

Ortsgemeinde Weiler

Vorlage Nr. 110/140/2023

Beschlussvorlage

TOP

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

Verfasser:

Bearbeiter: Jörg Gäb

Fachbereich 4.1

Datum:

10.05.2023

Aktenzeichen:

Telefon-Nr.:

02651/8009-36

Gremium	Status	Termin	Beschlussart
Ortsgemeinderat	öffentlich	24.05.2023	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 dem Roth“, 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 25.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Roth" beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.03.-28.04.2023 beteiligt. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Email vom 14.03.2023 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. Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz
6. Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel
7. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rp e.V.
8. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Koblenz
9. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
10. Bundeswehr
11. Wasserversorgungs-Zweckverband Maifeld-Eifel, Mayen
12. Westnetz

Zu folgenden Stellungnahmen sind Beratungen / Beschlüsse erforderlich:

1. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referate untere Landesplanung, Straßenverkehr, Brandschutz und Naturschutz, Wasserwirtschaft
2. Abwasserwerk Vordereifel
3. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie / erdgeschichtliche Denkmalpflege
4. Deutsche Telekom
5. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Köln
6. Forstamt Ahrweiler

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

1. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Stellungnahme vom 24.04.2023

1.1 Referat Naturschutz, Wasserwirtschaft – Teilgebiet Wasserwirtschaft

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 zentral über eine Abwasseranlage ins Grundwasser 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 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. Hinweis:

Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

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.

Die genannte wasserrechtliche Erlaubnis ist vor der baulichen Umsetzung einzuholen.

Die Empfehlung zur Nutzung von Brauchwasser ist bereits in den Unterlagen enthalten.

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

Eine Beschlussfassung ist entbehrlich.

1.2 Referat Naturschutz, Wasserwirtschaft – Teilgebiet Naturschutz

wir verweisen auf unser Schreiben vom 01.06.2022, welches wir inhaltlich vollständig aufrechterhalten.

Die im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB getroffene Entscheidung der Ortsgemeinde ist mit geltendem Recht (Voraussetzungen der Anwendbarkeit des § 13b BauGB) nicht vereinbar. Der B-Plan wäre im Rahmen einer Normkontrolle – hier Unterschlagen des Vollzugs der Eingriffsregelung, die im Vollverfahren abzuarbeiten ist – angreifbar.

Schreiben vom 01.06.2022:

das Aufstellen eines Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13b BauGB ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich die Flächen für die Wohnnutzung „an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschießen“.

Dies ist hier eindeutig nicht der Fall.

Der vorausgesetzte Bebauungszusammenhang, der den Eindruck einer Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erwecken, Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sein und sich einfügen muss, ist nicht gegeben.

Nordöstlich grenzt ein Gemeinde eigener Weg (Flur 13, Flurstück 73/1) und daran eine große offene Grünlandfläche (Auf dem Sührchen), südöstlich die Gemeindestraße „Rothstraße“ (Flur 13, Flurstück 75/1), südwestlich offene Ackerflur und nordwestlich der Gemeinde eigene Weg (Flur 13, Flurstück 72) sowie 1 bebaute Fläche (Teilfläche der Flur 13, Flurstück 39/1) an.

Die gesamte Fläche ist unzweifelhaft im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen.

Das Instrument des § 13b BauGB ist ausschließlich für die Fälle geschaffen, die im Baugesetzbuch benannt sind. Es ist nicht geschaffen, um die Pflichten zum Abarbeiten der Eingriffsregelung und zur Kompensation von Eingriffen zu umgehen. Im vorliegenden Fall ist das Vollverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes anzuwenden.

Würdigung:

Die Beurteilung des Vorliegens der Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens auf Basis des § 13b BauGB obliegt nicht der Unteren Naturschutzbehörde.

Bei dem angrenzenden Bereich nördlich des Plangebietes handelt es sich unstreitig um eine Fläche, die den Anforderungen gemäß § 13a BauGB entspricht. Hier führt die Ortsgemeinde Weiler bereits seit Jahren Gespräche mit den Eigentümern, um diese Fläche als Wohnbaufläche zu entwickeln. Aufgrund verschiedener Umstände ist eine kurzfristige Realisierung nicht umsetzbar, an der Umsetzung wird jedoch nach wie vor ernsthaft festgehalten.

Der vorliegende Geltungsbereich grenzt im Osten an die bereits vorhandene Bebau-

ung an, durch die erklärte Absicht der Ortsgemeinde zur Ausweisung der nördlichen Fläche wird mittelfristig auch dort ein Angrenzen an die bestehende Ortslage von Weiler gegeben sein.

Die genannten Baulücken und Flächenpotentiale befinden sich vollständig in Privateigentum. Eine Verkaufsbereitschaft wurde abgefragt, ist jedoch nicht gegeben. Diese Flächen sind dem Markt somit entzogen und stehen für die Deckung des vorhandenen Bedarfs bzw. der aktuellen Nachfrage nicht zur Verfügung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird zu diesem Themenbereich ergänzt und konkretisiert.

Die Ortsgemeinde Weiler sieht aufgrund der o. g. Ausführungen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB weiterhin als gegeben an und hält daher an der weiteren Planung auf dessen Basis fest.

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

1.3 Referat untere Landesplanung

die Ortsgemeinde Weiler beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans „Auf dem Roth“ zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen. In Ergänzung zu unserer Stellungnahme im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.06.2022 geben wir folgende Stellung ab.

Wie in den Unterlagen beschrieben besteht der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren. Demnach müssen vorrangig die vorhandenen Potenziale aktiviert und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Feststellung von Bauflächenbedarf muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt werden.

Die Ortsgemeinde Weiler verfügt diesbezüglich gem. Raum+ Monitor über 16 Baulücken sowie zwei Außenreserven (Fläche 79 mit 3.660 m² und Fläche 80 mit 3.470 m²). In den Planunterlagen im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB waren keine Begründung zu hierzu zu finden.

Gemäß der Würdigung des Ortsgemeinderates Weiler vom 08.03.2023 wurde dargelegt:
*„Die genannten Baulücken und Flächenpotentiale befinden sich vollständig in Privateigentum. Eine Verkaufsbereitschaft wurde abgefragt, ist jedoch nicht gegeben. Diese Flächen sind dem Markt somit entzogen und stehen für die Deckung des vorhandenen Bedarfs bzw. der aktuellen Nachfrage nicht zur Verfügung. **Die Begründung zum Bebauungsplan wird zu diesem Themenbereich ergänzt und konkretisiert.**“*

Leider ist diese Darlegung zu den Innen- und Außenreserven in denen im Internet veröffentlichten Unterlagen (hier: Begründung) nicht erfolgt. Damit ist dieser raumordnerische Belang in den Abwägungsunterlagen nach unserer Auffassung nicht ausreichend dargelegt. Wir sehen daher die Unterlagen und somit das Abwägungsmaterial als nicht vollständig an. Die korrekte Durchführung des Planverfahrens ist aber umso wichtiger, da diese abwägungsfehlerfreie Entscheidung dem Planungsergebnis Legitimation und Akzeptanz verleiht.

Würdigung:

Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Rahmen einer redaktionellen Überarbeitung der Unterlagen zum Thema Außenreserven folgendermaßen ergänzt:

Bei der Fläche 79 handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine gemischte Baufläche. Diese ist somit für Ausweisungen von überwiegender Wohnbebauung nicht geeignet. Eine konkrete Nachfrage nach gemischten Bauflächen besteht derzeit nicht.

Die Fläche 80 wird von einem Graben gequert. Dieser ist gemäß Geoportal als Gewässer einzustufen. Aufgrund der diesbezüglichen einzuhaltenden und absehbaren wasserrechtlichen und naturschutzfachlichen Vorgaben ist eine bauliche Nutzung nicht wirtschaftlich darstellbar.

Darüber hinaus findet sich in relativer Nähe ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Die Ortsgemeinde Weiler verfügt über 2 gemeindeeigene Grundstücke. Einige wenige Baulücken befinden sich in Privateigentum. Eine eventuelle Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wurde abgeprüft, diese besteht nicht. Damit ist festzuhalten, dass diese Baugrundstücke dem Markt entzogen sind und für eine geordnete bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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

1.4 Referat Dorferneuerung

die Ortsgemeinde Weiler beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans „Auf dem Roth“ zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen.

Weiler verfügt über einen Ortsentwicklungsplan aus 1992 und befindet sich seit 2020 in einer Fortschreibung. Gemäß dem Ortsbildplan grenzen an das Plangebiet mittelbar Neubauten (Errichtung nach 1945) an. Allerdings liegen nördlich gegenüber der Freifläche erhaltenswerte Bauten (Hauptstraße 5, 6 und 11), die den Ortscharakter mitprägen. Auch befindet sich laut Plan in der direkten Nachbarschaft zu Plangebiet „ortsbildbildendes Grün“. Aus Sicht der Dorferneuerung ist daher eine angepasste nicht überprägende Erschließung und Bebauung der Flächen sehr wichtig.

Die Hauptstraße bildet zusammen mit der Groß- und Kirchstraße den Rand des historischen Ortskerns. Weiler zeichnet sich dabei durch eine kompakte Bebauung bei lockerer baulicher Anordnung aus. Das Dorf wird heute durch kleine Parzellen aufgeteilt. Großparzellen sind der Kirche und dem Friedhof vorbehalten. Die durch die geplante Neuausweisung entstehende große „Freifläche“ ist daher ortsuntypisch und beeinträchtigt die bisherige Erscheinungsform als Haufendorf. Als Baukörper sind meist zweigeschossige Baukörper mit Satteldächern vereinzelt mit Kopfwalmdächern vorhanden.

Leider stehen die Festlegungen im Bebauungsplan den beschlossenen Festlegungen aus dem Ortsentwicklungsplan entgegen. So ist festzuhalten:

Ortsentwicklungsplan	B-Plan „Auf dem Roth“
<p>Leitbild: Ziel ist es, die architektonische Eigenart der einzelnen Häuser (gilt für erhaltenswerte Bauten) und die Eigenart der Raumstruktur zu erhalten, die verschiedene Baustile zu wahren und damit die Unverwechselbarkeit des Ortsbildes zu sichern (gilt für den Ort). ... Baugeschichtliche Erwägungen und Anforderungen an zeitgemäßen Wohnkomfort bedürfen einer sorgfältigen Abwägung.</p>	Keine Festsetzungen
<p>Leitbild für Neubauten im historischen Ortskern „... Die Leitsätze für ortsbildprägende Bauten (Farbe sowie Materialität der Außenwände und der Dachhaut) sind ebenso auf Neubauten</p>	

<p>anzuwenden. Auch die Dächer der Häuser in den Neubaugebieten außerhalb des historischen Ortskerns prägen maßgeblich die Dachlandschaft des Gesamtortes, daher sind bunte Dächer, z. B. durch rote Dachpfannen, unbedingt zu vermeiden.</p> <p>...</p> <p>Sollte es zwingend sein, große Bauten zu errichten, so sind deren Fassaden vertikal zu gliedern: die Höchstbreite sollte 12 m nicht überschreiten. Auch Neubauten müssen mit Satteldächern abgeschlossen sein, Flachdächer sind nicht zulässig.</p> <p>...</p>	<p>Keine Festsetzungen zu Materialität und Farbe unter 3.1 getroffen.</p> <p>Keine Festsetzungen zu Höchstbreite.</p> <p>3.1.1 Dachform Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Hauptgebäude Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig</p>
<p>(r) Hofgestaltung Bei der Hofgestaltung ist auf ein harmonisches Zusammenspiel der Materialien zu achten. Industrielle Beton-Pflastersteine (Rechtecksteine) können in Verbindung mit Natursteinen dem Hofraum eine angenehme Erscheinung verleihen und Hof- und Straßenraum miteinander verbinden.</p> <p>...</p>	<p>3.1.4 Nicht überbaute Flächen Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind soweit sie nicht anderweitig genutzt werden müssen (notwendige Stellplätze etc.) als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und vollflächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen ist nur bis zu einer Fläche von max. 5% der nicht bebauten und nicht durch Zugänge, Hofeinfahrten und Stellplätze befestigten Flächen zulässig. Nicht eingerechnet werden Traufstreifen („Spritzschutz“) an Gebäuden.</p>
<p>Bebauungsplan</p> <p>...</p> <p>In Bebauungsplänen für Neubaugebiete sollten durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen nur Natur- und Kunstschiefer als Dachdeckung zugelassen werden.</p>	<p>Keine Festsetzungen</p>
<p>Maßnahmen im Außenbereich (Grünkonzept)</p> <p>...</p> <p>25 Pflanzung von Obstwiesen zur Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft.</p> <p>26 Pflanzung von Obsthochstämmen zur Eingrünung des Ortsrandes.</p> <p>27 Landschaftsgerechte Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes mit standortgerechten Laubgehölzen.</p> <p>...</p>	<p>4. Landespflegerische Festsetzungen</p> <p>Festlegung einer Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in der Planzeichnung. Allerdings ohne Festlegung auch Obstbäumen und standortgerechte Laubgehölze.</p>

Aus unserer Sicht ist es zwingend erforderlich die durch Beschluss des Ortsentwicklungsplans im Ortsgemeinderat geltenden Festsetzungen auch in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Zum einen sind diese nur dann den Bauherren bekannt und zum anderen werden widersprüchliche Vorgaben vermieden.

Würdigung:

Wie bereits dargelegt stammt der derzeit gültige Ortsentwicklungsplan aus dem Jahre 1992 und ist somit über 30 Jahre alt.

Bei den genannten Punkten handelt es sich fast ausschließlich um optisch-gestalterische Kriterien, welche vor dem Hintergrund aktueller klimaökologischer und architektonischer Entwicklungen zu hinterfragen und anzupassen sind.

So ist bspw. das Flachdach/flach geneigte Dach zwingend mit aufzunehmen um Gründächer zu ermöglichen sowie einer immer größer werdenden Zahl an Solaran-

lagen, die sich automatisch nach der Sonne ausrichten, Rechnung zu tragen. Auf diese Aspekte ist gerade bei der Ausweisung neuer Baugebiete und -flächen ein besonderes Augenmerk zu richten, um die klimatische und energetische Situation vor Ort optimieren zu können.

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

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

Die bloße Reduzierung auf die genannten optischen Aspekte kann somit nicht im Vordergrund bzw. alleinigen Fokus stehen und wird auch nicht als zielführend gesehen.

Das bisherige historisch bedingte Nichtvorhandensein von flacheren Dachneigungen und Formen kann darüber nicht als absoluter Maßstab für neue Ausweisungen herangezogen werden.

Der Bebauungsplan sieht adäquate Maßnahmen und Festsetzungen zur landschaftsgerechten Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes vor. Die Anlage von Obstwiesen ist nicht Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung.

Der genannte Ortsentwicklungsplan befindet sich wie richtig dargestellt aktuell in der Fortschreibung. Die o. g. Punkte werden aufgrund ihrer energetischen und klimatischen Bedeutung künftig in dieser Berücksichtigung finden.

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

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

2. Abwasserwerk Vordereifel, Stellungnahme vom 21.03.2023

wir haben die Unterlagen des Bebauungsplanentwurfes für das Teilgebiet „Auf dem Roth“ geprüft und nehmen hierzu wie folgt Stellung:

1. Die Festsetzungen in der Planurkunde als auch in den Begründungen entsprechend den vorherigen Absprachen.
2. In den **Begründungen zum Bebauungsplan** bitten wir auf **Seite 20 unter Ziffer 6.4** folgende Klarstellung vorzunehmen:

Der zweite Satz ist wie folgt neu zu fassen: **Dabei wird das Schmutzwasser nach der Entwässerungsplanung an den vorhandenen Stichkanal im unterhalb gelegenen Wirtschaftsweg mit Fortführung in den Mischwasserkanal in der „Raiffeisenstraße“ angeschlossen.**

Weitere Anregungen sind unsererseits nicht zu geben, sodass ansonsten dem Verfahren zugestimmt werden kann.

Würdigung:

Zur Klarstellung wird die Begründung zum Bebauungsplan (Seite 20, Ziffer 6.4, Satz 2) im Rahmen einer redaktionellen Überarbeitung der Unterlagen wie gewünscht angepasst:

Dabei wird das Schmutzwasser nach der Entwässerungsplanung an den vorhandenen Stichkanal im unterhalb gelegenen Wirtschaftsweg mit Fortführung in den Mischwasserkanal in der „Raiffeisenstraße“ angeschlossen.

<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. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie / erdgeschichtliche Denkmalpflege, Stellungnahme vom 16.03.2023

wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen.
In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Gegen Ihr Bauvorhaben bestehen daher seitens der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine Bedenken.

Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine.
Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Abteilung Erdgeschichte zu Eingriffen in den Boden ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern.

Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden.
Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die unten genannte Telefonnummer.

Würdigung:

Ein entsprechender Hinweis zum Thema Anzeige- Erhaltungs- und Ablieferungspflicht ist in den Unterlagen bereits enthalten, ebenso ein Hinweis zum Thema Beginn von Erdbauarbeiten.

Die Punkte 1 – 3 betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern die Bauausführung. Sie sind als Auflagen in die Bauausführungspläne zu übernehmen.
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

4. Deutsche Telekom, Stellungnahme vom 23.03.2023

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.

Würdigung:

Die Versorgung des gesamten Plangebiets/aller Grundstücke kann über die anzulegende Erschließungsstraße grundsätzlich gewährleistet werden. Diese wird als öffentliche Straße ausgewiesen und gewidmet.

Die Ausweisung von Leitungstrassen für einzelne Anbieter oder Versorger ist daher weder notwendig noch zielführend, da zum jetzigen Zeitpunkt weder Nutzer, noch deren genaue Anzahl feststehen.

Dem Wunsch einer Ausweisung von „geeigneten Leitungstrassen/-zonen“ wird daher widersprochen.

Das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist im Rahmen der weiteren Fachplanungen sowie im Rahmen der baulichen Ausführung zu beachten.

Die Unterlagen enthalten bereits einen entsprechenden Hinweis bezüglich der (rechtzeitigen) Information der Ver- und Entsorger vor Baubeginn.

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

5. Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Köln, Stellungnahme vom 15. bzw 16.03.2023 (es sind zwei gleichlautende Stellungnahmen eingegangen)

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

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

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

Würdigung:

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

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

6. Forstamt Ahrweiler, Stellungnahme vom 15.03.2023

Da in dem o.g. Bepauungsplan kein Wald betroffen ist, bestehen von seitens des Forstamtes keine Einwände.

Falls ein Ausgleich im Wald stattfinden sollte, bitte ich Sie sich mit dem Forstamt in Verbindung zu setzen.

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.

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	
Veranschlagung				
<input type="checkbox"/>	Ergebnishaushalt 2023	<input type="checkbox"/>	Finanzhaushalt 2023	<input type="checkbox"/>
		Nein	Ja, mit €	Buchungsstelle:

Anlagen:

Satzung Bebauungsplan