

Ortsgemeinde Baar

Vorlage Nr. 007/252/2022

Beschlussvorlage

TOP

**Bebauungsplan "Auf der Heide" 1.
Erweiterung
1.1 Würdigung der während der
Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
eingegangenen Anregungen
1.2 Satzungsbeschluss gemäß § 10
BauGB**

Verfasser:
Bearbeiter: Jörg Gäß
Fachbereich 4.1

Datum:
27.10.2022

Aktenzeichen:

Telefon-Nr.:
02651/8009-36

Gremium	Status	Termin	Beschlussart
Ortsgemeinderat	öffentlich	13.12.2022	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1.1. Siehe nachfolgende Einzelbeschlüsse im Sachverhalt zu dieser Vorlage

1.2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Nachdem sich aus den Beschlüssen unter 1.1 keine Änderung der Planung ergeben hat, kann nunmehr der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Aufgrund der vorstehenden, abschließenden Abwägungsentscheidungen beschließt der Ortsgemeinderat den beigefügten Bebauungsplan für das Teilgebiet „Auf der Heide“ 1. Erweiterung, bestehend aus dem Satzungstext einschließlich Katasterplan mit dem zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich und den textlichen Festsetzungen als Satzung.

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Eine Ausfertigung des Satzungstextes ist Bestandteil der Niederschrift.

Der Ortsbürgermeister wird mit der Ausfertigung der Planunterlagen und nach der erfolgten Ausfertigung mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Heimat- und Bürgerzeitung „Unsere Vordereifel“ für den Bereich der Verbandsgemeinde Vordereifel beauftragt.

Beschluss:

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

Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat hat am 13.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Heide" 1. Erweiterung beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.09.-19.10.2022 beteiligt. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Email vom 06.09.2022 zur Stellungnahme aufgefordert.

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

1. Deutscher Wetterdienst, Offenbach
2. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie
3. PLEdoc GmbH, Essen
4. Handwerkskammer Koblenz
5. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz
6. Dientleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel
7. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rp e.V.
8. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Koblenz
9. Bundeswehr
10. Ortsgemeinde Nachtsheim
11. Wasserversorgungs-Zweckverband Maifeld-Eifel, Mayen
12. Deutsche Telekom

Zu folgenden Stellungnahmen sind Beratungen / Beschlüsse erforderlich:

1. Abwasserwerk Vordereifel
2. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referate untere Landesplanung, Straßenverkehr, Brandschutz und Naturschutz, Wasserwirtschaft
3. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt
4. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Köln
5. Landesjagdverband
6. Westnetz
7. Forstamt Ahrweiler

Sofern sich aus den Abwägungsbeschlüssen keine Änderung der Planung ergibt, kann der Satzungsbeschluss erfolgen und der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden.

1. Abwasserwerk Vordereifel, Stellungnahme vom 10.10.2022

1. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem, wobei das **Niederschlagswasser** über neue Leitungen über das noch einzutragende neue Leitungsrecht an den bestehenden Niederschlagswasserkanal in der Straße „Auf der Heide“ angeschlossen wird, das **Schmutzwasser** der direkt angrenzenden Grundstücke an der Straße „Auf der Heide“ an den dortigen bestehenden Mischwasserkanal und Teile des Plangebietes durch eine gesonderte Schmutzwasserleitung an den Schmutzwasserkanal aus dem Tannenweg kommend mit späterer Einleitung in das Mischsystem im „Erlenweg“.
2. Das Leitungsrecht ist vor der Veräußerung der Baugrundstücke zugunsten des Abwasserwerkes Vordereifel eintragen zu lassen.
Nähere Einzelheiten sind dann mit dem Abwasserwerk abzustimmen.
3. Das Niederschlagswasser wird durch die bestehende Trennkanalisation in der Ortslage bis unterhalb des Kindergartens zum dortigen offenen Auslauf mit genehmigter Einleitestelle geführt.
4. Sollten hier aus den Beteiligungsverfahren der Wasserbehörden Maßnahmen zum Ausgleich der Wasserführung notwendig und gefordert werden (Regenrückhaltebecken u.Ä.) so hat die Ortsgemeinde dem Abwasserwerk außerhalb des Plangebietes entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen bzw. sich am im Raum stehenden Ankauf der im Auslaufbereich befindlichen Parzelle 3 zu beteiligen.
5. Die Festsetzungen zur genehmigungspflichtigen Brauchwasserversorgung sind gemäß erfolgter Abstimmung korrekt wiedergegeben.
6. Es entsteht ein umfassender Beitragsanspruch für die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung im Hinblick auf die Nutzung aller öffentlichen Abwasseranlagen durch dieses Plangebiet.

Im Übrigen werden gegen die Planung keine weiteren Bedenken/Anregungen erhoben.

Würdigung:

Die Hinweise des Abwasserwerkes sind der Gemeinde bekannt und bereits in der Planung berücksichtigt.

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

2. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Stellungnahme vom 14.10.2022

2.1 Referat Naturschutz, Wasserwirtschaft – Teilgebiet Wasserwirtschaft

I. Wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets:

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

Es befinden sich keine Wasserrechte im Plangebiet.

Durch die geplante Maßnahme werden keine Oberflächengewässer tangiert.

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

Die Niederschlagswässer sollen gemäß vorliegender Planung in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet werden.

Die anfallenden häuslichen Abwässer sollen der öffentlichen Abwasserentsorgung angedient werden.

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

II. Hinweise:

A. Bodenschutz:

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

B. Schmutzwasser:

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

C. Niederschlagswasser:

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

Hinweis:

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG wird empfohlen, die anfallenden, unbelasteten Oberflächenwässer, wenn Topografie und Bodenverhältnisse dies zulassen, breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. in max. 30 cm tiefen Rasenmulden zurückzuhalten bzw. zu versickern oder in das Oberflächengewässer einzuleiten.

Für abflusswirksame (Dach-)Flächen kleiner 500 m² ist bei Einleitung (Versickerung) ins Grundwasser bzw. bis 2 ha bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ein entsprechender **wasserrechtlicher Erlaubnisantrag** in dreifacher Ausfertigung, gefertigt durch einen nach § 103 LWG zugelassenen Fachplaner, bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, untere Wasserbehörde, zu stellen. Bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer besteht bis 300 m² Fläche nur eine Anzeigepflicht bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz.

Bei abflusswirksamen (Dach-)Flächen größer 500 m² ist bei Einleitung ins Grundwasser über die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, untere Wasserbehörde, bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, der Antrag für die Einleitung ins Grundwasser zu stellen. Bei einer Einleitung in ein oberirdisches Gewässer ist die SGD ab 2 ha abflusswirksame Fläche zuständig.

Hierbei sind insbesondere die Regelwerke DWA A 138 (Versickerungsanlagen) und DWA M 153 (Umgang mit Regenwasser) sind zu beachten.

D. Löschwasserbereitstellung:

4. Sofern die Bereitstellung von Löschwasser problematisch ist, empfehlen wir eine Sammlung von Niederschlagswässern in einer Zisterne, sowie den Anschluss des Überlaufs an die geplante Niederschlagsentwässerung. Die Entnahmeeinrichtungen für das Löschwasser sind mit dem Träger der Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung abzustimmen. Die regelmäßige Reinigung der Zisterne (z.B. Schmutz, Schwebstoffe) sollte hierbei beachtet werden.

Würdigung:

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

Ableitung abgestimmt. Der Hinweis zum Thema Absperrvorrichtung ist zu beachten. Für das Plangebiet wurde ein Versickerungsgutachten eingeholt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, das eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist.

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

2.2 Referat Naturschutz, Wasserwirtschaft – Teilgebiet Naturschutz

wie bereits mit unserem Schreiben vom 16.03.2022, zum Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, ist die Eingriffsregelung des Naturschutzrechtes hier außer Kraft gesetzt. Artenschutzrechtlich ist auf diesen Flächen nichts von Relevanz betroffen.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

2.3 Brandschutzdienststelle

1. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).
Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222,
- Löschwasserteiche gem. DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
- große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210.

2. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.
Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von 150 m angesehen.

Würdigung:

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

derlich.

2.4 Referat Dorferneuerung

seitens der Dorferneuerung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Bei den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen regen wir an, eine Dachneigung bis 45 ° zuzulassen.

Zudem sollte, zur Bewahrung der farblich sehr einheitlichen Dachlandschaft des Ortsteils, die Farbigkeit der Dacheindeckung vorgegeben werden. Die Eindeckung sollte in Grau- bzw. Anthrazitönen erfolgen.

Glänzende Eindeckungen sollten ausgeschlossen werden.

Würdigung:

Die festgelegte Bandbreite zur Gestaltung der Dachneigung liegt gemäß dem Wunsch der Ortsgemeinde zwischen 0° und 38° und umfasst damit bereits einen sehr großen Spielraum. Eine weitere Vergrößerung würde aus städtebaulicher Sicht zu einer zu großen Störung der Dachlandschaft führen und wird daher zurückgewiesen.

Aufgrund der Rechtsprechung der vergangenen Jahre erscheint die Festsetzung von Farben zur Dacheindeckung sowie der Ausschluss von glänzender Dacheindeckung aus rechtlicher Sicht problematisch (vgl. bspw. Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 1. Oktober 2008 -1 A 10362/08.OVG).

Darüber hinaus handelt es sich vorliegend nicht um einen städtebaulich sensiblen Bereich. Insofern werden auf diesbezügliche Festsetzungen und Ausschlüsse verzichtet.

An der bisherigen Planung und den diesbezüglichen Festsetzungen wird daher unverändert festgehalten.

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

3. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 28.09.2022

Ziel der vorliegenden o.g. Bauleitplanung ist die dringende Schaffung von weiterem Wohnbauland für junge Familien zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung.

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

Hinweis für Bauherren im Plangebiet für die Sammlung und Nutzung des anfallende Oberflächenwassers in Brauchwasseranlagen: Gemäß § 13/4 Trinkwasserverordnung sind Brauchwasseranlagen u.U. anzeigepflichtig, die im Haushalt zusätzlich zu den Installationen der Trinkwasserversorgung betrieben werden. Entnahmestellen von Brauchwasseranlagen müssen darüber hinaus absolut verwechslungsfrei ausgestattet werden und dürfen nicht mit Einrichtungen oder Installationen der Trinkwasserversorgung verbunden werden. Wasser aus Zisternen und Brauchwasseranlagen mit Dachablauf- oder Oberflächenwässern dürfen aufgrund von mikrobiologischer Verunreinigung und zu erwartender hoher Keimbelastungen keinesfalls fein versprüht werden, wenn dabei Gefahr einer Aerosolbildung besteht und die Aerosole von Personen eingeatmet werden können. Derartige Wässer dürfen aus vorgenannten Gründen auch nicht mit Hochdruckreiniger verwendet werden. Wir bitten, einen entsprechenden Hinweis mit in die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Würdigung:

Der gewünschte Hinweis bezüglich der Nutzung von Brauchwasser wurde bereits in die Hinweise zu den Textfestsetzungen aufgenommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

4. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz, Stellungnahme vom 04.10.2022

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 gem. § 13b BauGB handelt, erfolgt keine Bilanzierung des Eingriffs und es werden auch keine Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

5. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Stellungnahme vom 27.09.2022

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 dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet.

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

Würdigung:

Da es sich vorliegend um ein Verfahren gem. § 13b BauGB handelt, erfolgt keine Bilanzierung des Eingriffs und es werden auch keine Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

6. Westnetz GmbH, Stellungnahme vom 06.09.2022

Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

Weiterhin beabsichtigen wir, für die in dem Baugebiet erforderlichen Versorgungsleitungen/-anlagen (Stromversorgung sowie Breitbandleerrohre) die ausgewiesenen öffentlichen Flächen in Anspruch zu nehmen sowie die erforderlichen Hausanschlüsse als Stummelanschluss bereits ca.1,0 m Länge im Zuge der Erschließungsmaßnahme auf die einzelnen Baugrundstücke zu legen.

Rechtzeitig vor Baubeginn bitten wir um Kontaktaufnahme, damit notwendig werdende Änderungen/Mitlegungen koordinieren werden können.

Würdigung:

Die beabsichtigte Vorgehensweise zum Thema Hausanschlüsse wird im Rahmen einer redaktionellen Überarbeitung der Unterlagen als Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen.

Die Unterlagen zum Bebauungsplan beinhalten bereits einen Hinweis hinsichtlich der frühzeitigen Kontaktaufnahme im Vorfeld der Umsetzung baulicher Maßnahmen.

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

7. Forstamt Ahrweiler

Stellungnahme vom 12.09.2022 ergänzt durch Stellungnahme vom 10.11.2022

Inhalt der Stellungnahme vom 12.09.2022

nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen teilen wir Ihnen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Heide“ 1. Erweiterung aus forstbehördlicher Sicht Folgendes mit:

Sachverhalt:

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland für junge Familien zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung. Dabei ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ vorgesehen.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Baar, Flur 13. Das Plangebiet erstreckt sich über die Flurstücke 16 und 19. Im Norden grenzt an das Flurstück 19 direkt ein Waldbestand an. Im westlichen Bereich der Flurstücke 16 und 19 befindet sich hinter dem an der Grenze verlaufenden Weg ebenfalls direkt angrenzend ein Waldbestand.

Forstliche Bewertung:

Aufgrund der Gefahren durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste und des Übergreifens von Bränden ist das zu nahe Heranrücken einer Bebauung an bereits vorhandenen Wald zu unterlassen. Nach § 3 Abs. 1 LBauO sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Errichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 LBauO so anzuordnen, zu errichten, ändern und instand zu halten sind, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürliche Lebensgrundlage nicht gefährden. Nach sachverständigen Erfahrungen ist ein Mindestabstand von 25 - 30 Meter anzunehmen. Dabei ist nicht auf die derzeit vorhandene Baumhöhe abzustellen, sondern auf die Höhe, die der Bewuchs bei ordnungsgemäßer forstwirtschaftlicher Bewirtschaftung voraussichtlich erreichen wird.

Der Bauherr muss für den Bereich der geplanten Bebauung die Verkehrssicherungspflicht erfüllen. Wir weisen darauf hin, dass im Zuge des Klimawandels Vitalitätsverluste im Wald die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht noch weiter steigern werden. Die Haftung liegt im Schadensfall beim Eigentümer des Waldes.

Aus forstfachlicher Sicht ist daher für eine geplante Bebauung, in der das Wohnen und damit der dauerhafte Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist, ein Sicherheitsabstand baulicher Anlagen zu den angrenzenden Waldbeständen in der Größenordnung der zu erwartenden Endbaumhöhe von mindestens 25 m einzuhalten (siehe § 3 LBauO¹ R-P).

Da diese Stellungnahme hinsichtlich der künftigen Bewirtschaftung des angrenzenden Gemeindewaldes erheblich von dem abwich, was mit dem Revierförster vereinbart war, wurde das Forstamt um erneute Prüfung gebeten. Nach Abstimmung mit der örtlichen Revierleitung und einem Ortstermin wurde seitens des Forstamtes folgende ergänzende Stellungnahme abgegeben:

nach erneuter Prüfung der Planungsunterlagen teilen wir Ihnen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Heide“ 1. Erweiterung aus forstbehördlicher Sicht Folgendes mit:

Sachverhalt:

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland für junge Familien zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung. Dabei ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ vorgesehen.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Baar, Flur 13. Das Plangebiet erstreckt sich über die Flurstücke 16 und 19.

Im Norden grenzt an das Flurstück 19 eine Weihnachtsbaumkultur, die gemäß ihrer Nutzung regelmäßig mit Nadelbäumen besetzt ist, jedoch nur geringe Baumhöhen von wenigen Metern erwarten lässt.

Im westlichen Bereich der Flurstücke 16 und 19 hinter dem an der Grenze verlaufenden Weg schließt Wald der Ortsgemeinde Baar an. Dieser ist von niedrigem Baumbewuchs (Niederwald). Zudem ist zwischen Weg und Waldrand ein schmaler Streifen als Holzlagerplatz ohne Baumbewuchs freigehalten.

Forstliche Bewertung:

Aufgrund einer möglichen Gefährdung durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste ist das zu nahe Heranrücken einer Bebauung an bereits vorhandenen Wald zu

unterlassen. Nach § 3 Abs. 1 LBauO sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Errichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 LBauO so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürliche Lebensgrundlage nicht gefährden.

Aus forstfachlicher Sicht ist demnach für eine geplante Bebauung, in der das Wohnen und damit der dauerhafte Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist, ein Sicherheitsabstand baulicher Anlagen zu den angrenzenden Waldbeständen in der Größenordnung der zu erwartenden Endbaumhöhe einzuhalten. Werden die nördlich und westlich angrenzenden Baumbestände der natürlichen Entwicklung überlassen, ist ein Mindestabstand von 25 Metern zum Waldrand einzuhalten.

Wir weisen darauf hin, dass der Bauherr für den Bereich der geplanten Bebauung die Verkehrssicherungspflicht erfüllen muss. Im Zuge des Klimawandels werden Vitalitätsverluste im Wald die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht noch weiter steigern. Die Haftung liegt im Schadensfall beim Eigentümer des Waldes.

Soll von dem Mindestabstand abgewichen werden, muss eine potentielle Gefährdung durch die angrenzenden Baumbestände ausgeschlossen werden.

Für die Nadelbäume nördlich des geplanten Bebauungsgebietes sind bei einer konsequenten Nutzung als Weihnachtsbaumkultur geringe Baumhöhen zu erwarten. Solange die Bäume aufgrund ihrer vorgesehenen Verwendung nur geringe Endhöhen erreichen (maximal etwa 10 Meter), ist eine Gefährdung für die angrenzende Bebauung ausgeschlossen. Das setzt voraus, dass diese Fläche weiterhin als Weihnachtsbaumkultur erhalten bleibt und nicht in einen natürlichen Waldbestand entwickelt wird.

Solange der Waldbestand westlich des geplanten Bebauungsgebietes weiterhin durch eine entsprechende Nutzung als Niederwald auf eine Baumhöhe von maximal etwa 15 Meter begrenzt wird, ist der Abstand zwischen Baumbestand und Bebauung, der durch den angrenzenden Weg und dem von Bewuchs freigehaltenen Streifen für die Zwischenlagerung von Holz gegeben ist, ausreichend, um die Gefahr zu minimieren.

Hiernach werden die im Bebauungsplan vorgesehenen Abstände der Baufenster zum Wald nunmehr als ausreichend angesehen. Gemäß Auskunft des Eigentümers der Weihnachtsbaumplantage gegenüber der Gemeinde ist eine Aufgabe der aktuellen Nutzung in absehbarer Zeit nicht geplant.

Würdigung:

Die Gemeinde ist selbst Eigentümer des angrenzenden Waldes. Mit der örtlichen Revierleitung wurde festgelegt, dass in dem erforderlichen Abstand zur Wohnbebauung dauerhaft eine Niederwaldbewirtschaftung erfolgt.

Der Eigentümer der Weihnachtsbaumkultur beabsichtigt, diese dauerhaft weiter zu betreiben.

Die Belange des angrenzenden Waldes und der angrenzenden Weihnachtsbaumkultur sind demzufolge ausreichend berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

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

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" 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:

Satzung Bebauungsplan