Nr.: 42
E-Mail: m.steffens@vordereifel.de
Telefon: 02651/800942
Telefax: 02651/80099942

Datum: 20.04.2020

Bauleitplanung der Ortsgemeinde St. Johann; Bebauungsplan für das Teilgebiet „Im Buchstück“ – „Auf der Trinnel/Ober dem Weg“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 15.04.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben die im vorgenannten Verfahren veröffentlichten Unterlagen für das o. a. Bebauungsplangebiet geprüft und nehmen hierzu wie folgt Stellung:

1. Begründungen S. 18 Ziffer 1.4.5

Zur Klarstellung bitten wir hinter der Bezeichnung des abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Hinter Forst (Zone III)“ folgenden Nachsatz einzupflegen:
„zugunsten der Stadt Mayen (Stadtwerke Mayen GmbH)“

Hinweis:

Innerhalb der eigentlichen Ortslage St. Johann handelt es sich um ein alleiniges Schutzgebiet (Zone III) für die Stadt Mayen.

Es wird erst zu einem gemeinsamen Schutzgebiet der Ortsgemeinde und der Stadt ab der befestigten Straße in der Verlängerung des „Bellerweg“ linker Hand in Höhe Hochbehälter Hochsimmer.

Auch für die Ortsgemeinde läuft ein separates Neuabgrenzungsverfahren der Schutzzonen I bis III, was jedoch auf das neue Teilbaugelände keine Auswirkungen hat.

Kontakt:

Kelberger Straße 26, 56727 Mayen
Telefon: 02651 / 8009-0
Telefax: 02651 / 8009-20
E-Mail: verbandsgemeinde@vordereifel.de
Homepage: www.vordereifel.de
Gläubiger-ID: DE27ZZZ00000021890

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag
08:00 Uhr - 12:00 Uhr sowie
14:00 Uhr - 16:00 Uhr
Freitag
08:00 Uhr - 13:00 Uhr

Bankverbindung:

Kreissparkasse Mayen
IBAN: DE81 5765 0010 0000 0002 57 - BIC: MALADE51MYN
Volksbank RheinAhrEifel
IBAN: DE71 5776 1591 0017 5759 00 - BIC: GENODED1BNA
Raiffeisenbank Kehrigh
IBAN: DE28 5766 1253 0000 5010 08 - BIC: GENODED1KEH

2. Begründungen S. 19 Ziffer 1.4.7 - Ver- und Entsorgung des Gebietes

Satz 2 ist wie folgt neu zu fassen:

„Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt im klassischen Mischsystem mit Anbindung der Schmutzwasserleitung an das bestehende Flächenkanalnetz und Anbindung des öffentlichen Niederschlagswasser mittels Niederschlagswasserleitungen in die öffentliche Versickerungsanlage gemäß entsprechendem Wasserrechtsantrag.“

3. S. 21 Ziffer 2.2 Erschließung des Plangebietes

Absatz: Leitungsgebundene Erschließung

Nach dem ersten Satz, der mit *nicht angestrebt werden soll...*, ist folgender Nachsatz einzufügen:

„Aufgrund der Topographie des Plangebietes sollte von jeglicher privater Versickerung abgesehen werden, um Schäden bei den Unterliegern zu verhindern und daraus resultierende privatrechtliche Schadenersatzansprüche abzuwenden. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen für Bewässerungszwecke zum Schutz der Trinkwasserressourcen wäre zu begrüßen.“

Bei der Sammlung von Niederschlagswasser für eine Brauchwasserversorgung im Haushalt ist darauf hinzuweisen, dass diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel als Träger der Abwasserbeseitigung anzuzeigen ist und nach erteilter Genehmigung die Wassermengen durch einen geeichten Wasserzähler zu ermitteln sind. Diese werden dann zusätzlich kanalgebührenpflichtig.

4. Festsetzung der Grundflächenzahl 0,35

Vorbehaltlich der endgültigen Entwässerungsplanung mit der Bemessung der öffentlichen Versickerungsanlage sollte die Grundflächenzahl auf 0,3 reduziert werden, damit auf den privaten Grundstücken möglichst viele nicht versiegelte Flächen verbleiben und damit anfallendes Niederschlagswasser wie bisher breitflächig dem Wasser- und Bodenhaushalt zugeführt wird und die Trennkanalisation sowie die öffentliche Versickerungsanlage nicht über Gebühr belastet wird.

Weitere Anregungen und Bedenken werden im Beteiligungsverfahren nicht erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

(Steffens)
Werkleiter



2020_TÖB28_VGV Vordereifel, Bauleitplanung der Ortsgemeinde St. Johan;
Bebauungsplan für das Teilgebiet "Im Buchstück - Auf der Trinnel ober dem Weg"
KO Koch, Sebastian

An:

A.Lazer@vordereifel.de

06.05.2020 14:16

Kopie:

"e.gaeb@vordereifel.de"

Details verbergen

Von: "KO Koch, Sebastian" <KochSebastian.Koblenz@LBBNET.DE>

An: "A.Lazer@vordereifel.de" <A.Lazer@vordereifel.de>,

Kopie: "e.gaeb@vordereifel.de" <e.gaeb@vordereifel.de>

Sicherheit:

Zum Schutz der Privatsphäre wurde verhindert, dass Bilder von Remote-Sites
heruntergeladen werden. Bilder anzeigen

1 Attachment



TÖB28_2020_VGV_Vordereifel.pdf

VGV Vordereifel, Bauleitplanung der Ortsgemeinde St. Johan; Bebauungsplan für das Teilgebiet
"Im Buchstück - Auf der Trinnel ober dem Weg"

Sehr geehrte Frau Lazer,

anbei die pdf-Datei Ihrer gesendeten Anfrage.

Zu dieser Maßnahme melden wir Fehlanzeige.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sebastian Koch

Verwaltung Sparte Hochbau

LANDESBETRIEB LIEGENSCHAFTS- UND BAUBETREUUNG
Niederlassung Koblenz

Hofstraße 257a

56077 Koblenz

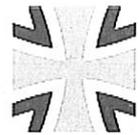
Telefon 0261 9701-359

Telefax 0261 9701-444

kochsebastian.koblenz@lbbnet.de

www.lbbnet.de

Link: <https://lbb.rlp.de/de/Karriere/>



BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel
Kelberger Straße 26
56727 Mayen

Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel				
1.1	1.2	2	1	1
Bl.	20 April 2020			

Nur per E-Mail E.Gaeb@vordereifel.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / K-IV-406-20	Frau Sebastian	0228 5504-4571	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	20.04.2020

Anforderung einer Stellungnahme;

REFE Bauleitplanung der Ortsgemeinde St. Johann; Bebauungsplan für das Teilgebiet "Im Buchstück - Auf der Trinnel ober dem Weg"

hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

BEZUG Ihr Schreiben vom 17.04.2020 - Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

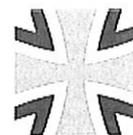
Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel.+ 49 (0) 228 5504-4571
Fax+ 49 (0) 228 55489-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

INFRASTRUKTUR



BUNDESWEHR

Das Gebiet befindet sich in der Emissionsschutzzone Standortübungsplatz Mayen und Standortschießanlage Mayen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb sowie vom Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am Standortübungsplatz Mayen können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sebastian

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR