

Ortsgemeinde Virneburg

Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem hohen Rech“

W Ü R D I G U N G

der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung für die Sitzung des Ortsgemeinderates Virneburg am 29.03.2023

A. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkungen:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird am 11.04.2023 im Rahmen einer Bürgerversammlung erfolgen. Die Würdigung wird anschließend entsprechend ergänzt.

B. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel vom 02.01.2023 bzw. 03.01.2023 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, eingeholt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme ohne Anregungen/Bedenken oder Hinweise abgegeben.

I. Stellungnahmen ohne vorgebrachte Anregungen/Bedenken oder Hinweise:

1. Landesforsten Rheinland-Pfalz, Forstamt Ahrweiler
Ehlinger Straße 72, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Schreiben vom 04.01.2023
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Schreiben vom 09.01.2023
3. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Am DFS-Campus, 63225 Langen
Schreiben vom 30.01.2023
4. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Koblenz
Hofstraße 257a, 56077 Koblenz
Schreiben vom 01.02.2023
5. Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.
Gaulsheimer Straße 11a, 55437 Ockenheim
Schreiben vom 02.02.2023
6. Handwerkskammer Koblenz, Bauleitplanung
Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz
Schreiben vom 07.02.2023

7. Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
Bernhard-Nocht-Straße 76, 20359 Hamburg
Schreiben vom 07.02.2023

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von den o.a. Absendern keine Anregungen/Bedenken oder Hinweise zu der beabsichtigten Planung vorgebracht wurden.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Anregungen/Bedenken oder Hinweisen abgegeben.

II. Stellungnahmen mit Anregungen/Bedenken oder Hinweisen:

1. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rauschermühle
Rauschermühle, 56647 Saffig
Schreiben vom 02.01.2023
2. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H.
Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln
Schreiben vom 03.01.2023
3. PLEdoc GmbH
Gladbecker Straße 404, 45326 Essen
Schreiben vom 06.01.2023
4. Wasserversorgungs-Zweckverband „Maifeld-Eifel“
Eichenstraße 12, 56727 Mayen
Schreiben vom 09.01.2023
5. Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück
Am Wasserturm 5a, 56727 Mayen
Schreiben vom 11.01.2023
6. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz
Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz
Schreiben vom 17.01.2023
7. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz
Fasanerie 1, 55457 Gensingen
Schreiben vom 19.01.2023
8. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 14
Polcher Straße 15-19, 56727 Mayen
Schreiben vom 19.01.2023

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“	
A N R E G U N G E N	W Ü R D I G U N G
20.03.2023	Seite 6

9. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz
Schreiben vom 25.01.2023
10. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz
Schreiben vom 01.02.2023
11. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel
Bahnhofstraße 32, 56410 Montabaur
Schreiben vom 06.02.2023
12. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
Peter-Klöckner-Straße 3, 56073 Koblenz
Schreiben vom 07.02.2023
13. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz
Schreiben vom 07.02.2023
14. Abwasserwerk Vordereifel, Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde
Kelberger Straße 26, 56727 Mayen
Schreiben vom 08.02.2023
15. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
Kirchstraße 45, 56410 Montabaur
Schreiben vom 14.02.2023
16. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, Fachgruppe Betrieb, Anbau/Sondernutzung
Ravenéstraße 50, 56812 Cochem
Schreiben vom 14.02.2023

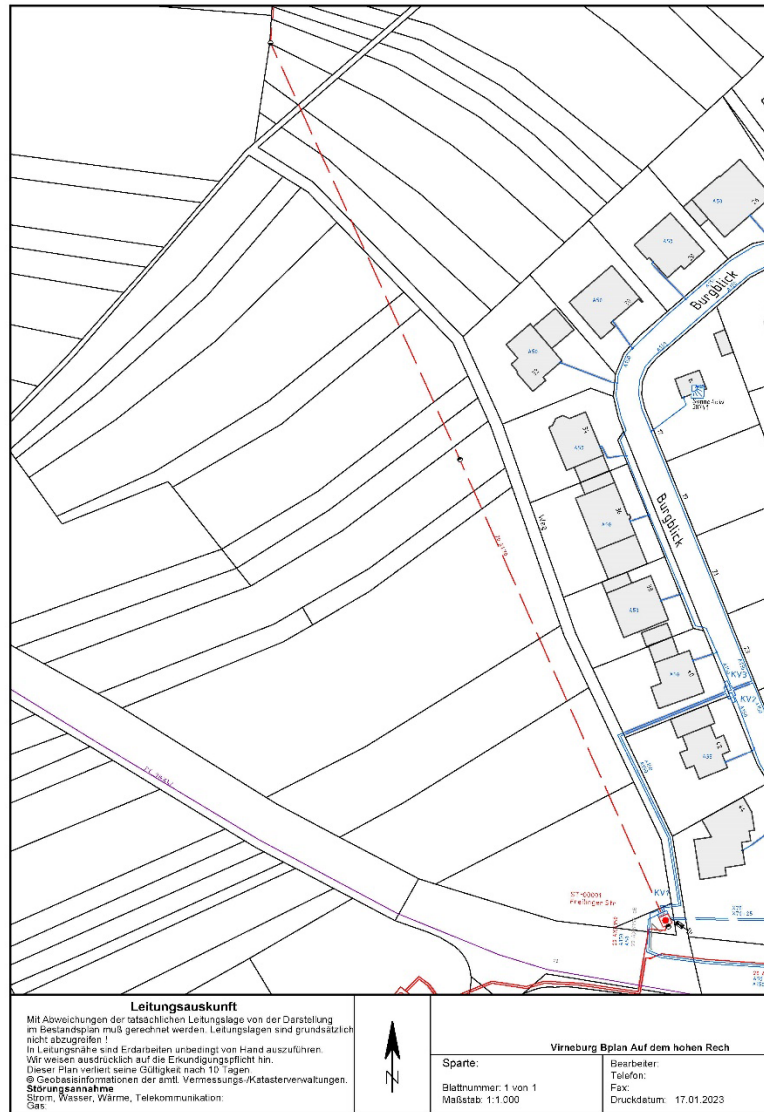
Die Stellungnahmen sind nachfolgend in Auszügen abgedruckt (linke Seite der Tabelle) und werden mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen (rechte Seite der Tabelle) aufgezeigt.

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ A N R E G U N G E N	W Ü R D I G U N G
20.03.2023	Seite 7

1. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rauschermühle Rauschermühle, 56647 Saffig, 02.01.2023	
Sehr geehrte Damen und Herren, als Anlage senden wir Ihnen einen Lageplan in dem unserer im Planungsgebiet vorhandenen Leitungen/Anlagen eingetragen sind, mit der Bitte diese bei der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die im Planungsbereich vorhandene 20-kV-Freileitung ist incl. eines Schutzstreifens von 15 m Breite (je 7,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) bis zu deren Demontage nach erfolgter Verkabelung zu berücksichtigen und darf im Vorfeld nicht unterbaut werden. Für die im derzeitigen Flurstück 162/2 vorhandenen 0,4-kV-Kabel ist eine Leitungsschutzstreifen von 1,0 m aufzunehmen. Die auf dem Flurstück 180/2 vorhandene Maststation soll im Zuge der Verkabelung der 20 kV Freileitung in Richtung Ortskern als Compactstation verlagert werden. Hierzu stehen wir mit der Ortsgemeinde Virneburg bereits in Kontakt. Für die in dem Baugebiet erforderlichen Versorgungsleitungen/-anlagen (Stromversorgung sowie Breitbandleerrohre) beabsichtigen wir 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.	Fachliche Erwiderung / Abwägungsvorschlag Die Anregungen der Westnetz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung mit dem Unternehmen, um alle für die Sicherstellung der Stromversorgung erforderlichen Maßnahmen in die Bauleitplanung rechtsverbindlich aufzunehmen. Zur Berücksichtigung der 20-kV-Freileitung sowie des Schutzstreifens von 15 m Breite bis zu deren Demontage nach erfolgter Erdverkabelung wird nachfolgende Festsetzung in den Planunterlagen unter Teil A aufgenommen: „Oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen Die im Plangebiet vorhandene 20-kV-Freileitung soll erdverkabelt werden. Es wird gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass bis zur Erdverkabelung folgende Festsetzung gilt: Eine Bebauung in dem 15 m breiten Schutzstreifen (7,5 m beiderseits der Leitungsachse) ist nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die in den VDE-Bestimmungen geforderten Mindest-Sicherheitsabstände von den vorgesehenen Bauwerken und Anlagen zu den Leiterseilen eingehalten werden. Das bedeutet, dass die Einhaltung der Sicherheitsabstände in jedem Einzelfall von der Westnetz GmbH überprüft werden muss. Nach Durchführung der geplanten Erdverkabelung verliert diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB ihre Gültigkeit. Nachdem die 20-kV-Freileitung demontiert und erdverkabelt wurde, wird eine Bebauung in dem 15 m breiten Schutzstreifen zulässig. Bis dahin ist die 20-kV-Freileitung zu dulden.“ Im Bereich des vorhandenen 0,4-kV-Kabels im Flurstück 162/2 wird ein Schutzstreifen von 1,0 m in die Planunterlagen aufgenommen.

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ A N R E G U N G E N	W Ü R D I G U N G
20.03.2023	Seite 8

Ansprechpartner ist Herr Franz-Josef Schmitz, Tel. 02632/93-2216. Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Mit freundlichen Grüßen Westnetz GmbH	Die vorhandene Maststation wird im Zuge der Verkabelung als Compactstation verlagert. Die Compactstation wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes errichtet. Dementsprechend sind keine Änderungen der Planzeichnung erforderlich. Eine entsprechende Erläuterung wird in der Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Für die Verlegung der Versorgungsleitungen in den öffentlichen Flächen sind im Rahmen der Bauleitplanung keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Unter Teil D, Ziff. 4 der Textfestsetzungen wird nachfolgender Hinweis aufgenommen: „Westnetz GmbH Zur Koordinierung notwendig werdender Änderungen/Mitlegungen bittet das Unternehmen rechtzeitig vor Baubeginn um Kontaktaufnahme. Ansprechpartner ist Herr Franz-Josef Schmitz, Tel. 02632/93-2216. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.“ Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.
--	---



Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Westnetz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung mit dem Unternehmen, um die Belange der Stromversorgung in den Planunterlagen umfassend zu berücksichtigen. Die diesbezüglichen Ausführungen werden in der Begründung ergänzt. In den Textfestsetzungen wird aufgenommen, dass eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung bis zu deren Erdverkabelung nicht zulässig ist. Es wird ein Schutzstreifen von 1,0 m im Bereich des 0,4-kV-Kabels in der Planzeichnung festgesetzt. In den Textfestsetzungen wird ein Hinweis zur Abstimmung mit dem Unternehmen aufgenommen. Die redaktionelle Aufnahme des Hinweises wird gebilligt. Der Hinweis ist eigenverantwortlich vom Bauherrn zu beachten.

Abstimmungsergebnis: Dafür: _____

 Dagegen: _____

 Enthaltungen: _____

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ A N R E G U N G E N 20.03.2023	W Ü R D I G U N G Seite 11
--	--

2. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H. Godorfer Hautstraße 186, 50997 Köln, 03.01.2023	
Sehr geehrte Damen und Herren, 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. Mit freundlichen Grüßen	Fachliche Erwiderung / Abwägungsvorschlag Die Stellungnahme der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H. wird zur Kenntnis genommen. Da weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen des Unternehmens betroffen sind, werden keine Bedenken vorgetragen. In Verfahren nach § 13b BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, sodass auch in diesem Verfahren keine externen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Demnach besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungserfordernis, da keine Bedenken vorgetragen wurden. Die vorgebrachten Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen sind wie oben dargelegt nicht zutreffend.

Abstimmungsergebnis:

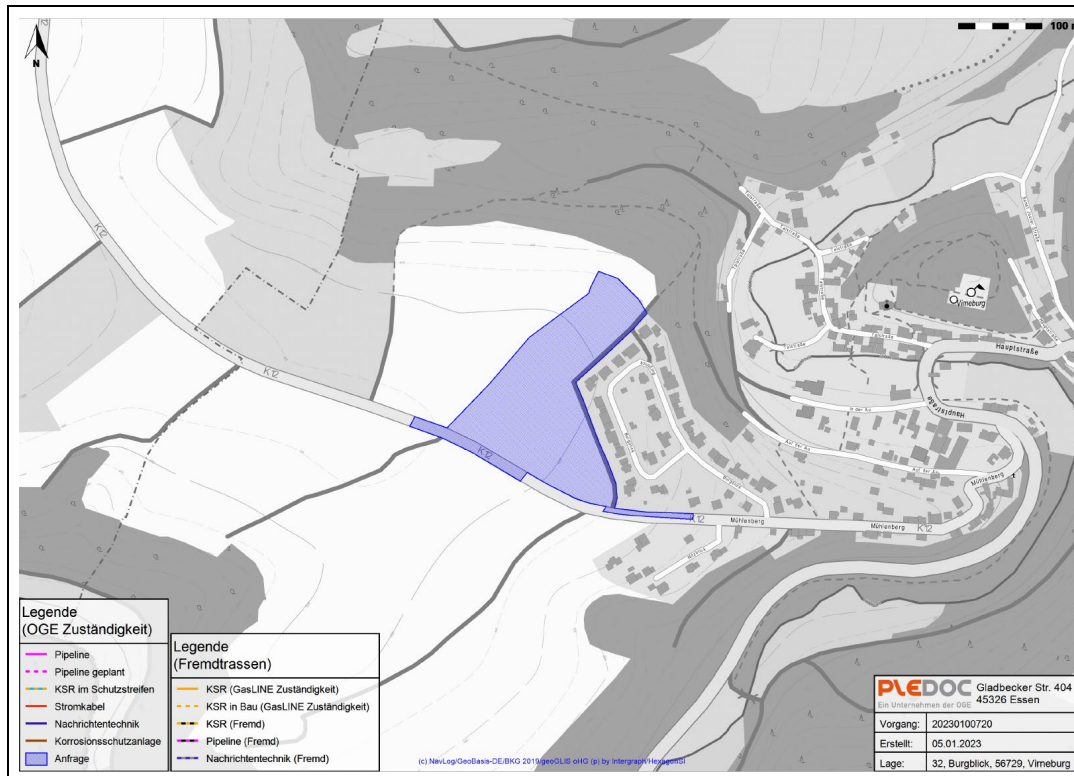
Dafür: _____

Dagegen: _____

Enthaltungen: _____

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ ANREGUNGEN 20.03.2023	WÜRDIGUNG Seite 12
---	--

3. PLEdoc GmbH Gladbecker Straße 404, 45326 Essen, 06.01.2023	
Sehr geehrte Damen und Herren, wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Wir weisen darauf hin, dass gemäß unseren Unterlagen in dem von Ihnen angefragten Bereich eine Produktenleitung / Kabelschutzrohranlage verläuft, die von <u>nachfolgender Gesellschaft</u> beauskunftet wird: Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Mit freundlichen Grüßen PLEdoc GmbH	Fachliche Erwiderung / Abwägungsvorschlag Die Stellungnahme der PLEdoc GmbH wird zur Kenntnis genommen. Da keine von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen betroffen sind, werden keine Bedenken vorgetragen. Entgegen der Annahme der PLEdoc GmbH werden keine Ausgleichsflächen festgesetzt. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Plangebietes, die eine erneute Abstimmung mit der PLEdoc GmbH erfordern würden, ist nicht geplant. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Unternehmen wurde die Aussage, dass sich innerhalb des Plangebietes eine Produktenleitung/Kabelschutzrohranlage befinde, widerrufen. Demnach besteht aktuell kein weiterer Handlungsbedarf.



Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der PLEdoc GmbH wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungserfordernis, da keine Bedenken vorgetragen wurden. Die vorgebrachten Hinweise sind wie oben dargelegt nicht zutreffend.

Abstimmungsergebnis:

Dafür:	_____
Dagegen:	_____
Enthaltungen:	_____

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ ANREGUNGEN 20.03.2023	WÜRDIGUNG Seite 14
---	--

4. Wasserversorgungs-Zweckverband „Maifeld-Eifel“ Eichenstraße 12, 56727 Mayen, 09.01.2023	
Sehr geehrte Damen und Herren, mit E-Mail vom 02.01.2023 hatten Sie uns zu der o. g. Bauleitplanung in der Ortsgemeinde Virneburg beteiligt. Vom Wasserversorgungs-Zweckverband Maifeld-Eifel werden folgende Anregungen vorgebracht: Mit Schreiben vom 04.04.2022 hatten wir mitgeteilt, dass eine Erschließung mit einer Ortsrohrerweiterung der Ortsrohrleitung in der Straße „Am Mühlenberg“ nicht möglich ist. Für eine mögliche Erschließung wurden verschiedene Varianten geprüft und in dem Schreiben aufgeführt. Für die Durchführung der äußeren Erschließung ist es erforderlich, mit dem Erschließungsträger einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Die innere Erschließung wird über Einmalbeiträge abgewickelt. Erst nach Abschluss des Erschließungsvertrages kann eine Versorgung mit Trink- und Löschwasser bestätigt werden. Mit freundlichen Grüßen 	Fachliche Erwiderung / Abwägungsvorschlag Die Anregungen des Wasserversorgungs-Zweckverbandes „Maifeld-Eifel“ werden zur Kenntnis genommen. Zur Sicherstellung der Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser wird die Art der Erschließung im weiteren Verfahren abgestimmt und ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserversorgungs-Zweckverbandes „Maifeld-Eifel“ wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung zur Sicherstellung der Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie der Abschluss eines Erschließungsvertrages.

Abstimmungsergebnis:

Dafür:	_____
Dagegen:	_____
Enthaltungen:	_____

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ ANREGUNGEN 20.03.2023	WÜRDIGUNG Seite 15
---	--

5. Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück Am Wasserturm 5a, 56727 Mayen, 11.01.2023	
Sehr geehrter Herr Gäb, sehr geehrte Damen und Herren, zur Bauleitplanung der Ortsgemeinde Virneburg, hier: Aufstellung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Auf dem hohen Rech“, möchten wir uns aus bodenordnerischer Sicht äußern. Nach Nr. 2.4 der textlichen Festsetzung wird der Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe mit der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angegeben. In der Planzeichnung sind keine Höhenangaben als Festsetzung vorgesehen. Wir möchten höflichst darauf hinweisen, dass im Hinblick auf das Bestimmtheitsgebot von Festsetzungen diesbezügliche Höhenangaben als Maßbezugspunkte in der Planurkunde zur Eindeutigkeit beitragen. Der in der Begründung unter Punkt 8.1 "Bodenordnung" dargelegte Lösungsansatz einer privatrechtlichen Bodenordnung kann grundsätzlich als geeignet angesehen werden, sofern die betroffenen Grundstückseigentümer bzw. Rechtsinhaber an einer freiwilligen Umsetzung mitwirken. In diesen Fällen ist der angedachte Weg einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren vorzuziehen. Sollte die Umsetzung einer freiwilligen Umlegung nicht gelingen, wären aus bodenordnerischer Sicht auch die Anwendungsvoraussetzungen für eine gesetzliche Umlegung nach den §§ 45 ff. BauGB gegeben. Damit stünde alternativ zur Neuordnung der Grundstücke im Zuge einer freiwilligen Umlegung mit einer Liegenschaftsvermessung ein weiteres Vollzugsinstrument zur Verfügung.	Fachliche Erwiderung / Abwägungsvorschlag Die Anregungen des Vermessungs- und Katasteramts Osteifel-Hunsrück werden zur Kenntnis genommen. Die Bezugspunkte werden im Zuge der Straßenplanung definiert. Sobald diese abgeschlossen ist, werden die entsprechenden Höhenangaben in der Planzeichnung ergänzt. Damit wird dem Bestimmtheitsgebot entsprochen. Den Anregungen bezüglich der freiwilligen und gesetzlichen Bodenordnung wird zugestimmt. Die Ausführungen sind in dieser Form bereits in der Begründung in Kapitel 8.1 enthalten. Falls Beratungs- und Abstimmungsgespräche mit dem Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück erforderlich werden, wird die Ortsgemeinde den entsprechenden Kontakt aufnehmen.

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ A N R E G U N G E N 20.03.2023	W Ü R D I G U N G Seite 16
--	--

Gerne stehen wir für weitere Beratungs- und Abstimmungsgespräche zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag	
--	--

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Vermessungs- und Katasteramts Osteifel-Hunsrück wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird um die Höhenangaben der Straßenplanung ergänzt. Die Ausführungen in der Begründung zur Bodenordnung werden beibehalten.

Abstimmungsergebnis: Dafür: _____

 Dagegen: _____

 Enthaltungen: _____

6. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz
Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 17.01.2023

Betreff : Archäologischer Sachstand

.....
Erdarbeiten : **Verdacht auf archäologische Fundstellen**
 Wir bitten um die Korrektur der Adressdaten (Telefonnummer) unserer Dienststelle. Ansonsten sind unsere Belange durch die Textfestsetzung, Absatz 3, Seite 11f berücksichtigt.

Überwindung / Forderung:

- Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung/Begründung

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

▪ **Verdacht auf archäologische Fundstellen**

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

▪ **Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung/Begründung**

Durch die Textfestsetzung sind die Belange der Landesarchäologie nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt. Wir bitten die Planunterlagen entsprechend des geschilderten archäologischen Sachverhaltes und den damit verbundenen Forderungen zu ergänzen.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.

Mit freundlichen Grüßen

Fachliche Erwiderung / Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe wird zur Kenntnis genommen. Die Textfestsetzung unter Teil D, Ziff. 3 wird bezüglich der Adressdaten sowie des Verdachts aufgrund topographischer Gesichtspunkte angepasst:

„Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie

Bislang sind im Planbereich keine konkreten Hinweise auf archäologischen Fundstellen bekannt. Allerdings wird der Planbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können dementsprechend bisher unbekannte archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz. Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6687 3000 sowie an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, 0261 - 6675 3000 zu richten.“

Die Direktion Landesdenkmalpflege wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentliche Belange angeschrieben, es sind jedoch keine Belange vorgetragen worden. Die Beteiligung einzelner Referate innerhalb einer Behörde (hier: Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte) ist nicht Aufgabe der Ortsgemeinde, dies hat die jeweilige Behörde ggf. selbst zu gewährleisten. Eine nachträgliche und gesonderte Beteiligung des Referates Erdgeschichte im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt daher nicht. Die Kontaktdaten werden

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ A N R E G U N G E N 20.03.2023	W Ü R D I G U N G Seite 18
--	---

	allerdings für weitere Beteiligungsverfahren seitens der Ortsgemeinde aufgenommen, sodass eine Beteiligung im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen wird.
--	---

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe wird zur Kenntnis genommen. Die Textfestsetzungen werden wie oben dargelegt angepasst. Die redaktionelle Anpassung des Hinweises wird gebilligt. Der Hinweis ist eigenverantwortlich vom Bauherrn zu beachten. Es besteht planungsrechtlich kein weiterer Handlungsbedarf. Die gesonderte und nachträgliche Beteiligung des Referats Erdgeschichte erfolgt nicht.

Abstimmungsergebnis:

Dafür:	_____
Dagegen:	_____
Enthaltungen:	_____

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ A N R E G U N G E N 20.03.2023	W Ü R D I G U N G Seite 19
--	--

7. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. Fasanerie 1, 55457 Gensingen, 19.01.2023	
Sehr geehrte Damen und Herren, 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. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag	Fachliche Erwiderung / Abwägungsvorschlag Die Stellungnahme des Landesjagdverbandes Rheinland-Pfalz e.V. wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass keine grundlegenden Bedenken bestehen, wenn die Realisierung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet ist. In Verfahren nach § 13b BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, sodass auch in diesem Verfahren keine externen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Demnach besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landesjagdverbandes Rheinland-Pfalz e.V. wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungserfordernis, da keine Bedenken vorgetragen wurden. Die vorgebrachten Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen sind wie oben dargelegt nicht zutreffend.

Abstimmungsergebnis:

Dafür: _____

Dagegen: _____

Enthaltungen: _____

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ A N R E G U N G E N	W Ü R D I G U N G
20.03.2023	Seite 20

8. Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 14 Polcher Straße 15-19, 56727 Mayen, 19.01.2023	
Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten. Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH zur Versorgung des o. g. Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH. Daher ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) erforderlich. Daher beantragen wir folgendes sicherzustellen, - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, - dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Bitte informieren Sie uns 4 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.	Fachliche Erwiderung / Abwägungsvorschlag Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Das Unternehmen erhebt keine Einwände, weist jedoch auf verschiedene Sachverhalte, die den späteren Bau der Erschließungsanlagen betreffen, hin. Die künftigen Straßen und Wege im Plangebiet werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, sodass diese ungehindert, unentgeltlich und kostenfrei genutzt werden können. Dementsprechend werden keine Leitungsrechte zugunsten der Telekom Deutschland GmbH erforderlich. Es wird ein Hinweis zur rechtzeitigen Abstimmung und Koordinierung in die Begründung aufgenommen. Zur Sicherstellung der Berücksichtigung der weiteren Anregungen werden die von der Deutschen Telekom Technik GmbH vorgebrachten Belange in die Begründung aufgenommen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird im weiteren Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Bitte beteiligen Sie uns weiterhin im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 4 des BauGB.

Freundliche Grüße

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung werden die Hinweise zur Berücksichtigung der Belange des Unternehmens aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Dafür: _____

 Dagegen: _____

 Enthaltungen: _____

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ ANREGUNGEN 20.03.2023	WÜRDIGUNG Seite 22
---	---

9. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, 25.01.2023	
Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Auf dem hohen Rech" von dem auf Blei, Eisen, Kupfer und Zink verliehenen Bergwerksfeld "Cons. Bendisberg" überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Ortsgemeinde Langenfeld (Rheinland-Pfalz), Achter Straße 8 in 56729 Langenfeld aufrechterhalten. In dem Bergwerk "Bendisberg" erfolgte ehemals umfangreicher untertägiger Abbau von Roherzen. Jedoch befinden sich die Grubenbaue des Bergwerks nicht im Plangebiet. Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung. Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkseigentümerin in Bezug auf das aufrechterhaltene Bergwerkseigentum haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der Ortsgemeinde Langenfeld in Verbindung zu setzen.	Fachliche Erwiderung / Abwägungsvorschlag Die Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wird zur Kenntnis genommen. Es werden Anregungen zu den Themen Bergbau/Altbergbau sowie Boden und Baugrund vorgetragen. <u>Bergbau/Altbergbau:</u> Die Textfestsetzungen unter Teil D, Ziff. 2.2 werden wie folgt ergänzt: „Bergbau/Altbergbau In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Das Plangebiet wird von dem auf Blei, Eisen, Kupfer und Zink verliehenen Bergwerksfeld „Cons. Bendisberg“ überdeckt. Das Bergwerksfeld wird von der Ortsgemeinde Langenfeld, Achter Straße 8 in 56729 Langenfeld aufrechterhalten. In dem Bergwerk „Bendisberg“ erfolgte ehemals umfangreicher untertägiger Abbau von Roherzen. Jedoch befinden sich die Grubenbaue des Bergwerks nicht im Plangebiet. Sollten bei den geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau gegeben sein, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.“ Der Empfehlung zur Kontaktaufnahme mit der o.g. Bergwerkseigentümerin wird gefolgt. Die Abstimmung mit der Ortsgemeinde Langenfeld hat stattgefunden. Dieser sind keine bergbaulichen Aktivitäten im Bereich des Plangebietes bekannt.

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ A N R E G U N G E N	W Ü R D I G U N G
20.03.2023	Seite 23

Boden und Baugrund – allgemein: Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Auch unter Hinweis auf das Geologiedatengesetz bitten wir um Zusendung des in der Begründung angeführten Gutachtens der Fa. GUG. Die Hinweise auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter 2.1 werden fachlich bestätigt. - mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. Mit freundlichen Grüßen	<u>Boden und Baugrund:</u> Das Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Vordereifel geht davon aus, dass das in der Begründung aufgeführte Bodengutachten bereits von der Fa. GuG Umwelt- und Geotechnik GmbH in das Erfassungssystem des Landesamtes für Geologie und Bergbau eingestellt wurde.
--	--

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau wird zur Kenntnis genommen. Die mitgeteilten Hinweise zum Bergwerksfeld, das das Plangebiet überdeckt, werden redaktionell in die Planunterlagen aufgenommen. Die redaktionelle Anpassung und Ergänzung der Hinweise zum Bergbau/Altbergbau wird gebilligt. Die Hinweise sind eigenverantwortlich vom Bauherrn zu beachten. Die Kontaktaufnahme mit der Ortsgemeinde Langenfeld ist erfolgt. Gemäß Annahme des Abwasserwerkes der Verbandsgemeinde Vordereifel wurde das Bodengutachten dem Landesamt für Geologie und Bergbau bereits durch die Fa. GuG zur Verfügung gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Dafür: _____

Dagegen: _____

Enthaltungen: _____

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ A N R E G U N G E N 20.03.2023	W Ü R D I G U N G Seite 24
--	--

10. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz, 01.02.2023	
Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht der von der Kreisverwaltung zu vertretenden öffentlichen Belange, bestehenden Anregungen oder Bedenken zu den vorgelegten Unterlagen entnehmen Sie bitte den im Original beiliegenden Stellungnahmen der Fachreferate. Bei Fragen wenden Sie sich bitte direkt an den jeweiligen Sachbearbeiter. <u>Planungsaufsicht</u> Die Unterlagen wurde keiner planungsrechtlichen Prüfung unterzogen. Wir weisen wir darauf hin, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b Satz 2 BauGB nur dann erfüllt sind, wenn das förmliche Verfahren durch die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan spätestens vor Ablauf des 31.12.2022 erfolgt ist. Anderenfalls ist hier das reguläre Verfahren durchzuführen. <u>Wir bitten um zeitnahe Übersendung der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über diesen Bebauungsplan.</u> Mit freundlichen Grüßen	Fachliche Erwiderung / Abwägungsvorschlag Die Anregungen der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz werden zur Kenntnis genommen. Es wurden Stellungnahmen verschiedener Fachreferate abgegeben. <u>Planungsaufsicht:</u> Die Ortsgemeinde Virneburg hat in der öffentlichen Sitzung am 01.12.2022 beschlossen, die Aufstellungsbeschlüsse vom 24.02.2022 und 24.03.2022 aufzuheben. In dieser Sitzung wurde schließlich ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Bekanntmachung darüber erfolgte in der Heimat- und Bürgerzeitung „Unsere Vordereifel“ der Verbandsgemeinde Vordereifel in der Ausgabe Nr. 49/2022 am 08.12.2022. Die entsprechende Bekanntmachung wurde der Planungsaufsicht aufgrund nebenstehender Aufforderung am 14.02.2023 übersendet. Die planungsrechtliche Prüfung der Unterlagen durch das Fachreferat wurde nicht durchgeführt, sodass gegenwärtig kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf besteht.

Vollzug der Wasser- und Bodenschutzgesetze
Wasser- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Ihr Schreiben vom 03.01.2023,

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o.g. Unterlagen nehmen wir wie folgt wasserwirtschaftlich Stellung:

I. Wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets:

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

Es befinden sich keine Wasserrechte im Plangebiet.

Durch die geplante Maßnahme werden keine Oberflächengewässer tangiert.

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

Die Niederschlagswässer sollen gemäß vorliegender Planung in den öffentlichen Abwasserkanal (im Trennsystem) eingeleitet und dann in einem neuen und einem vorhandenen Versickerungsbecken zur Versickerung gebracht 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.

Wasser- und Bodenschutz:

I. Wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebietes:

Die in den Planunterlagen enthaltenen Aussagen werden fachlich bestätigt. Es ergibt sich kein planerischer Handlungsbedarf.

II. Hinweise

A. Bodenschutz

Die Anregung wird in den Textfestsetzungen als Hinweis unter Teil D, Ziff. 2 aufgenommen:

„Bodenschutz

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:

C. Niederschlagswasser:

3. Aufgrund der beabsichtigten zentralen Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer ins Grundwasser ist eine gesonderte **wasserrechtliche Erlaubnis** für die Gewässerbenutzung zu beantragen. Erst wenn diese Erlaubnis vorliegt ist eine funktionsfähige Abwasserbeseitigung gesichert, die Bestandteil einer ordnungsgemäßen Erschließung ist.
4. Vorliegend soll ein Teil des Baugebietes in eine bereits vorhandene Versickerungsanlage eingeleitet werden. Es ist daher ggf. eine Änderung einer bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis hinsichtlich der erhöhten Einleitmenge zu beantragen
5. 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:

6. 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.

Mit freundlichen Grüßen

Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln, darzustellen.“

B. Schmutzwasser

Abwasserbeseitigungspflichtig ist die Verbandsgemeinde Vordereifel bzw. das Abwasserwerk Vordereifel als Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde. Die Entwässerung ist bereits abgestimmt und bestätigt (siehe auch Stellungnahme Nr. 14).

C. Niederschlagswasser

4. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird im weiteren Verfahren beantragt.
5. Weiterhin wird im weiteren Verfahren geprüft, ob ggf. eine Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis notwendig ist.
6. Die Anregung wird teilweise in den Textfestsetzungen unter Teil D, Ziff. 1.1 als Hinweis aufgenommen und ersetzt eine vorhandene Formulierung:

„Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz in der Fläche zurückzuhalten. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG wird empfohlen, die anfallenden, unbelasteten Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Die wasserrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisanspruchs beachtet. Der wasserrechtliche Erlaubnisantrag wird wie oben dargelegt im Laufe des Verfahrens gestellt.

D. Löschwasserbereitstellung

7. Die Bereitstellung von Löschwasser wird im weiteren Verfahren mit dem Wasserversorgungs-Zweckverband „Maifeld-Eifel“ abgestimmt. Die

Naturschutzrechtliche Stellungnahme
Ihr Schreiben vom 03.01.2023, Az: 9.63 - Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Verfahren, über welches der oben genannte Bebauungsplan abgewickelt werden soll, ist für diesen Flächenzuschnitt nicht zulässig.

Gemäß § 13b BauGB ist ein solches Verfahren rechtmäßig, wenn die Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ anschließt. Der Wortlaut der rechtlichen Regelung ist eindeutig und auch versehentlich nicht fehlt zu interpretieren.

Das im vorgelegten Entwurf dargestellte Baugebiet grenzt allenfalls in Form eines Gürtels/eines Baubandes an den geschlossenen Ortsrand des Bebauungsplans „Ober der Mühle“ an.

Im Süden verläuft im bauplanungsrechtlichen Außenbereich die K 12, im Nordwesten und Nordosten grenzen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Verfahren nach § 13b BauGB ist ausschließlich den dort formulierten Fällen/Voraussetzungen zugänglich. Es ist kein Verfahren, um den Vollzug des Naturschutzrechtes – hier insbesondere die Eingriffsregelung - zu umgehen und sich den damit verbundenen Rechtsfolgen zu entziehen.

Auf Grund der in dieser Form nicht zulässigen Flächenausweisung ist das Befassen mit den verbleibenden zu prüfenden Inhalten aus dem Naturschutzrecht nicht mehr erheblich und maßgeblich.

Die Kommunalaufsicht unseres Hauses erhält einen Überdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



Entnahmeeinrichtungen werden dem Träger der Feuerwehr und der Brand-schutzdienststelle der Kreisverwaltung mitgeteilt.

Naturschutz:

Das Schreiben der unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, dass das Verfahren nach § 13b BauGB für das Plangebiet nicht zulässig sei, kann nicht gefolgt werden. Das Vorliegen der Voraussetzungen ist bereits in Kapitel 5 der Begründung erläutert.

Gemäß Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg ist für ein „Anschließen“ zumindest zu fordern, dass das Plangebiet in einer nennenswerten Breite an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt (vgl. VGH BW, Beschl. v. 14. April 2020 a. a. O., Rn. 66, 1, 2) und sich davon ausgehend in den Außenbereich erstreckt, ohne sich räumlich in wesentlich andere Bereiche auszudehnen oder gar zu verspringen. Das vorliegende Plangebiet grenzt auf einer Länge von 280 m an das Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober der Mühle“ an. Die vorhandene Bebauung wird in der Breite des Bestands, ohne sich in wesentlich andere Bereiche auszudehnen, in den Außenbereich erweitert.

Nach Urteil und Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts gilt als „Ortsteil“ jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Diese Eigenschaft ist in Virneburg erfüllt, da es sich um die flächenmäßig größte Wohnbaustruktur der Ortsgemeinde handelt. Ein „Bebauungszusammenhang“ ist gem. Rechtsprechung gegeben, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt (vgl. BVerwG, Ur. v. 30. Juni 2015 - 4 C 5.14 -, BVerwGE 152, 275-283, juris Rn. 11 m. w. N.). Auch dieses Kriterium ist erfüllt wie Abbildung 2 in Kapitel 5 der Begründung verdeutlicht.

Nach Prüfung oben genannter Aspekte wird deutlich, dass der erforderliche räumliche Zusammenhang zwischen Plangebiet und anschlussfähiger

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass die Erschließung des Baugebiets ca. 130 m außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze über die K 12 (s. Ziffer 6.3) erfolgt. Daher weisen wir darauf hin, dass der Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz als zuständige Straßenbaubehörde an dem Verfahren zu beteiligen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Bestandsbebauung gegeben ist. Das Bebauungsplangebiet schließt sich also an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S. des § 13 b BauGB an.

Eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird in der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erwartet.

Bauverwaltung, Kreisstraßen, Wohnraumförderung:

Der Anregung zur Beteiligung des Landesbetriebs Mobilität Cochem-Koblenz wurde bereits gefolgt. Die Stellungnahme ist unter der Nr. 16 dieses Würdigungsmoduls zu finden.

Brandschutz
Brandschutztechnische Stellungnahme

Ihre Vorlage vom **03.01.2023**

Aufstellung eines(r) ☒ **Bebauungsplanes** ☐ **Satzung** _____
Änderung eines ☐ **Bebauungsplanes** ☐ **Flächennutzungsplanes**

Name des Teilgebietes

„Auf dem hohen Rech“

Bauliche Nutzung nach Baunutzungsverordnung –BauNVO–

WA

☐ Stadt
☒ Ortsgemeinde
☐ Verbandsgemeinde

Mitteilung der /des

☐ Stadtverwaltung
☒ Verbandsgemeindeverwaltung
☐ Planungsbüros

Virneburg

Vordereifel

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gem. DIN EN 14339 (Unterflurhydrant) bzw. DIN EN 14384 (Überflurhydrant),
- 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. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

3. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten soll nicht mehr als 150 m betragen. Überflurhydranten (DIN EN 14 384) ist der Vorzug zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

Brandschutz:

Die Anregung des Referates für Brandschutz wird zur Kenntnis genommen.

1. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird im weiteren Verfahren mit dem Abwasserwerk Vordereifel abgestimmt.
2. Die konkrete Ausgestaltung der Löschwasserversorgung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
3. Auch die Anordnung der Hydranten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ A N R E G U N G E N	W Ü R D I G U N G
20.03.2023	Seite 30

Verkehrsrechtliche Stellungnahme im Rahmen der Anhörung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Auf dem hohen Rech“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; Ihre Vorlage vom 03.01.2023 – Bereich VG Vordereifel, OG Virneburg Sehr geehrte Frau Langowski, gegen die o.a. geplanten Änderungen in der Ortsgemeinde Virneburg bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Aus den uns vorgelegten Unterlagen ergibt sich, dass die Erschließung des Plangebiets fast ausschließlich über einen Anschluss an die K 12 erfolgen soll. Hier wäre es empfehlenswert Kontakt mit dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz aufzunehmen, um ggf. in der frühen Planungsphase entsprechende Absprachen/Regelungen treffen zu können. Bei diesen Absprachen sind wir als Straßenverkehrsbehörde für den außerörtlichen Bereich zu beteiligen. Sofern geplant ist, die bestehende Verkehrsbeschilderung im außerörtlichen Bereich anzupassen oder zu ändern, ist dies bei uns als zuständige Straßenverkehrsbehörde rechtzeitig vorher zu beantragen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen	<u>Verkehr:</u> Der Anregung bezüglich der Kontaktaufnahme mit dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz wurde bereits gefolgt. Die Stellungnahme ist unter der Nr. 16 dieses Würdigungsmoduls zu finden. Im weiteren Verfahren wird die Straßenplanung mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Die Anpassung der Verkehrsbeschilderung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern vielmehr Aufgabe der zuständigen Ordnungsbehörde der Verbandsgemeinde. Falls eine Änderung geplant ist, wird diese mit der Straßenverkehrsbehörde der Kreisverwaltung abgestimmt.
---	--

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz wird zur Kenntnis genommen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde wie oben dargelegt vor Ablauf des 31.12.2022 öffentlich bekannt gemacht. Die entsprechende Bekanntmachung wurde der Planungsaufsicht bereits zur Verfügung gestellt.

Der Hinweis zum Bodenschutz wird redaktionell in den Textfestsetzungen aufgenommen. Die redaktionelle Aufnahme des Hinweises wird gebilligt. Der Hinweis ist eigenverantwortlich vom Bauherrn zu beachten. Die Zustimmung des Abwasserbeseitigungspflichtigen zur Einleitung des Schmutzwassers in die Kanalisation wurde bereits eingeholt. Es wird geprüft, ob die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis für die bestehende öffentliche Versickerungsanlage zu ändern ist. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die neu anzulegende öffentliche Versickerungsanlage wird beantragt. Der Hinweis auf § 55 Abs. 2 WHG wird redaktionell in den Textfestsetzungen ergänzt. Die redaktionelle Aufnahme des Hinweises wird gebilligt. Der Hinweis ist eigenverantwortlich vom Bauherrn zu beachten. Die Löschwasserversorgung wird im weiteren Verfahren sichergestellt.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13b BauGB liegen, wie oben dargelegt, vor.

Der Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz wurde über die Planungen bereits in Kenntnis gesetzt. Notwendige Änderungen der Verkehrsbeschilderung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Abstimmungsergebnis: Dafür: _____
 Dagegen: _____
 Enthaltungen: _____

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ ANREGUNGEN 20.03.2023	WÜRDIGUNG Seite 32
---	---

11. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel Bahnhofstraße 32, 56410 Montabaur, 06.02.2023	
Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedauern aus siedlungsbehördlicher Sicht ausdrücklich den durch Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans entstehenden weiteren Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche. Wir empfehlen deshalb schon jetzt die möglichst frühzeitige Information der/des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe/s, um die aus der Umsetzung resultierenden betriebswirtschaftlichen Nachteile frühzeitig abmildern zu können. Dennoch bestehen vorläufig aus flurbereinigungs- und siedlungsbehördlicher, sowie aus agrarstruktureller Sicht keine die Umsetzung ausschließenden Bedenken gegen die vorliegenden Planungen. Dies steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass für doch notwendige externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme/n keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Wir verweisen dazu bereits jetzt auf §15 (3) BNatSchG iVm §7 LNatSchG. Demgemäß wären zur Vermeidung der Inanspruchnahme zusätzlicher landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen Möglichkeiten und Chancen der „produktionsintegrierten Kompensation“ (P-I-K) vorrangig zu prüfen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag	Fachliche Erwiderung / Abwägungsvorschlag Die Stellungnahme des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine die Umsetzung ausschließenden Bedenken vorgetragen. Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche wird bedauert. Die Ortsgemeinde gibt dem dringenden Wohnraumbedarf den Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung, da keine anderen als landwirtschaftliche Flächen für ein Verfahren nach § 13b BauGB zur Verfügung stehen. Die Bewirtschaftung der Flächen seitens des Landwirts erfolgt in Kenntnis der seitens der Ortsgemeinde beabsichtigten Wohngebietserweiterung. Die Erschließung erfolgt in Abstimmung mit dem Bewirtschafter, sodass die aus der Umsetzung resultierenden betriebswirtschaftlichen Nachteile frühzeitig abgemildert werden können. Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nicht festgesetzt. Dementsprechend besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel wird zur Kenntnis genommen. Dem Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird aufgrund fehlender räumlicher Alternativen der Vorrang gegenüber dem Belang der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung eingeräumt. Die Ortsgemeinde hat den Bewirtschafter bereits informiert. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden nicht festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Dafür: _____

Dagegen: _____

Enthaltungen: _____

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ A N R E G U N G E N 20.03.2023	W Ü R D I G U N G Seite 33
--	--

12. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Peter-Klöckner-Straße 3, 56073 Koblenz, 07.02.2023	
Sehr geehrte Damen und Herren, in Folge der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Wohnnutzung durch den Ortsgemeinderat Virneburg für das Teilgebiet „Auf dem hohen Rech“ (Gemarkung Virneburg, Flur 4), wurden wir als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme angefragt. Gegen das geplante Vorhaben erheben wir keine Einwände, wenn wir auch grundsätzlich jedweden landwirtschaftlichen Flächenverlust für Wohn- oder Gewerbenutzung bedauern. In Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft wurden aber keine Bedenken geäußert und dem Entwicklungsprozess der Ortsgemeinde Virneburg Vorrang eingeräumt. Mit freundlichen Grüßen	Fachliche Erwiderung / Abwägungsvorschlag Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken vorgetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche bedauert wird. Die Ortsgemeinde gibt dem dringenden Wohnraumbedarf den Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung, da keine anderen als landwirtschaftliche Flächen für ein Verfahren nach § 13b BauGB zur Verfügung stehen. Es besteht planungsrechtlich kein Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz wird zur Kenntnis genommen. Dem Belang der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird aufgrund fehlender räumlicher Alternativen der Vorrang gegenüber dem Belang der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung eingeräumt.

Abstimmungsergebnis:

Dafür: _____

Dagegen: _____

Enthaltungen: _____

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ A N R E G U N G E N	W Ü R D I G U N G
20.03.2023	Seite 34

13. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, 07.02.2023	
Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes: Im Bereich des Bebauungsplanes „In Reppertstal“ wurde ein Solarpark errichtet. Bei dieser Nutzung bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Sollte sich die Nutzung im südlich gelegenen, eingeschränkten Gewerbegebiet zu einem späteren Zeitpunkt ändern und sich Betriebe ansiedeln, können je nach Art des Betriebes Immissionskonflikte durch Gerüche und Stäube hervorgerufen werden. Eine mögliche Maßnahme zur Verminderung einer Staubbelastung ist die Einplanung von Flächen mit entsprechender Bepflanzung bzw. entsprechendem Bewuchs. Eine weitere Möglichkeit der Regelung sind vorhabenbezogene Nachweise hinsichtlich einer nicht wesentlichen Störung des Wohnens. Diese müssten dann von betreffenden Betrieben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag	Fachliche Erwiderung / Abwägungsvorschlag Die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die vorhandene Bebauung: östlich befindet sich ein allgemeines Wohngebiet, südlich befindet sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet, das gegenwärtig als Solarpark genutzt wird. Für die Bewertung der Immissionssituation ist auf die im seit 2001 rechtskräftigen BP „In Reppertstal“ festgesetzte bauliche Nutzung einzugehen. In diesem erfolgt die Festsetzung eines hinsichtlich der Lärmentwicklung eingeschränkten Gewerbegebiets. Einschränkende Vorgaben wurden aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen getroffen und gelten auch für die aktuell geplante Wohngebietsausweisung. Darüber hinaus getroffene Vorgaben zur Eingrünung des eingeschränkten Gewerbegebiets werden zusammen mit den Vorgaben zur Anlage und Bepflanzung eines Lärmschutzwalls innerhalb des Plangebiets „Auf dem hohen Rech“ als ausreichend erachtet, um Immissionen in Form von Lärm und Staub einzudämmen. Weitergehende einschränkende Regelungen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für betreffende Betriebe vorzugeben. Demnach sind im Zuge des weiteren Verfahrens keine bauplanungsrechtlichen Vorgaben über die bestehenden Festsetzungen hinaus zu treffen. Weiterer Handlungsbedarf besteht somit nicht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht wird zur Kenntnis genommen. Es besteht wie oben dargestellt keine Notwendigkeit zur Festsetzung planerischer Maßnahmen, um mögliche zukünftige Immissionskonflikte aus dem angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet zu vermeiden.

Abstimmungsergebnis: Dafür: _____

 Dagegen: _____

 Enthaltungen: _____

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ A N R E G U N G E N 20.03.2023	W Ü R D I G U N G Seite 36
--	--

14. Abwasserwerk Vordereifel, Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde Kelberger Straße 26, 56727 Mayen, 08.02.2023	
Sehr geehrte Damen und Herren, wir haben vom Bebauungsplanentwurf für das Teilgebiet „Auf dem hohen Rech“; in der Ortsgemeinde Virneburg Kenntnis genommen und nehmen hierzu wie folgt Stellung: - Die mit uns abgestimmte Form der Entwässerung im Trennsystem ist korrekt, jedoch bedarf es für die weitere Verfahrensschritte verschiedener textlicher Korrekturen und Klarstellungen wie folgt: ➤ Begründungen: Änderungen sind auf folgenden Seiten gemäß nachstehendem Vorschlag vorzunehmen:	Fachliche Erwiderung / Abwägungsvorschlag Die Stellungnahme des Abwasserwerks Vordereifel wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen zu textlichen Korrekturen und Klarstellungen hinsichtlich der Entwässerung wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend redaktionell angepasst.

➤ Seite 18:

6.4 Technische Erschließung

Wasserversorgung

Die geplante Erweiterung wird über einen Anschluss an das öffentliche Netz der Wasserversorgung angebunden.

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Hierfür werden Regen- und Schmutzwasserkanalisation innerhalb der Erschließungsstraße verlegt.

Oberflächenwasser

Da das Gebiet topographisch bedingt vom Hochpunkt aus in zwei verschiedene Himmelsrichtungen abfällt, sind zwei Regenrückhaltebecken erforderlich. Der Regenwasserkanal in der nach Südosten verlaufenden Erschließungsstraße wird an eine im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In Repperstal“ festgesetzte Regenrückhaltefläche, welche sich südlich des Plangebiets (Flur 4, Flurstück 1097) befindet, angeschlossen. Der nach Norden verlaufende Regenwasserkanal wird an eine anzulegende Regenrückhaltefläche im Bereich des Flurstücks 40/1 der Flur 4 angeschlossen.

Schmutzwasser

Der Schmutzwassersammler wird an den Kanal in der Straße Mühlenberg angeschlossen und über das in der Ortslage vorhandene Kanalsystem der entsprechenden Kläranlage zugeführt.

Energieversorgung

An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine 20 kV Freileitung mit einem Freileitungsmast sowie einem Endmast. Der Schmutzwasserkanal wird für den südöstlichen Teil durch einen Anschluss an die an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Mühlenberg und der Schmutzwasserkanal im nordwestlichen Teil in den Mischwasserkanal in der Straße Burgblick angeschlossen. Der Betreiber der 20 kV Freileitung ist die Gemeindeverwaltung. Entsprechend dieser Absichtserklärung verläuft die 20 kV-Freileitung im Rahmen der weiteren Planung als Erdkabel in den öffentlichen Verkehrsflächen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH festgesetzt.

Telekommunikation

– wird im weiteren Verfahren ergänzt –

➤ Seite 24

Für den Bereich nordöstlich der Freileitung wird im Bereich des Flurstücks 40/1 der Flur 4 eine weitere Fläche für die Regenrückhaltung angelegt. Es liegt eine entsprechende Baugrunduntersuchung der Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH vom 12.10.2022 vor, die in Kapitel 5 des geotechnischen Berichts zu dem Urteil kommt, dass „die örtlich vorkommenden Böden hinsichtlich ihrer Mächtigkeit (Sickerraum) und der örtlichen Grundwasserverhältnisse potenziell für eine Versickerung geeignet sind.“

als öffentliche Versickerungsfläche

➤ Seite 30

Bebauungsplan „Auf dem hohen Rech“ – Begründung Seite 30

7.10 Leitungsrechte/Dienstbarkeiten

Innerhalb des Plangebiets verlaufen Leitungen, die nicht in öffentlichen Verkehrsflächen, sondern auf den öffentlichen Grünflächen liegen. Zur Sicherung dieser Leitungen sind daher Dienstbarkeiten eingetragen. In der Planurkunde werden diese Flächen mit Geb. 1.2.1. des Abwasserwerkes belastet. Es handelt sich um folgende Leitungen:

- Kanalleitungsrecht (Regen-/Schmutzwasser) zugunsten der Verbandsgemeindewerke Vorderreifel sowie
- Energiekabelleitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH.

In der Planurkunde sind lediglich die Rechte gekennzeichnet, die sich auf unterirdische Leitungen beziehen. Daher sind insbesondere bezüglich der nicht eingetragenen, anderweitig bestehenden Rechte, Dienstbarkeiten oder Baulasten unbedingt das Grundbuch und das Bau-

➤ Seite 49

9.2.2.4 Wasser

Bestand:

Die Flächen im Plangebiet sind nicht als Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Innerhalb des Plangebiets tritt kein Oberflächengewässer auf. Das geplante Baugebiet liegt auch nicht in einem im RROP 2017 abgegrenzten Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz (s. Kap. 6.1).

Das Plangebiet zählt zu der Grundwasserlandschaft *Devonische Schiefer und Grauwacken*. Die Grundwasserneubildung liegt im Übergangsbereich von 59 mm/Jahr. Die Grundwasserüberdeckung wird mit *mittel* angegeben (MINISTERIUM FÜR KILMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT 2022).

Planung:

Es sind 30 Baugrundstücke, Straßenflächen (Erschließungsstraße, Fußweg sowie Wirtschaftsweg), eine Fläche für die Regenrückhaltung, eine öffentliche Grünfläche sowie eine Fläche zur Errichtung eines Lärmschutzwalls vorgesehen.

Bewertung:

Der Bodenwasserhaushalt wird durch den Flächenverlust derart. Die Einschränkungen können zu einem erhöhten Oberflächenwasser, zur Verschärfung der Hochwasserwelle und zur Verminderung der Grundwasserneubildung führen. Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch die vorgesehene Versiegelung auszugleichen bzw. zu minimieren, ist das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen (Rückhaltung / Versickerung) soweit wie möglich im Baugebiet zu halten. Hierzu wird im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Weiterhin wird ein bereits im Bebauungsplan „In Repperstal“ festgesetztes Regenrückhaltebecken zur Einleitung genutzt.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

9.2.2.5 *Form und Ort*

Formulierung passt nicht, da maximal Empfehlung zur freiwilligen Nutzung ausgesprochen werden kann, bzw. Zisternennutzung als Vorschlag.

Versickerung

Versickerungsfläche

➤ **Seite 50**

9.2.2.6 Landschaftsbild und Erholungspotenzial

Bestand:

Das geplante Vorhaben befindet sich am westlichen Ortsrand von Virneburg. Die Flächen im Plangebiet sind einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen. Auf der Grünfläche befinden sich keine Gehölzstrukturen, die den Landschaftsraum aufwerten. Angrenzend an die Lagerfläche sind vereinzelte Sträucher, Fichten und Obstbäume vorhanden. Östlich des Plangebietes verläuft rückwärtig zur vorhandenen Bebauung ein Grasweg.

Planung:

Es sind 30 Baugrundstücke, Straßenflächen (Erschließungsstraße, Fußweg sowie Wirtschaftsweg), eine Fläche für die Regenrückhaltung, eine öffentliche Grünfläche sowie eine Fläche zur Errichtung eines Lärmschuttwalls vorgesehen.

Bewertung:

zentrale öffentliche Versickerung

➤ **Seite 74**

Ortsgemeinde Virneburg

Bebauungsplan „Auf dem hohen Rech“ – Begründung

Seite 74

Kriterium gem. Anlage 3	Beschreibung/Auswirkung	Beeinträchtigung
Versickerungsflächen	<u>Wasser:</u> Innerhalb des Plangebiets tritt kein Oberflächengewässer auf. Das auf Straßen anfallende Oberflächenwasser wird über Sammelleitungen den geplanten Regenrückhalteflächen zugeführt (s. Kap. 9.2.2.4). <u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:</u> Plangebiet besteht zum größten Teil	geringe Erheblichkeit keine Er-

➤

➤ **Textfestsetzungen:**

Änderungen sind auf folgenden Seiten gemäß Vorschlag vorzunehmen:

➤ **Seite 3**

6

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Anfallendes überschüssiges und nicht auf den Baugrundstücken versickerbares Oberflächenwasser ist der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Regenrückhaltefläche sowie der Regenrückhaltefläche im Bereich des Bebauungsplanes „In Reppertal“ zuzuleiten. Auf die weiteren Hinweise unter Teil D, Ziff. 1 wird verwiesen.

Öffentlichen Versickerungsfläche

➤ Seite 4

Ortsgemeinde Virneburg

Bebauungsplan „Auf dem hohen Rech“ – Textfestsetzungen

Seite 4

7.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche, die als Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt ist, ist ein Lärmschutzwall herzustellen (siehe Textfestsetzung unter Teil A, Ziff. 9.1 und 10.3).

8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Planzeichnung sind Flächen gekennzeichnet, die mit Leitungsrechten belastet sind:

des Abwasserwerkes

1. Kanalleitungsrecht (Regen- und Schmutzwasser) zugunsten der ~~Verbandsge~~meindewerke Vordereifel sowie
2. Energiekabelleitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH.

➤ Seite 10

D. Hinweise und Empfehlungen

(nicht rechtsverbindlich)

1 Niederschlagswasser

1.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

soll nach § 55 Abs. 2

Für die Einleitung des Niederschlagswassers wird ein Wasserhaushaltsgesetz (Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchgeführt. Entsprechend versickert oder talpläne werden in Abstimmung mit der SGD Nord, (verrieselt) in der Fläche Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Koblenz erstellt, zurückgehalten werden.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz in der Fläche zurückzuhalten. Die Versickerung über die belebte Bodenzone bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung. Ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist dem Bebauungsplan als Anlage beizufügen. Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, zur Anerkennung stücks und der Gebäude sollte eine entsprechende Oberflächenwasseranlage anzuzeigen.

vorgenommen werden (z.B. als Teich, Mulde, Zisterne). Gemäß ATV-Information ist für den Flächenbedarf einer Muldenversickerung von 5 - 10 m² Fläche pro angeschlossene 100 m² versiegelte Fläche auszugehen.

Die Anlage von Schluckbrunnen, Rigolen o.ä. ist wasserwirtschaftlich unerwünscht und bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung. Pro 100 m² versiegelter Grundstücksfläche wird der Einbau einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 3 m³ empfohlen. Das in Zisternen gespeicherte Niederschlagswasser darf nur außerhäuslich verwendet werden. Eine innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) ist nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden und zu In die Zuleitung ist ein geeichter Wasserzähler einzubauen, dessen nachgewiesener Verbrauch zusätzlich zu Schmutzwassergebühren herangezogen wird.

1.2 Gefährdung durch Starkregen

Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorge-

2. Für das Plangebiet entsteht durch die Vorhaltung der öffentlichen Entwässerungsanlagen umfängliche Beitragspflicht zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung.

Weitere Anregungen werden nicht gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

2. Beitragsrechtliche Regelungen zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dementsprechend besteht diesbezüglich kein weiterer planungsrechtlicher Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Abwasserwerkes Vordereifel wird zur Kenntnis genommen. Die mitgeteilten Anregungen zu textlichen Korrekturen und Klarstellungen bezüglich der Entwässerung werden redaktionell in den Planunterlagen angepasst. Die redaktionelle Anpassung der Planunterlagen wird gebilligt. Beitragsrechtliche Regelungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Abstimmungsergebnis: Dafür: _____
 Dagegen: _____
 Enthaltungen: _____

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ ANREGUNGEN	WÜRDIGUNG
20.03.2023	Seite 42

15. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kirchstraße 45, 56410 Montabaur, 14.02.2023	
Sehr geehrte Damen und Herren, zur oben genannten Maßnahme in der Ortsgemeinde Virneburg nehmen wir wie folgt Stellung: 1. Oberflächenwasserbewirtschaftung Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) zu erfolgen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann der geplanten Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich zugestimmt werden. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen. 2. Schmutzwasserbeseitigung Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist über die entsprechende Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zu entwässern. Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt. 3. Abschließende Beurteilung Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme. <i>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.</i> <i>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.</i> Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag	Fachliche Erwiderung / Abwägungsvorschlag Die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen. <u>Oberflächenwasserbewirtschaftung:</u> Die Hinweise auf §§ 5 und 55 WHG sind bereits in den Textfestsetzungen enthalten. Der Hinweis auf § 13 Abs. 2 LWG wird nicht aufgenommen, da Niederschlagswasser nicht in Gewässer eingeleitet, sondern den Versickerungsanlagen zum Teil innerhalb und größtenteils außerhalb des Plangebietes, im Gewerbegebiet „In Repperstal“, zugeführt wird. Somit ist der Hinweis nicht zutreffend. Der Anregung bezüglich der Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird gefolgt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird im weiteren Verfahren beantragt. <u>Schmutzwasserbeseitigung:</u> Der Anregung wird bereits entsprochen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Verweis auf § 13 Abs. 2 LWG ist nicht zutreffend. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird beantragt.

Abstimmungsergebnis: Dafür: _____
 Dagegen: _____
 Enthaltungen: _____

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ ANREGUNGEN 20.03.2023	WÜRDIGUNG Seite 44
---	--

16. Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, Fachgruppe Betrieb, Anbau/Sondernutzung Ravenéstraße 50, 56812 Cochem, 14.02.2023	
Sehr geehrter Herr Gäb, zunächst bedanken wir uns für die gewährte Fristverlängerung. Gegen die Bauleitplanung der Ortsgemeinde Virneburg zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ werden aus straßenbaubehördlicher Sicht diesseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Die Anbindung des Plangebietes ist über eine neue Erschließungsstraße vorgesehen, welche direkt an die freie Strecke der K 12 anbindet. Zur Herstellung einer verkehrsgerechten Erschließung des Planbereiches ist die Anlage einer Linksabbiegespur gem. RAL 2012 erforderlich. Diese wurde in der Planung bereits berücksichtigt. Wir bitten diesbezüglich noch einen Nachweis der notwendigen Sichtweiten sowie der Schleppkurven nachzureichen. Ferner ist im Vorfeld mit dem LBM Cochem-Koblenz eine Baudurchführungsvereinbarung für die Erschließung des Plangebietes abzuschließen. Ergänzend erlauben wir uns folgenden Hinweis: Die hinzukommende Wohnbebauung erfolgt in Kenntnis der Verkehrslärmsituation. Daher hat die Ortsgemeinde Virneburg 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.	Fachliche Erwiderung / Abwägungsvorschlag Der Landesbetrieb Mobilität (LBM) Cochem-Koblenz trägt grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung vor. Der Anregung bezüglich des Nachweises der notwendigen Sichtweiten sowie der Schleppkurven wird gefolgt. Die Nachweise werden im Zuge der Straßenplanung erbracht. Die erforderlichen Sichtdreiecke werden in der Planzeichnung ergänzt. Die Baudurchführungsvereinbarung für die Erschließung des Plangebietes wird im weiteren Verfahren abgeschlossen. Die Hinweise zur Gewährleistung eines Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in Zusammenhang mit der Kreisstraße K 12 werden zur Kenntnis genommen. Zur Sicherstellung der Erfordernisse des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wurde seitens der Ortsgemeinde bereits eine Prognose der Schallimmissionen beauftragt. Die erforderlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden entsprechend in die Planunterlagen aufgenommen. Die Ergebnisse der Prognose wurden bereits in den Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung beachtet, sodass gegenwärtig kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Ortsgemeinde Virneburg Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem hohen Rech“ A N R E G U N G E N	W Ü R D I G U N G
20.03.2023	Seite 45

Die Ortsgemeinde 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 K 12 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was sie im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Landesbetriebs Mobilität Cochem-Koblenz werden zur Kenntnis genommen. Die Nachweise zu notwendigen Sichtweiten und Schleppkurven werden im weiteren Verfahren im Zuge der Straßenplanung erbracht. Die erforderlichen Sichtdreiecke werden in der Planzeichnung ergänzt. Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen wurde bereits ein Lärmgutachten erstellt. Die Ergebnisse sind bereits in der frühzeitigen Beteiligung Bestandteil der Planunterlagen gewesen.

Abstimmungsergebnis: Dafür: _____
Dagegen: _____
Enthaltungen: _____

Aufgestellt:

RU-PLAN Redlin+Renz

17.03.2023