

Ortsgemeinde Luxem

Vorlage Nr. 066/115/2022

Beschlussvorlage

TOP	Bebauungsplan "Auf dem Weiherbörrnchen" 1. Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen 2. Untegration der Straßenvorentwurfsplanung 3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Verfasser: Bearbeiter: Jörg Gäb Fachbereich: Fachbereich 4.1	
Datum: 08.09.2022	Aktenzeichen:
Telefon-Nr.: 02651/8009-36	

Gremium	Status	Termin	Beschlussart
Ortsgemeinderat	öffentlich	21.09.2022	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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 an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke - 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:						
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein- stimmig	Mit Stimmenmehrheit				Laut Beschlussvor- schlag	Abweichender Beschluss

Sachverhalt:

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

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

2.1 Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen

Der Ortsgemeinderat von Luxem hat am 08.12.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Weiherbörnchen" gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 25.04. bis zum 24.05.2022.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Email vom 11.04.2022. Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde bis zum 24.05.2022 gegeben.

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

1. Eifelverein, Trimbs
2. Deutscher Wetterdienst, Offenbach
3. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie
4. PLEdoc GmbH, Essen
5. Deutsche Flugsicherung, Langen
6. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt
7. Landesamt für Geologie und Bergbau
8. Energienetze Mittelrhein, Koblenz
9. Handwerkskammer Koblenz
10. Telekom
11. WVZ Maifeld-Eifel
12. IHK Koblenz
13. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz
14. Dientleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel
15. SGD Nord, Referat Wasserwirtschaft
16. Bundeswehr
17. Ortsgemeinde Nachtsheim

Zu folgenden Stellungnahmen sind Beratungen / Beschlüsse erforderlich:

- 1.1 Abwasserwerk Vordereifel
- 1.2 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz,
- 1.3 Landesjagdverband
- 1.4 Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft
- 1.5 LBM Cochem

1.1 Abwasserwerk Vordereifel

Stellungnahme siehe Anlage 1

Würdigung:

Das in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellte Entwässerungskonzept wird entsprechend den Vorgaben des Abwasserwerks wie folgt angepasst:

Für das Plangebiet ist für die westlich gesehenen Grundstücke an der Straße „In der Hohl“ aufgrund der bereits vorhandenen Mischwasserkanalisation eine Entwässerung im Mischsystem vorzusehen.

Für den übrigen Teil des Wohngebietes werden Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt abgeführt.

Dabei werden das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der westlichen 3 Grundstücke gemeinsam über den bestehenden Mischwasserkanal abgeführt. Im restlichen Baugebiet wird das Schmutzwasser mit Anbindung an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Hardtblick“ nach entsprechender Querung der Landesstraße L97 entsorgt.

Das getrennt abzuleitende Niederschlagswasser aus dem östlichen Teil des Gebietes soll, da die Versickerungsfähigkeit des Bodens gemäß Bodengutachten vor Ort nicht möglich ist einem Regenrückhaltebecken zugeleitet und nur der Überlauf dem „Weilerbach“ (Gewässer III. Ordnung) zugeführt werden.

Der Hinweis bezüglich der Nutzung von Brauchwasser wird um die Empfehlung zur Versickerung von Niederschlagswasser ergänzt.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine Vorgaben und Festsetzungen zur Gestaltung des Straßenraumes. Aufgrund der gewählten Breite ist jedoch ausschließlich ein Ausbau als Mischverkehrsfläche möglich. Diese sieht grundsätzlich die Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer (bspw. Fußgänger, Radfahrer, Autofahrer etc.) vor. D.h. es gibt keine gesonderten Bereiche für einzelne Nutzergruppen (bspw. Gehweg, Fahrgasse o.ä.). Ein Ausbau kann somit nur höhengleich erfolgen.

Um dem Thema Sturzfluten adäquat Rechnung tragen zu können empfiehlt sich jedoch folgender Ausbauquerschnitt für die bauliche Umsetzung:
Umgekehrtes Dachprofil mit Anlage einer Mittelrinne sowie leichte Aufkantungen zu den Grundstücken (Randsteine 2-3 cm).

Der Forderung zur Vermeidung des unmittelbaren Übertritts von Wasser auf die Pri-

vatgrundstücke im Starkregenfall kann somit zumindest mit reduzierender Wirkung nachgekommen werden.

<input type="checkbox"/> Ein- stimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stim- men- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Be- schluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
---------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	----	------	------------	---------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------

1.2. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Inhalt der Stellungnahme:

Siehe Anlage 2

Würdigung:

1.2.1 Sachgebiet Brandschutz:

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

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich

1.2.2 Sachgebiet Wasserwirtschaft:

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 Ableitung abgestimmt.

Die genannte wasserrechtliche Erlaubnis ist vor der baulichen Umsetzung einzuholen.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich

1.2.3 Sachgebiet Naturschutz:

Die Beurteilung des Vorliegens der Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens auf Basis des § 13b BauGB obliegt nicht der Unteren Naturschutzbehörde. Seitens der Unteren Landesplanung wurden keine diesbezüglichen Bedenken vorgetragen.

Die Ortsgemeinde Luxem sieht die Voraussetzungen des § 13b BauGB weiterhin als erfüllt an und hält am gewählten Verfahren zur Ausweisung des Baugebiets „Auf dem Weiherböörnchen“ fest.

Das betroffene Grünland wird mehrschürig genutzt. Anhand der Begehungen im Rahmen der Planung sowie der Biotoptypenkartierung wurde im Hinblick auf die Nutzung, die standörtlichen Gegebenheiten und das erkennbare Pflanzenspektrum der Biotoptyp „EA1 Fettwiese, Flachlandausprägung, intensive Nutzung“ dargelegt.

Es ergab sich kein Anhalt für geschützte Mähwiesen des Verbandes Arrhenatherion. Gegenüber der Struktur dieser Wiesen, die in optimaler Ausprägung einen Bestandsaufbau mit ausgeglichener Mischung von Ober- und Untergräsern sowie Kräu-

tern aufweisen, ist die vorgefundene strukturelle Ausbildung der Gräserdecke im Untersuchungsraum durch eine Dominanz von konkurrenzstarken Obergräsern gekennzeichnet, die eine Ausbildung von Blütenpflanzen hemmt. So ist denn auch die Vielfalt an Blütenpflanzen gering bei geringer Flächendeckung. Es ergab sich kein Anhalt für weitere planungsrelevante Arten und die Notwendigkeit weiterer Kartierungen.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein- stimmig	Mit Stim- men- mehrheit				Laut Be- schluss- vorschlag	Abweichender Beschluss

1.2.4 Sachgebiet Dorferneuerung

Der Wunsch zur Aufnahme zusätzlicher „regionaltypischer Gesichtspunkte“ zur „problemlosen Angliederung an das bestehende Ortsbild“ ist grundsätzlich nachvollziehbar.

Bei dieser Forderung handelt es sich jedoch aufgrund der beigefügten Punkte ausschließlich um ein optisch-gestalterisches Kriterium, welches vor dem Hintergrund aktueller klimaökologischer und architektonischer Aspekte hinterfragt werden muss.

So ist bspw. das Flachdach / flach geneigte Dach zwingend mit aufzunehmen um Gründächer zu ermöglichen sowie einer immer größer werdenden Zahl an Solaranlagen, die sich automatisch nach der Sonne ausrichten, Rechnung zu tragen.

Auf diese Aspekte ist gerade bei der Ausweisung neuer Baugebiete und -flächen ein besonderes Augenmerk zu richten, um die klimatische Situation vor Ort optimieren zu können.

Bezüglich der Verwendung bzw. dem Ausschluss glänzender Materialien zur Dach- eindeckung werden entsprechende Festsetzungen seitens der Rechtsprechung regelmäßig für unwirksam erklärt (bspw. Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 1. Oktober 2008 -1 A 10362/08.OVG). Dies gilt auch für die Farbwahl. Diese Aspekte lassen sich in hochsensiblen Lagen (bspw. historischer Ortskern o.ä) städtebaulich durchaus begründen, jedoch weniger auf der grünen Wiese.

Der Einsatz von Solarmodulen muss darüber hinaus auch wirtschaftlichen Ansprüchen genügen. So kann es bspw. gerade in Fällen einer konventionellen Bebauung mit steilem Dach je nach Ausrichtung der Dachflächen sogar günstiger sein Solarzellen oder -module innerhalb der Fassaden zu ermöglichen.

Neben den genannten optischen Aspekten ist natürlich auch den Wünschen und Ansprüchen der Bauwilligen Rechnung zu tragen. So lässt sich statistisch belegen, dass die Bauform der „Stadtvilla“ (zweigeschossige Bauweise mit flachem oder flach geneigtem Dach) bereits von ca. 35 % aller Bauwilligen nachgefragt wird – mit steigender Tendenz.

Der in der Begründung vorhandene Hinweis zur Angliederung an das Ortsbild bezieht sich darüber hinaus auf grundsätzliche Rahmenbedingungen, wie Gebäudehöhen, Geschossigkeit, Zahl der Wohneinheiten etc.. Die bloße Reduzierung auf die genannten optischen Aspekte steht hierbei nicht im Vordergrund und wird auch nicht als zielführend gesehen. Das bisherige historisch bedingte Nichtvorhandensein von

flacheren Dachneigungen und Formen kann darüber nicht als absoluter Maßstab für neue Ausweisungen herangezogen werden.

Aufgrund der o.g. Ausführungen wird nach intensiver Diskussion an den bisherigen Festsetzungen festgehalten. Die Hinzunahme der gewünschten ergänzenden Festsetzungen wird gerade unter den genannten klimaökologischen Aspekten nicht als sinnvoll erachtet.

<input type="checkbox"/> Ein- stimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stim- men- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Be- schluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
---------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	----	------	------------	---------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------

1.2.5 Sachgebiet untere Landesplanungsbehörde zum Themenblock Regionaler Raumordnungsplan

Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Tourismus

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

Arten und Lebensräume

Bei der Darstellung der Biotopverbundsysteme handelt es sich nicht um eine parzellenscharfe Abgrenzung.

Aufgrund der Lage sowie des topografischen Verlaufs des Plangebietes kann dieses nicht dem Bachtal des „Weilerbachs“ mit Feuchtwiesen und -brachen zugeordnet werden. Es handelt sich daher auch nicht um einen geeigneten Lebensraum für Reptilien, dies geht auch aus den Untersuchungen zum Artenschutz hervor. Waldflächen sind ebenfalls nicht betroffen.

<input type="checkbox"/> Ein- stimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stim- men- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Be- schluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
---------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	----	------	------------	---------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------

1.2.6 Sachgebiet untere Landesplanungsbehörde zum Themenblock Starkregenereignisse / Sturzfluten

Die Unterlagen enthalten bereits Aussagen zum Thema Sturzflut und Starkregen. Aufgrund der Lage und Topografie des Plangebietes sind für das Plangebiet keine Sturzfluten bei Starkregenereignissen zu befürchten.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich

1.3 Landesjagdverband Rheinland-Pfalz

Inhalt der Stellungnahme:

nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen mitteilen, dass gegen die im Betreff genannte Maßnahme seitens des Landesjagdverbandes Rheinland-Pfalz keine grundlegenden Bedenken bestehen, wenn die zeitnahe Realisierung der erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet wird.

Würdigung:

Da es sich vorliegend um ein Verfahren nach § 13b BauGB handelt, erfolgt keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Folglich werden auch keine Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und umgesetzt.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich

1.4 Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Köln

Inhalt der Stellungnahme:

von der vorgenannten Maßnahme werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH betroffen.

Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass diese nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet.

Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.

Würdigung:

Da es sich vorliegend um ein Verfahren nach § 13b BauGB handelt, erfolgt keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Folglich werden auch keine Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und umgesetzt.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich

1.5 Landesbetrieb Mobilität, Cochem

Inhalt der Stellungnahme:

Gegen die Bauleitplanung der Ortsgemeinde Luxem zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Weiherböörnchen“ werden aus straßenbaubehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Gemeindestraße „In der Hohl“ sichergestellt.

Die hinzukommende Wohnbebauung erfolgt in Kenntnis der vorhandenen Verkehrslärmsituation ausgehend von der L 97.

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

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

Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 97 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Würdigung:

Für die L 97 werden in der Verkehrsstärkenkarte Rheinland-Pfalz 696 Fahrzeuge pro Tag angegeben. Der Schwerlastanteil liegt bei 3%. Die Werte sind somit als sehr gering einzustufen.

Basierend hierauf ergeben sich bei einer vereinfachten Berechnung nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet folgende notwendige Abstände zur Bebauung/zum Baufenster:

- Tagsüber 25 m (52 dbA)
- Nachts 30 m (40 dbA)

Dies wurde in der Planung entsprechend umgesetzt, indem das zur Landesstraße nächste Baufenster einen Mindestabstand von 30 m vorsieht.

Somit ist davon auszugehen, dass es zu keinen unzumutbaren Belastungen der künftigen Bebauung/Nutzer kommen wird.

Weitere Maßnahmen oder Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Die Begründung wird um einen entsprechenden Passus ergänzt in welchem die Grundlagen, Berechnungsergebnisse und die daraus resultierenden Maßnahmen dargestellt werden.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ein- stimmig	Mit Stim- men- mehrheit				Laut Be- schluss- vorschlag	Abweichender Beschluss

2. Integration der Straßenvorentwurfsplanung

Der Straßenvorentwurfsplan wurde im Vorfeld vorgestellt und vom Gemeinderat beschlossen. Der Rat beschließt nunmehr die Integration in den Bebauungsplanentwurf.

<input type="checkbox"/> Ein- stimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stim- men- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Be- schluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss
---------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	----	------	------------	---------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	
Veranschlagung				
<input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt 2022	<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt 2022	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit €	Buchungsstelle:

Anlagen:

Anlage 1 - Stellungnahme Abwasserwerk

Anlage 2 - Stellungnahme KV MYK