

Ortsgemeinde St. Johann

Sitzung-Nr.: 097/OGR/066/2024

**Niederschrift
zur öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates St. Johann**

Gremium: Ortsgemeinderat	Sitzung am Mittwoch, 26.06.2024
Sitzungsort: im Gemeindehaus	Sitzungsdauer von 19:31 Uhr bis 21:47 Uhr

Anwesend sind:

Bürgermeister

Schomisch, Alfred

Ortsbürgermeister(in)

Wollenweber, Rainer

1. Beigeordnete(r)

Hövelmann, Josef

Beigeordnete(r)

Augel, Alexander

Ratsmitglied

Diederichs, Sandra

Diewald, Tim

Feinen, Michael

Geisbüsch, Dorothea

Göbel, Wolfgang

Sauerborn, Andreas

Surdyk, Markus

Vomland, Manfred

stellv. Schriftführer(in)

Weber, Luise

Vertretung für Herrn Lukas Schürmann

Gäb, Jörg

entschuldigt fehlt:

Ratsmitglied

Geisbüsch, Kurt

Hörter, Willi

Neto-Geisbüsch, Doris

Zilliken, Christian

Schriftführer(in)

Schürmann, Lukas

stellv. Schriftführer(in)

Karst, Jürgen

Vertretung für Herrn Lukas Schürmann

1. Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass form- und fristgerecht mit Schreiben vom 14.06.2024 unter schriftlicher Mitteilung der Tagesordnung, eingeladen wurde.
2. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in der Heimat- und Bürgerzeitung der Verbandsgemeinde Vordereifel "Unsere Vordereifel", Ausgabe-Nr. 25/2024 vom 20.06.2024
3. Der Vorsitzende stellt fest, dass die Beschlussfähigkeit des Gremiums nach § 39 GemO
☒ gegeben ☐ nicht gegeben.
ist.
4. Änderung zur Reihenfolge der Tagesordnung durch einfachen Mehrheitsbeschluss (Mehrheit der anwesenden Ratsmitglieder) werden
☒ nicht beschlossen ☐ beschlossen.
5. Ergänzungen der Tagesordnung (*bei Dringlichkeit i.S.v § 34 Abs. 7 i.V.m § 34 Abs. 3 S. 2 GemO*) oder Absetzungen von Beratungsgegenständen (§ 34 Abs. 7 GemO) werden mit Zweidrittelmehrheit (der anwesenden Ratsmitglieder)
☒ nicht beschlossen ☐ beschlossen.

T A G E S O R D N U N G :

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Fortschreibung Dorferneuerungskonzept
Vorlage: 097/388/2024
3. Bebauungsplan "Im Buchstück 2"
 1. Fortführung des Verfahrens nach § 215a BauGB
 2. Beschlussfassung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
 3. Beschlussfassung über weitere Änderungen/Ergänzungen der Planung
 4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGBVorlage: 097/387/2024

4. Bildung Forstzweckverband Vordereifel zum 01.01.2024
Vorlage: 097/321/2022
5. Anbau als Wohnraumerweiterung einer Doppelhaushälfte und Herstellung eines Carports
Vorlage: 097/385/2024
6. Erhebung von Ausbaubeiträgen im Wege der Kostenspaltung für den Ausbau des 3. Teilstücks der "Barbarastraße", vom Ende Parkplatz "Südstraße" (Fußweg) bis zur "Mayener Straße", einschließlich der abzweigenden Stichstraße;
hier: Endgültige Beitragserhebung
Vorlage: 097/386/2024
7. Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und Entlastungserteilung
Vorlage: 097/384/2024
8. Mitteilungen

Es wird wie folgt beraten und beschlossen:

Öffentliche Sitzung

1 Einwohnerfragestunde

Es wurden keine Einwohnerfragen gestellt.

2 Fortschreibung Dorferneuerungskonzept **Vorlage: 097/388/2024**

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat stimmt der vorliegenden Fassung der Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes zu.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

- 3 Bebauungsplan "Im Buchstück 2"**
- 1. Fortführung des Verfahrens nach § 215a BauGB**
 - 2. Beschlussfassung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung**
 - 3. Beschlussfassung über weitere Änderungen/Ergänzungen der Planung**
 - 4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
- Vorlage: 097/387/2024**
-

Ortsbürgermeister Wollenweber verlässt aufgrund von Ausschlussgründen gem. § 22 GemO den Sitzungstisch und nimmt in dem für die Zuhörer bestimmten Raumteil Platz.

Den Vorsitz übernimmt der 1. Ortsbeigeordnete Hövelmann.

1. Fortführung des Verfahrens nach § 215a BauGB

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat beschließt, dass Verfahren nach den Vorschriften des § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB fortzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

2. Beschlussfassung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

2.1.1 Aus dem Protokoll der Einwohnerversammlung vom 13.09.2022:

... regt an, glasierte Dachpfannen wegen der von Ihnen ausgehenden Blendwirkungen von den zugelassenen Dacheindeckungen auszuschließen.

... regt an, den geplanten Spielplatz entfallen zu lassen und diesen stattdessen auf der Fläche östlich des Friedhofes zu errichten. Die genaue Formulierung seiner Anregung wird Herr Wollenweber schriftlich nachreichen.

Würdigung zu den vorstehenden Anregungen:

2.1.1.1. Anregung zur Art der zugelassenen Dacheindeckung.

Inhalt der Stellungnahme:

..... regt an, glasierte Dachpfannen wegen der von Ihnen ausgehenden Blendwirkungen von den zugelassenen Dacheindeckungen auszuschließen.

Würdigung:

In vielen Baugebieten werden hochglänzende Dacheindeckungen aus ortsbildgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Da der Bebauungsplan aufgrund der Hanglage des Plangebietes in Richtung Ort bzw. aus ortsbildgestalterischen Gründen bereits Festsetzungen zur Dachfarbe enthält, kann die entsprechende Festsetzung noch um den Ausschluss von hochglänzenden Dacheindeckungen - mit der Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie - ergänzt werden. Der Rat möge entscheiden.

Beschluss:

Die Festsetzung zu Dacheindeckungen wird um den Ausschluss hochglänzender Dacheindeckungen ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

2.1.1.2 Stellungnahme zum vorgesehenen Spielplatz

Hierzu gingen auch zwei schriftliche Stellungnahmen ein.

a) Stellungnahme der Dorfplanerin vom 12.09.2022

Inhalt der Stellungnahme:

„als Ihre Dorfplanerin nehme ich hiermit Stellung zu möglichen Standorten für einen Spielplatz im Ort:

Der angedachte Spielplatz im Neubaugebiet „Im Buchstück 2“ bietet auf der Fläche eines Bauplatzes auf sehr hängigem Gelände die Möglichkeit, einen einfachen Spielplatz für die Kinder in der (kommenden) Nachbarschaft anzulegen, wie es in der Vergangenheit bei der Planung von Neubaugebieten oft gemacht wurde (Neubaugebiet → Zuziehende → oft junge / werdende Familien).

In den letzten Jahren machte man aber zunehmend die Erfahrung, dass kleine, auf ein Neubaugebiet bezogene Spielplätze oft nicht besonders attraktiv sind, schon gar nicht für Kinder aus anderen Ortsbereichen. Einer der Gründe ist sicherlich, dass die meisten Eltern schon auf ihrem Privatgrundstück Spielgeräte aufbauen (Sandkasten, Rutsche, Schaukel, Trampolin, ?), ein weiterer, das Ortsgemeinden meistens nur die

Standardausstattung auf dem meist kleinen Spielplatz montieren lassen: Schaukel, Rutsche, Wippe, Sandkasten.

Viel attraktiver sind die seit rund 10 Jahren vermehrt entstehenden Generationenplätze, auf denen sich Alt und Jung treffen und kennenlernen können - neu Zugezogene und schon länger im Ort lebende haben hier sehr gute Möglichkeiten, gemeinsam Freizeit zu verbringen. Generationenplätze sind meistens zentral im Ort gelegen und größer als ein Neubaugebietsspielplatz:

Durch ein breit gefächertes Angebot für alle Interessen und Altersgruppen, oft auch mit einem besonderen Fokus auf Bewegung (Fitness, Balancieren), sind sie deutlich attraktiver als die althergebrachten Kinderspielplätze. In St. Johann bietet sich die östlich vom Friedhof gelegene Erweiterungsfläche für die Anlage eines Generationenplatzes sehr gut an. Vorteile sind:

- zentrale Lage im Ort
- eingewachsener Bereich mit Parkcharakter
- Nähe zum sehr stark von Kindern als Spielplatz genutztem Dorfplatz (der aber auch gefährlich nah an der Straße liegt)
- gemeindeeigenes Grundstück
- attraktivere, vielfältigere Gestaltungsmöglichkeiten
- Treffpunkt von Jung und Alt sowie Neubürgern und Einheimischen.

Bei einer Untersuchung, wie viele Kinder von dem einen oder anderen Standort aktuell profitieren würden zeigt sich, dass der zentrale Generationenplatz von deutlich mehr Kindern schneller erreicht werden kann (s. dazu auch Plan im Anhang; Daten vom Einwohnermeldeamt, Febr. 2022):

	Mehrgenerationenplatz	Platz Neubaugebiet
Radius	Anzahl Kinder	Anzahl Kinder
50m	1	0
150m	17	4
250m	33	27
305m	22	26
450m	6	18
550m	18	3
650m	11	2
über 650M	0	28
erreichbar innerhalb 650m	108	79

Meine Empfehlung aus der Sicht der Dorferneuerung ist also die Anlage des Generationenplatzes anstelle des auf das Neubaugebiet bezogenen Kinderspielplatzes. Grundsätzlich sind hierfür auch Zuschüsse aus dem Dorferneuerungsprogramm möglich.“

b) Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 13.09.2022

Inhalt der Stellungnahme:

„Die Bauleitplanung der 1970er und 1980er Jahre sah in fast allen Wohngebieten einen kleinen Kinderspielplatz vor. Diese wurden meist nicht realisiert und später

durch Bebauungsplanänderungen als Wohnbauflächen verkauft. Die Spielgeräte eines kleinteiligen Kinderspielplatzes hat heute fast jedes Einfamilienhaus im eigenen Garten.

Die Ortsgemeinde hat seit über 40 Jahren eine festgesetzte Spielplatzfläche in der Vulkanstraße nicht realisiert. Gemeinsam mit der für die Friedhofserweiterung vorgesehene Fläche stehen insgesamt ca. 1.800 m² zur Verfügung. Eine Friedhofserweiterung wird in den nächsten Jahrzehnten nicht kommen, da die vorhandene Friedhofsfläche künftig nur noch einem ganz geringen Umfange belegt sein wird. Eine Änderung des dortigen Bebauungsplanes für den Bereich Friedhofserweiterung wäre ggf. möglich. Auf keinen Fall sollte diese ortskernnahe Freifläche „aufgegeben“ werden. Derzeit halten sich sehr viele Kinder tagsüber auf dem Dorfplatz auf. Hieran lässt sich erkennen, dass ein Bedarf für eine Fläche ortskernnah gegeben ist und diese sich nicht nur an den Ortsrandlagen (Spielplatz Im Dömpel) befinden sollten. Weiterhin würden sich auch die Erschließungskosten für die künftigen Bauwilligen erhöhen, da die beitragspflichtige Fläche reduziert würde.

Daher rege ich an, die Planung entsprechend zu überdenken.“

Würdigung:

Die Fläche für einen Spielplatz kann nach § 55 Abs. 2 BauGB nur vorweg aus der Umlegungsmasse ausgeschieden werden, wenn der Spielplatz mindestens überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen sollen. Aus diesem Grund werden zumindest größere Spielplätze meist als sonstige Flächen nach § 55 Abs. 5 BauGB dem Bedarfs- oder Erschließungsträger zugeteilt, d.h. die Fläche geht nicht zu Lasten der Alteigentümer. Die Ortsgemeinde muss für diese Fläche dann Ersatzland bereitstellen. Die Umlegungsstelle soll von dieser Befugnis Gebrauch machen, wenn dies zur alsbaldigen Durchführung des Bebauungsplans zweckmäßig ist. Vorliegend ist aufgrund der Eigentümerstruktur und der Eingaben (siehe auch Stellungnahme der Katholischen Kirche und des Vermessungs- und Katasteramtes) zumindest fraglich, wie die Fläche des Spielplatzes im Baulandumlegungsverfahren zugeteilt wird.

Gleiches gilt für die Beitragsfähigkeit der Erstanlage des Spielplatzes.

Im Übrigen ist ein Spielplatz später nur als Baugrundstück veräußerbar, wenn er als sonstige Fläche nach § 55 Abs. 5 BauGB, d.h. nicht als Vorwegabzug aus der Umlegungsmasse heraus, in der Baulandumlegung der Ortsgemeinde zugeteilt wird. Anderenfalls müsste bei einer entsprechenden Bebauungsplanänderung und späteren Veräußerung als Baufläche auch der Umlegungsplan geändert werden und den damaligen Beteiligten des Umlegungsverfahrens der Wert verzinst erstattet werden. Dies bedeutet einen erheblichen monetären und personellen Aufwand.

Es ist daher nicht unwahrscheinlich, dass das zur Verfügung stellen der Fläche und die Bau- und Planungskosten für den Spielplatz allein zu Lasten der Ortsgemeinde gehen. Die zeichnerische Festsetzung des Spielplatzes im Baugebiet hat demnach keinen monetären Vorteil für die Ortsgemeinde gegenüber einem Spielplatz an anderer Stelle.

Nach der DIN 18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen“ wird empfohlen, dass sich Spielbereiche für Kinder unter 6 Jahren in Rufweite zur Wohnung bis ca. 200 m befinden sollen und für Kinder zwischen 6-12 Jahren sollen Spielflächen im Quartiersbereich in einer Entfernung von bis zu 400 m liegen. Ein Kinderspielplatz ist derzeit erst in der Straße ‚Im Dömpel‘ zu finden. Um diesen zu erreichen, müssten die Kinder und ihre Begleitpersonen die ‚Ettringer Straße‘ queren. Ein gefahrloses Errei-

chen ohne Begleitung ist auch für ältere Kinder schwierig. Der Spielplatz befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m zum südlichen Rand des Plangebietes. Die Fläche östlich des Friedhofes befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum westlichen Rand des Plangebietes.

Bedacht werden sollte bei der Entscheidung zur Notwendigkeit eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes auch, dass ein Spielplatz nicht nur der Nutzung von Spielgeräten dient, sondern auch ein Ort der Kommunikation ist und für das Erlernen von Sozialverhalten für Kinder von enormer Bedeutung ist. So müssen auf Spielplätzen z.B. die Spielgeräte geteilt oder gemeinsam genutzt werden, was in den privaten Gärten eher weniger der Fall ist. Insbesondere durch die Erfahrungen während der Covid 19-Pandemie müsste sich jedermann der Bedeutung einer gemeinsam genutzten Fläche wieder bewusst geworden sein. Die Spielgelegenheiten in den Gärten von Ein- bis Zweifamilienhäusern können einen Spielplatz nicht ersetzen.

In obigen Stellungnahmen wird allerdings nicht die Notwendigkeit eines Spielplatzes an sich hinterfragt, sondern angeregt dessen Lage zu überdenken.

Es sprechen sowohl Argumente für als auch gegen den Spielplatz im Plangebiet. Daher wird ein Alternativvorschlag ohne Spielplatz beigefügt. Der Rat wird gebeten vor dem Hintergrund obiger zusätzlicher Informationen zu entscheiden.

Beschluss:

Der Spielplatz im Plangebiet soll entfallen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

2.1.2 Schreiben von Anliegern aus der Vulkanstraße vom 07.10.2022

Inhalt der Stellungnahme vom 07.10.2022:

„in Ergänzung zu dem Ihnen vorliegenden Schreiben einiger Vulkanstraßenanwohner vom April 2020 (siehe Anlage), dessen Inhalt die Verfasser selbstverständlich auch auf das neue Verfahren verstanden wissen wollen, möchte ich auf zwei weitere wesentliche Aspekte hinweisen:

Die in der Planung vorgesehene Oberflächenentwässerung überzeugt nach wie vor nicht. Zwar wurden die vorgesehenen Maßnahmen dazu in der Begründung behandelt, jedoch ist weiter anzuzweifeln, dass bei Starkregenereignissen, wie sie in Zukunft häufiger zu erwarten sind, die anfallenden Wassermassen umfassend abgefangen werden können, um Schäden zu vermeiden.

Besorgniserregend sind des Weiteren die möglichen Folgen, die von den vorhandenen Basaltvorkommen in Teilen des vorgesehenen Baugebietes ausgelöst werden können. Sowohl bei der Erschließung der angrenzenden Vulkanstraße, als auch beim Aushub diverser Grundstücke in der Straße, wurden damals erhebliche Basalt-

vorkommen angetroffen. Siehe beispielhaft die beigefügten Fotos. Es ist davon auszugehen, dass auch im neuen Baugebiet diese Basaltströme vorgefunden werden. Es wird dadurch zu einer schwierigen und folglich auch kostspieligen Erschließung kommen und zudem erhöht sich die Gefahr, dass angrenzende Gebäude der Vulkanstraße beschädigt werden.

Deshalb muss sichergestellt werden, dass die Bestandsgebäude in der Vulkanstraße durch diese von Basalt betroffenen Erdarbeiten, bei denen vielleicht auch Sprengungen vorgenommen werden, zum Beispiel durch Erschütterungen nicht beschädigt werden. Mindestens sollten dauerhaft für die gesamte Zeit der Erdarbeiten an Straße und Grundstücken Erschütterungssensoren an den Bestandsgebäuden installiert werden. Um Regressansprüche zu vermeiden, sollte in Betracht gezogen werden, ob vor allen Arbeiten, Begutachtungen der Bestandsgebäude sinnvoll sind.

Folglich bitte ich darum, nochmals die Entwässerungsplanung kritisch zu untersuchen und bezüglich der Bestandssicherung darzulegen, welche Maßnahmen vorgesehen sind, um dies zu gewährleisten.

Vielen Dank vorab für eine zeitnahe Behandlung und Beantwortung.“

Inhalt der Stellungnahme von Anliegern aus April 2020:

„im Anschluss an die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 20.11.2019, haben sich unter interessierten, besorgten und unmittelbar betroffenen Anliegern aus der Vulkanstraße, Bedenken und Fragen in obiger Sache ergeben.

Diese übermitteln wir auf diesem Wege an Sie, mit der Bitte um schriftliche Beantwortung unserer Anliegen und einer Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess. Wir möchten uns als Anlieger zum Wohle aller Bürger von Sankt Johann in die Planung mit einbringen, damit evtl. bisher nicht berücksichtigte Aspekte beleuchtet werden können.

Im Folgenden unsere Fragen und Anmerkungen (Informationsstand Februar 2020):“

2.1.2.1 Fragen zum Bedarf:

Inhalt der Stellungnahme

- „Wie sah die Bedarfsanalyse aus, um die Planung von 40 Bauplätzen zu begründen?
Gibt es eine Abschätzung, wie viele der geplanten Grundstücke voraussichtlich nicht zur gewünschten Ortsvergrößerung beitragen, da diese nicht allgemein in den nächsten Jahren zur Verfügung stehen bzw. bebaut werden?
- Mit wie vielen Kindern kalkuliert der Gemeinderat in den nächsten Jahren infolge des neuen Baugebietes, um Kita und Schule langfristig im Ort zu sichern?
- Wurde vor der Entscheidung, ein neues Baugebiet auszuweisen, recherchiert und analysiert, mit wieviel leer stehenden Wohnhäusern im Ortskern in den nächsten Jahren zu rechnen ist?
- Die aktuell vorgesehene Straßenführung hat zur Folge, dass jeweils 4-5 Grundstücke unterhalb der neuen Straße an der Einmündung zum bestehenden Baugebiet „Auf Beul“ und vor der Einmündung in die Ettringer Straße, nicht sehr tief ausfallen. In diesem Bereich liegt ein starkes Gefälle des Geländes vor, sodass

es dadurch zu einer äußerst engen Bebauung zu den Bestandsgebäuden und einer deutlichen Beeinträchtigung der Blickführung kommt.

Vorschlag: Weshalb werden die tiefen Grundstücke nicht in Angrenzung an den Bestand der Vulkanstraße vorgesehen und umgekehrt, die nicht so tiefen oberhalb der neuen Straße geplant, um die Wohnqualität für die neuen Bürger zu erhöhen und sie für den Bestand in der Vulkanstraße nicht so stark zu schmälern?

Anmerkungen zum Bedarf:

- Allgemeine Nachfragen, z.B. beim Ortsbürgermeister, reichen als Grundlage für eine seriöse Bedarfsanalyse für ein Neubaugebiet nicht aus. Es ist allgemein üblich von Seiten der Bauinteressenten, Mehrfach-Anfragen gleichzeitig in verschiedenen Gemeinden zu platzieren.
- Da Grundstücke in privater Hand sind und wegen nicht vorhandenem Bau- und Verkaufswillen in absehbarer Zeit wahrscheinlich nicht zur Verfügung stehen, bitten wir um eine Abschätzung, die die zu erwartende Bauintensität in den nächsten 2-5 Jahren nach der Erschließung, widerspiegelt.
- Es kann nicht im Sinne einer soliden und langfristigen Dorfplanung sein, dass das zentrale örtliche Dorfleben durch leerstehende Häuser, zunehmend verwaist und durch Randbebauungen zerstückelt wird.“

Würdigung:

Die effektive Größe des Plangebietes lag im April 2020 bei ca. 3,14 ha (Wohnbaufläche und innere Erschließung). Damit war die Baufläche mit innerer Erschließung größer als der Bedarfswert. Begründet wurde dies mit dem Erhalt der sozialen Infrastruktur, den ungünstigen demografischen Daten der Ortsgemeinde, der guten ÖPNV-Anbindung, der wegen der Topografie geringeren Wohnbaudichte und der Nachfrage nach Bauland in der Nähe der Stadt Mayen.

In der Begründung wurde eine Schwellenwertberechnung für die Verbandsgemeinde vorgenommen. Ohne Berücksichtigung der Potenzialflächen besteht ein Bedarf in der Verbandsgemeinde von 40,7 ha. Bezogen auf die Ortsgemeinde entspricht dies einem Bedarf von rund 2,5 ha.

Der mittlerweile vorliegende Entwurf sieht eine effektive Größe des Plangebietes (Wohngebiete und innere verkehrliche Erschließung) von rund 2,5 ha vor, was dem Bedarf entspricht.

Die einzelnen Fragen der Anlieger der Vulkanstraße werden wir folgt gewürdigt:

- Die Bedarfsberechnung mit Wertung ergibt sich ausführlich aus Kapitel 1.5.3.1 der Begründung. Die Anfragen bei der Gemeindeverwaltung sind dabei nur ein Wert, der unterstützend herangezogen wird. Neutral und objektiv ist die Berechnung, wie sie landesweit angewendet wird.
- Bei einem Baugebiet, für das eine Baulandumlegung durchgeführt wird und die Grundstücke daher in anderem Zuschnitt bei den Alteigentümern verbleiben, ist eine derartige Abschätzung nicht möglich. Innerhalb des Plangebietes liegt allerdings eine Fläche in einem Eigentum, wo aus ähnlichen Fällen bekannt ist, dass

die Baugrundstücke auch tatsächlich veräußert werden. Bei den übrigen Flächen zeigt die Erfahrung, dass aufgrund der Erschließungskosten bzw. Beiträge, die von den Alteigentümern zu entrichten sind, ein Großteil dem Markt zur Verfügung gestellt wird. Hier hat sich die Situation in den letzten Jahren aufgrund gestiegener Erschließungskosten zugunsten der Veräußerungsbereitschaft gewandelt.

- Die Zahl der Kinder, möglichst noch separat nach Kindern im Kita- und Grundschulalter, für das Neubaugebiet zu ermitteln, wäre unseriös. Eine Berechnung ist erst ab deutlich größeren Einheiten als bei rund 35 Grundstücken statistisch vertretbar. Es lässt sich aber feststellen, dass in der Kindertagesstätte und der Grundschule mehr Plätze als derzeit Kinder im entsprechenden Alter im Ort vorhanden sind.
- Inwiefern Wohnhäuser in den nächsten Jahren leer stehen werden, lässt sich auch nicht seriös abschätzen. Hierzu müsste bekannt sein, in wieviel Jahren die Bewohner versterben oder wegziehen und die Erbschaftsverhältnisse müssten bekannt sein. Eine derartige Prognose wäre nicht nur makaber, sondern auch wegen der Verwertungsabsichten potenzieller Erben mit einer hohen Ungewissheit behaftet. Zudem sprechen Baugrundstücke eine andere Zielgruppe an als Käufern von Bestandsimmobilien. Die wenigsten Bauherren von Neubauten sind bereit eine Bestandsimmobilie (renovierungsbedürftig oder nicht) zu erwerben und umgekehrt. Die Unterzeichner der Stellungnahme aus April 2020 haben im Übrigen seinerzeit auch neu gebaut. Die Bauherren von Neubauten nutzen dann eher das Angebot von Nachbargemeinden anstatt eine Bestandsimmobilie zu erwerben. Auch dies hat sich mit einer erhöhten Bereitschaft den Geburtsort zu verlassen in den letzten Jahrzehnten erheblich gewandelt.
- Die Grundstückstiefe richtet sich nach der Straßenführung und diese wiederum nach der Topografie. Die Grundstücke im Anschluss an die Bestandsbebauung sind rund 34 m tief. Leicht geringer ist nur die Tiefe der Grundstücke südlich des bisherigen Wirtschaftsweges in Verlängerung der Kirchstraße. Dies ist aufgrund der Lage des Wirtschaftsweges allerdings auch nicht zu vermeiden. Eine Grundstückstiefe von über 30 m ist für aktuelle Bebauungspläne äußerst großzügig. Sie beträgt in anderen Baugebieten meist nur 25 bis 28 m. Daher war und ist mit der Grundstückstiefe bereits den Belangen der Anwohner in überdurchschnittlichem Maße Rechnung getragen.

Beschluss:

Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
Nein	-

Enthaltung	-
Befangenheit	-

2.1.2.2 Fragen zum Basaltuntergrund:

Inhalt der Stellungnahme:

- „Verursacht der Basaltuntergrund, der teilweise bei dem neuen Baugebiet zu erwarten ist, außergewöhnliche Kosten, die nicht ausschließlich von den Grundstückseigentümern getragen werden, sondern von der Gemeinde bzw. allen Bürgern getragen werden müssen?

Sofern dies zutrifft: Mit welchen zusätzlichen Kosten ist zu rechnen und was bedeutet dies im Hinblick auf eine mögliche Bürgerbeteiligung?

Wenn letztendlich der Mehraufwand vom Erwerber bezahlt werden sollte: Mit welchen Mehrkosten je Quadratmeter für einen voll erschlossenen Bauplatz, müssen die Käufer im Vergleich zum in Sankt Johann zuletzt angelegten Neubaugebiet rechnen?

Werden die evtl. zu erwartenden Mehrkosten an alle Bürger und Kaufwillige proaktiv kommuniziert?

- Wird für die Erstellung von Straßenuntergrund sowie Wasser-, Abwasser- und sonstiger Infrastruktur-Tiefbauarbeiten mit Sprengarbeiten zu rechnen sein?
- Mit welchen Maßnahmen wird in diesem Zusammenhang bestmöglicher Schutz vor Rissbildung an vorhandenen Gebäuden verhindert und wie erfolgt, im schlimmsten Fall, eine Schadensregulierung von Seiten der Gemeinde?
- Vor Baubeginn muss von einem vereidigten Sachverständigen ein Bestandsgutachten durchgeführt werden, Dies muss sowohl von Seiten der Gemeinde bzgl. Straßen- und Kanalbau, als auch vom später aktiv werdenden Bauherren zur Erstellung der Baugrube beauftragt werden. Wird dies klar im Vorfeld beschrieben und veröffentlicht? Sind dazu Mehrkosten zu erwarten?“

Würdigung:

- Mit höheren Erschließungskosten aufgrund des Baugrundes ist zu rechnen. Die Höhe lässt sich erst nach Ausführungsplanung und bepreistem Leistungsverzeichnis abschätzen. Die Kosten für die Erschließung werden satzungsgemäß von den Eigentümern und die Ortsgemeinde getragen. Höhere Baukosten auf dem Privatgrundstück beim Hochbau und den privaten Außenanlagen sind von den jeweiligen Eigentümern allein zu tragen. Die Beschaffenheit des Baugrundes ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Kapitel Geologie geschildert, so dass jeder Eigentümer und Erwerber Kenntnis erlangen kann. Weitere Informationen sind nicht erforderlich.

- Sofern die Erschließung nur mit Sprengungen hergestellt werden kann, was zurzeit noch nicht abzuschätzen ist, ist es selbstverständlich, dass diese entsprechend dem Stand der Technik umgesetzt werden und zuvor eine Beweissicherung erfolgt.

Insgesamt betreffen die Fragen den Planvollzug. Die Problematik des Baugrundes ist der Ortsgemeinde bekannt und die Planung erfolgt in Kenntnis der besonderen Herausforderungen der Planungsumsetzung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird aus den in der Würdigung genannten Gründen festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

2.1.2.3 Fragen zur Trinkwasserversorgung:

Inhalt der Stellungnahme:

- „Ist die zukünftige örtliche Trinkwasserversorgung bei der zu erwartenden neuen Einwohnerzahl mit den bisherigen Einrichtungen sichergestellt, oder muss das System dafür erweitert werden?“
- Mit welchen Anpassungsmaßnahmen, Investitionen und Kosten für alle Bürger ist dies dann voraussichtlich verbunden?“

Würdigung:

Laut der Stellungnahme der Kommunalen Betriebe ist die Versorgung mit Trink- und Löschwasser möglich. Die Kosten der Erschließung des Baugebietes betrifft nicht die in St. Johann wohnenden Bürger.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird aus den in der Würdigung genannten Gründen festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
-----------	---

Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

2.1.2.4 Fragen zum Abwasser:

Inhalt der Stellungnahme:

- „Grundstücke unterhalb der neuen Straße liegen nach derzeitigen Informationen niedriger als die Kanalisation, sodass Ab- und Oberflächenwasser wahrscheinlich mit Hebewerksanlagen zu beseitigen sind. Mit welchen Zusatzkosten ist erfahrungsgemäß pro Haus, zu rechnen? Hat dieser Tatbestand evtl. sogar Auswirkungen auf alle Bürger in Sankt Johann?
- Wird auf die möglicherweise notwendigen Abwasser-Hebewerke und die dadurch zu erwartenden Mehrkosten für den Grundstückskäufer seitens der Gemeinde deutlich hingewiesen?
- Ist im Bebauungsplan deutlich angegeben, dass ausgeschlossen ist, dass sich ein Bauantragsteller sich darauf berufen könnte, dass nach Paragraph 26, BauGB Landes-Nachbar-Rechts-Gesetz LNRG, das Abführen von Abwasser durch vorhandene Grundstücke, zu einem späteren Zeitpunkt, erstritten werden kann?“

Würdigung:

- Rückstauenebene für die Grundstücksentwässerung ist stets die Oberkante der Verkehrsfläche. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass die Untergeschosse bei den Grundstücken unterhalb der Erschließungsstraße nicht im Freispiegelgefälle entwässern können (siehe auch Stellungnahme der Kommunalen Betriebe). Inwiefern ein Grundstück tiefer liegt als die Erschließungsstraße ist sowohl im Bebauungsplan als auch später nach Herstellung der Erschließung der Straße in der Örtlichkeit problemlos zu erkennen. Sofern Geschosse bzw. die Entwässerung von Geschossen unterhalb der Rückstauenebene errichtet werden, ist stets eine Hebeanlage oder eine elektronische Rückstauklappe einzubauen. Dies betrifft grundsätzlich alle Bauvorhaben, nicht nur die innerhalb des geplanten Neubaugebietes. Demnach handelt es sich hier auch nicht um einen Mehraufwand. Die Kosten trägt der Bauherr allein, sie halten sich aber im Verhältnis zu den Baukosten im Rahmen. Ein Hinweis hierauf wäre nicht erforderlich, da Architekten oder Bauträger/Generalunternehmer über das Wissen, wann Hebeanlagen oder elektronische Rückstauklappen erforderlich sind, verfügen müssen. Der Hinweis wurde als Anstoßfunktion trotzdem aufgenommen.

- Die Duldungspflicht nach § 26 LNRG ist an Voraussetzungen gebunden, die vorliegend nicht erfüllt sind, da jedes Baugrundstück einen Hausanschluss für Schmutzwasser und Regenwasser vorverlegt erhält.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird aus den in der Würdigung genannten Gründen festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

2.1.2.5 Fragen zum Thema „Unwetter und Starkregen“:

Inhalt der Stellungnahme:

- „Welche Planung liegt vor, um uns Direktanlieger in der Vulkanstraße vor Überschwemmung bei Starkregen, der von der Kanalisation nicht aufgenommen wird, zu schützen?
- Der Höhenunterschied zwischen dem neu geplanten Baugebiet und dem heutigen Baubestand ist beträchtlich. Welche Schutzmaßnahmen sind in der Verantwortung der Gemeinde und welche sind von den neuen Bauherren zu übernehmen, bzw. gibt es von unserer Seite Maßnahmen, die vorzubereiten sind?
- Auf welcher Grundlage wurde die zu erwartende Wassermenge berechnet und wie ist sichergestellt, dass beispielsweise bei Starkregenereignissen das vorgesehene Regenrückhaltebecken Überschwemmungen verhindert? Ist eine Einzäunung oder Ummauerung etc. vorgesehen?
- Wohin läuft das Starkregenwasser, wenn das Rückhaltebecken voll ist? Wird dann das Kanalnetz für Oberflächenwasser in der Ettringer Straße genutzt und reicht das dafür aus?
- Wie wird sichergestellt, dass insbesondere bei Starkregen das Wasser vollständig zum Regenrückhaltebecken fließt und sich nicht den direkten Weg nach unten zu den angrenzenden Grundstücken der Vulkanstraße bahnt?
- Wie soll die Oberflächenwasserabführung bei den Grundstücken auf der Seite unterhalb der neuen Straße erfolgen und wie wird verhindert, dass dieses Wasser nicht zu den unmittelbar angrenzenden Grundstücken der Vulkanstraße fließt?

- Verursacht die besondere Lage (große Höhenunterschiede/Basaltuntergrund) des neuen Baugebietes außergewöhnliche Kosten, die nicht ausschließlich von den Grundstückseigentümern getragen werden, sondern von der Gemeinde bzw. von allen Bürgern getragen werden müssen?

Anmerkungen zum Thema „Unwetter und Starkregen“:

- Es ist absehbar, dass diese Art Oberflächenwasser, sowohl von der neuen Straße parallel zur Vulkanstraße sowie von der geplanten Stichstraße, als auch von allen neu entstehenden Hof- und Stellflächen und in abgeschwächter Form auch von Dach- und Grundstücksflächen, nicht den Weg in eine Kanalisation findet, sondern sich seinen Weg hangabwärts sucht.
- Es muss mit Niederschlagsmengen von 30 bis 50 Liter pro qm und mehr, zukünftig gerechnet werden. Es gibt Versicherungen, die statistisch innerhalb der nächsten zehn Jahren mit ein bis zwei Naturkatastrophen rechnen. In Folge solcher Starkregenereignissen mit 50 - 100 Liter pro qm innerhalb einer Einwirkzeit von zehn bis 60 Minuten, wird mit Kosten von 6.600€ pro Schadensfall gerechnet. Die dadurch erhöhten Schadensquoten führen zu erschweren und teuren Versicherungsbedingungen - und Konditionen.“

Würdigung:

- In der Planung sind Flächen für die Rückhaltung und gezielte Ableitung des Außengebietswassers enthalten. Diese Vorsorge geht über das übliche Maß hinaus und wurde z.B. bei der vorhandenen Bebauung entlang der Vulkanstraße seinerzeit nicht getroffen.
- Die Bemessung der Anlagen für das Außengebietswasser erfolgt auf der Grundlage eines 10-jährigen Regenereignisses und der Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung aus dem Plangebiet auf der Grundlage eines 50-jährigen Regenereignisses. Die Sicherung der Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung aus dem Neubaugebiet und der Außengebietsentwässerung erfolgt auf der Grundlage der einschlägigen Vorschriften.
- Die Notüberläufe für das Außengebietswasser erfolgt in die Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung.
- Das Oberflächenwasser der Gartenbereiche der Grundstücke unterhalb der Erschließungsstraße bleibt gegenüber dem derzeitigen Zustand unverändert, allerdings mit dem Unterschied, dass das Außengebiets- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet mit den neuen Anlagen zuvor abgefangen wird. Demnach ist die Niederschlagswassermenge gegenüber dem Istzustand deutlich reduziert.
- Die Kosten der Erschließung werden, wie in anderen Neubaugebieten auch, satzungsgemäß abgerechnet.

- Zu den Anmerkungen zum Thema „Unwetter und Starkregen“:
Durch die Fachplanung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum Außenbereichswasser wird sich die Niederschlagswassermenge, die derzeit nicht abgeleitet wird und ungesteuert auf die Grundstücke zuläuft, deutlich geringer.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird aus den in der Würdigung genannten Gründen festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

2.1.2.6 Allgemeine Fragen:

Inhalt der Stellungnahme:

- „Mit welchen Zusatzkosten für alle Bürger kalkuliert die Gemeinde für das neue Baugebiet (Neuanlage von Straßen und Erweiterung von Kanalisation, Trinkwasserversorgung, Regenrückhaltebecken, Straßenwinterdienst, etc.)?“
- Wann erfolgt die voll umfängliche finale Beschreibung des Neubaugebietes, in der die klar zu benennenden Zusatzaspekte, unter Berücksichtigung auch der hier vorgetragenen Anliegen, Erwähnung finden?
- Aus welcher Richtung ist die Erschließung der neuen Straße vorgesehen? Erfolgt der Ausbau über den Anschluss der Ettringer Straße oder beidseitig? Ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen der Baustellenfahrzeuge in der Vulkanstraße zu rechnen?
- In welcher Form wird untersucht, ob der Wegfall von Grünflächen und Hecken aus Naturschutzgesichtspunkten (Flora, Fauna, Habitat) vertretbar ist?

In Erwartung auf eine wohlwollende, umfassende und fundierte schriftliche Bearbeitung unserer Anliegen, verbleiben wir“

Würdigung:

- Die Erschließungskosten werden nach den satzungsgemäßen Vorschriften von den Eigentümern und der Ortsgemeinde bzw. den kommunalen Betrieben getragen.

Der Straßenwinterdienst obliegt, wie in ganz St. Johann, den Anliegern (Satzung über die Reinigung öffentlicher Straßen vom 12.03.2002).

- Die Begründung wurde bereits um die von den Anliegern vorgetragenen Aspekte, die für den Bebauungsplan relevant sind, ergänzt. Der weit überwiegende Teil der Fragen der Anlieger bezieht sich allerdings auf den Planvollzug und betrifft daher die Ebene der Bauleitplanung nicht.
- Die verkehrliche Erschließung war in der Begründung in Kapitel 2.2 (neue Begründung Kapitel 1.7.2) beschrieben. Die Anbindung soll vorrangig über die Ettlinger Straße erfolgen, ist aber auch über die Kirchstraße möglich. Die Lenkung der Baustellenfahrzeuge kann für die öffentliche Erschließung geregelt werden, für die privaten Bauvorhaben, ist das nicht möglich. Ein gewisser Baustellenverkehr ist hinzunehmen, wobei berücksichtigt werden muss, dass durch die Erschließung und späterer Bebauung der Vulkanstraße ebenfalls Baustellenverkehr entstand, den die damals vorhandenen Anlieger auch hinzunehmen hatten.
- Zum Naturschutz wurden noch zusätzliche Untersuchungen durchgeführt, diese waren Bestandteil des letzten Verfahrensschrittes. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan nun einen Umweltbericht und es werden Ausgleichsflächen bereitgestellt. Der Umfang der Untersuchungen für den vorliegenden Bebauungsplan geht weit über das Maß hinaus, wie es für den Bebauungsplan „Im Dömpel ober dem Weg“ erfolgt ist.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird aus den in der Würdigung genannten Gründen festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

2.1.3 Katholische Kirchengemeinde St. Johann vom 01.09.2022

Inhalt der Stellungnahme:

„Der Verwaltungsrat der Katholischen Kirchengemeinde Sankt Johann nimmt wie aufgefordert, zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Sankt Johann, "Im Buchstück 2" im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung: Im Rahmen der Neuauflage des Bebauungsplans wird das Flurstück der Kirchengemeinde

(Flur 3, 125), welches in der ursprünglichen Planung komplett im Bebauungsplan lag, nur noch zum Teil berücksichtigt. Es handelt sich bei dem Grundstück um eine Landwirtschaftliche Fläche. Die Zerstückelung dieser Art von Flächen ist aus ökonomischen und ökologischen Gründen sicher nicht wünschenswert.

Weiterhin geben wir zu bedenken, dass die Parzelle Flur 3, 125 nicht mehr frei zugänglich ist. Derzeit kann der Zugang über die Parzelle Flur 4, 51/2 erfolgen, welche sich noch im Eigentum der Kirchengemeinde befindet.

Es wird daher gebeten sicherzustellen, dass

- der Zugang zum Restparzelle Flur 3, 125 und dessen Bewirtschaftung auch in Zukunft uneingeschränkt möglich bleibt.
- Aufgrund der Reduzierung der Grundfläche des Baugebietes und der daraus resultierenden Verringerung der Parzellen, die allgemeinen Flächen (Straßen, Wege öffentliche Plätze und Grünflächen usw.) auf das notwendigste beschränkt werden.“

Würdigung:

- Der Zugang und die Bewirtschaftung der Restparzelle Flur 3, Flurstück 125, ist durch die öffentliche Grünfläche am Rand des Plangebietes möglich. Eine entsprechende Formulierung wurde in die textliche Festsetzung zu dieser öffentlichen Grünfläche ‚B‘ aufgenommen. Damit wird diese Anregung berücksichtigt.
- Der Anteil der öffentlichen Flächen richtet sich nach den städtebaulichen und naturschutzfachlichen-/artenschutzrechtlichen Erfordernissen. Insbesondere mit der Straßenbreite hat sich der Ortsgemeinderat intensiv befasst. Damit ist diese Anregung bereits berücksichtigt.

Beschluss:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Die textliche Formulierung zur öffentlichen Grünfläche ‚B‘ wird angepasst.

Die öffentlichen Flächen sind aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen-/artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

2.2 Beteiligung der Behörden

Eine Vielzahl der beteiligten Träger öffentlicher Belange hat keine Stellungnahme abgegeben oder keine Anregungen vorgebracht.

Zu folgenden Stellungnahmen sind Beratungen / Beschlüsse erforderlich:

- 2.1 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Abt. erdgeschichtliche Denkmalpflege
- 2.2 Deutscher Wetterdienst, Offenbach
- 2.3 Landesjagdverband
- 2.4 Forstamt Ahrweiler
- 2.5 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt
- 2.6 Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Köln
- 2.7 Deutsche Telekom
- 2.8 Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG
- 2.9 Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz
- 2.10 Abwasserwerk Vordereifel
- 2.11 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat Brandschutz
- 2.12 Bundeswehr
- 2.13 Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel
- 2.14 Landwirtschaftskammer Rlp
- 2.15 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat Naturschutz
- 2.16 SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft
- 2.17 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat Wasser- und Bodenschutz
- 2.18 Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück

2.2.1 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, vom 25.08.2022

Inhalt der Stellungnahme:

Gemarkung Sankt Johann
Ortsteil

Projekt Bebauungsplan „Im Buchstück 2“
hier Aufstellung

Beteiligungsart § 4 Abs. 1 BauGB

Betreff Archäologischer Sachstand

Erdarbeiten	Verdacht auf archäologische Fundstellen Textfestsetzung: Abschnitt 4.1, Seite 8.
-------------	---

Überwindung/ Forderung:

Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

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 Planungsbe-
reich 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

- Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt.

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.“

Würdigung:

Die Stellungnahme bedarf lediglich einer Kenntnisnahme, sie wird nur wiedergegeben, um dem Rat zu dokumentieren, dass die Landesarchäologie ihre Belange berücksichtigt sieht. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

2.2.2 Deutscher Wetterdienst vom 02.09.2022

Inhalt der Stellungnahme:

„im Namen des Deutschen Wetterdienstes als Träger öffentlicher Belange bedanke ich mich für die Beteiligung zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Sankt Johann „Im Buchstück 2“.

Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft. DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner:innen des DWD gerne zur Verfügung.“

Würdigung:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Klima“ wurden bereits bei der Behandlung der ‚Belange des Naturschutzes‘ und werden mit der Fortführung des Verfahrens im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan berücksichtigt. Es sind keine tiefergehenden klimatischen Gutachten erforderlich. Hierzu ist **kein Beschluss** erforderlich.

2.2.3 Landesjagdverband RLP e.V. vom 17.08.2022

Inhalt der Stellungnahme:

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

Würdigung:

Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde mit Verwirklichung der Planung umgesetzt. Hierzu ist derzeit **kein Beschluss** erforderlich.

2.2.4 Forstamt Ahrweiler vom 12.08.2022

Inhalt der Stellungnahme:

„Aus forstrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den oben aufgeführten Bebauungsplan der Ortsgemeinde Sankt Johann
Da i. S. d. § 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) keine Waldflächen betroffen sind.

Auszug aus dem Landeswaldgesetz.

“(1) Wald im Sinne des Gesetzes ist jede mit Waldgehölzen bestockte zusammenhängende Grundfläche ab einer Größe von 0,2 Hektar und einer Mindestbreite von 10 Metern. (...)”

“(4) Nicht Wald im Sinne dieses Gesetzes sind in der Feldflur oder in bebautem Gebiet liegende Baumschulen, in der Feldflur oder in bebautem Gebiet liegende Weihachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen, zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen, Alleen, Flurgehölzstreifen und -gruppen sowie kleinere Flächen, die mit Bäumen oder Hecken bestockt sind.“

Würdigung

Da es sich vorliegend um ein Verfahren gemäß §13b BauGB handelt gelten die entstehenden Eingriffe als bereits ausgeglichen. Es erfolgt also keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichsflächen/- Maßnahmen werden nicht bereitgestellt bzw. erbracht.“

Würdigung:

Durch den Wegfall des § 13b aus dem Baugesetzbuch und mit der Fortführung des Verfahrens nach § 215a BauGB wurde für den anstehenden Verfahrensschritt ein Umweltbericht erstellt und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung angefertigt. Diesbezüglich ist die Stellungnahme des Forstamtes überholt. Ausschlaggebend ist aber, dass keine Einwände erhoben werden, da keine Waldflächen betroffen sind. Deshalb bedarf die Stellungnahme lediglich der Kenntnisnahme, es ist **kein Beschluss** erforderlich.

2.2.5 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt, vom 02.09.2022

Inhalt der Stellungnahme:

„nach Prüfung der Planunterlagen nehmen wir aus Sicht des Gesundheitsamtes zum Bebauungsplan „Im Buchstück 2“ mit Teilüberplanung des Bebauungsplans „Ober der Schule“ der Ortsgemeinde St. Johann wie folgt Stellung.

Ziel der vorliegenden o.g. Bauleitplanung ist die dringende Schaffung von weiterem Wohnbauland für junge Familien zur Deckung der örtlichen Baulandnachfrage im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung. Dabei ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ vorgesehen. Das gesamte Plangebiet wird zurzeit als Ackerland und Grünflächen genutzt. Unmittelbar auf der anderen Straßenseite der „Ettringer Straße“ befindet sich ein Reiterhof. Im Zuge mehrerer Ortsbegehungen sollen bisher laut vorliegender Begründung weder Geräusche noch Gerüche wahrgenommen worden sein. Das Erfordernis einer konkreten Prognose drängt sich somit derzeit nicht auf, da die Nutzung des Reiterhofes durch näher an dem Hof liegende Bebauung (Wohngebiet „Im Dömpel“) bereits eingeschränkt ist.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes mit Rechtsverordnung, allerdings innerhalb des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes der „Quelle Hinterforst“ (Zone III) zugunsten der Stadt Mayen (Stadtwerke Mayen GmbH). Das Wasservorkommen ist für die heutige Trinkwasserversorgung der Stadt Mayen bedeutend und unverzichtbar. Die entsprechenden Schutzgebietsbestimmungen müssen eingehalten werden.

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

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

Bei Rückfragen, für Auskünfte und Beratung stehen wir darüber hinaus jederzeit gerne zur Verfügung.“

Würdigung:

Der erste Teil der Stellungnahme gibt lediglich die Planinhalte bzw. Inhalte der Begründung wieder. Hinsichtlich des Trinkwasserschutzgebietes wird auf die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz verwiesen. Der Hinweis für Bauherren betrifft

den Planvollzug und ist dort zu beachten. Insgesamt wirkt sich die Stellungnahme nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

2.2.6 RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Abteilung Wegerecht vom 05.08.2022

Inhalt der Stellungnahme:

„von der vorgenannten Maßnahme werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH betroffen. Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet.

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

Würdigung:

Die Ausgleichsflächen wurden zwischenzeitlich festgelegt. Die RMR - Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Abteilung Wegerecht wird im kommenden Verfahren erneut beteiligt und erhält die Möglichkeit zur Prüfung, ob Leitungen betroffen sind. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

2.2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.08.2022

Inhalt der Stellungnahme:

„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 Tief-

baumaßnahmen 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 Koordination 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.

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

Würdigung:

Die Deutsche Telekom kann die öffentlichen Straßen und Wege unentgeltlich nutzen.

Es sind keine Privatwege geplant

Die Leitungscoordination erfolgt im Planvollzug.

Insgesamt ist die Stellungnahme im Planvollzug zu beachten und es ist **kein Beschluss** nötig.

2.2.8 Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG vom 30.08.2022

Inhalt der Stellungnahme:

„vielen Dank für Ihre Information über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Buchstück 2" der Ortsgemeinde Sankt Johann nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Lediglich im Bereich der in der Planzeichnung eingetragenen Straßenverkehrsfläche K 22 (Ettringer Straße) ist eine HD-Gasleitung unseres Unternehmens vorhanden. Im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in der externen Ausgleichsfläche sind keine Netzanlagen unseres Unternehmens vorhanden. Von der Aufstellung des Bebauungsplanes werden unserer Belange nicht berührt. Anregungen sind derzeit nicht vorzubringen.“

Würdigung:

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme, es ist **kein Beschluss** erforderlich.

2.2.9 Landesbetrieb Mobilität (LBM) Cochem-Koblenz vom 14.09.2022

Inhalt der Stellungnahme:

„zunächst bedanken wir uns für die gewährte Fristverlängerung.
Gegen die Bauleitplanung der Ortsgemeinde Sankt Johann zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Buchstück 2“ werden aus straßenbaubehördlicher Sicht diesseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.
Die Anbindung des Plangebietes ist über eine neue Erschließungsstraße vorgesehen, welche verkehrsgerecht an das klassifizierte Straßennetz anzubinden ist. Im Hinblick auf die zukünftige Abstufung der K 22 kann auf die Anlage einer Linksabbiegespur verzichtet werden.
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“

Würdigung:

Die Fläche der (noch) Kreisstraße war vorsorglich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen worden, falls ein Linksabbieger erforderlich wird. Der Geltungsbereich kann nun reduziert werden.

Beschluss:

Die bisherige Kreisstraße wird, bis auf die Anschlussstelle der Erschließungsstraße und die Fläche für eine eventuelle Verlängerung des Gehweges zwischen der Anschlussstelle und dem vorhandenen Gehweg, aus dem Geltungsbereich entnommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

2.2.10 Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Vordereifel vom 03.02.2021 und 02.09.2022

Inhalt der Stellungnahme vom 02.09.2022:

„basierend auf unseren Schreiben vom 20.04.2020 und 03.02.2021 nehmen wir nach weitergehenden Untersuchungen insbesondere der Niederschlagwasserbewirtschaftung wie folgt Stellung:

1. Die Aussagen in der Stellungnahme vom 03.02.2021 bleiben unverändert bestehen.
2. Aufgrund der Topographie lässt sich das Niederschlagwasser des westlichen Astes (Verlängerung Kirchstraße) nicht wirtschaftlich an die Versickerung anbinden, so dass für die 12 Grundstücke inkl. Straßenoberfläche für die schadlose Entsorgung der Niederschlagswassermengen hydraulisch bedingt eine gesonderte Tie-

fenversickerung durch Sedimentkästen mit möglichen Mehrkosten von rd. 25.000 € erfolgen, die hiermit vorsorglich zum Kostenersatz angemeldet werden.

3. Die Flächen für die beiden Versickerungsflächen oberhalb der K 22 sind kostenfrei zur Verfügung zu stellen, die Baukosten der Becken trägt das Abwasserwerk.“

Inhalt der Stellungnahme vom 03.02.2021:

„basierend auf unserem Schreiben vom 20.04.2020 nehmen wir nach weitergehenden Untersuchungen insbesondere der Niederschlagwasserbewirtschaftung wie folgt Stellung:

1. Zwischenzeitlich wurde im Gebiet eine Hydrogeologische Untersuchung zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes veranlasst. Im Ergebnis ist eine Versickerung an der im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Stelle generell möglich.
2. Aufgrund der Topographie lässt sich das Niederschlagwasser des westlichen Astes (Verlängerung Kirchstraße) nicht wirtschaftlich an die Versickerung anbinden, so dass für die 12 Grundstücke inkl. Straßenoberfläche eine gedrosselte Einleitung in das Mischsystem der Kirchstraße erfolgen sollte. Hierzu ist dann ein entsprechender Stauraum vorzusehen, wobei von zusätzlichen Investitionskosten in Höhe von ca. 23.000,- € auszugehen ist. Das Abwasserwerk meldet daher diese Mehrkosten dem Grunde nach zur Übernahme durch die Ortsgemeinde an.
3. Für die Talseitigen Grundstücke kann für die Untergeschosse keine Freispiegelentwässerung gewährleistet werden. Hierauf besteht im Übrigen kein satzungsgemäßer Anspruch.
4. Für das nach Süden aus der Hauptachse verspringende Grundstück ist die Freispiegelentwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser generell fraglich.
5. Bei der Vorplanung und hydraulischen Bemessung ist die Bewirtschaftung von Außengebietswasser nicht berücksichtigt. Der Ortsgemeinde wird die quantitative Ermittlung des Außengebietswassers sowie die Planung von Maßnahmen zur Bewirtschaftung empfohlen
6. Trink- und Löschwasser kann in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt werden.“

Würdigung:

Zur Stellungnahme vom 02.09.2022

Zu 1.: Siehe Würdigung zur Stellungnahme vom 03.02.2021

Zu 2.: Dieser Teil der Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisaufnahme und ist in der späteren Beitragsveranlagung zu berücksichtigen.

Zu 3. Bei Regenwasserrückhaltebecken handelt es sich nach § 55 Abs. 2 Nr. 2 BauGB um Flächen, die vorweg aus der Umlegungsmasse auszuscheiden sind. Sie sind der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger (hier den Kommunalen Betrieben der Verbandsgemeinde) zuzuteilen. Demnach muss

dieser Teil der Stellungnahme im Rahmen des Baulandumlegungsverfahrens berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan schafft die entsprechenden Voraussetzungen dafür.

Zur Stellungnahme vom 03.02.2021

Zu 1.: Die Planung hat die Versickerungsfähigkeit im Bereich der Anlagen im Süden des Plangebietes bereits berücksichtigt.

Zu 2.: Siehe Würdigung unter 2. zur Stellungnahme vom 02.09.2022

Zu 3.: Der Bebauungsplan wird diesbezüglich um einen Hinweis ergänzt.

Zu 4.: Die Planung für den letzten Verfahrensschritt hat dies bereits berücksichtigt. Das Flurstück wurde entnommen und dafür ein Spielplatz eingeplant. Sofern die Gemeinde aufgrund der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit die Entscheidung trifft, auf den Kinderspielplatz zu verzichten, wird das Baugrundstück auch unmittelbar an der Erschließungsstraße liegen.

Zu 5.: Die Planung für die Außengebietsentwässerung liegt zwischenzeitlich vor und ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zu 6.: Zur Trink- und Löschwasserversorgung wurde mit Schreiben vom 15.02.2021 eine Ergänzung von den Kommunalen Betrieben nachgereicht:

„bezüglich der Lösch- und Trinkwasserversorgung können folgende Aussagen getroffen werden:

Vorbehaltlich der Ausführungsplanung und der genauen Höhen, muss davon ausgegangen werden, dass am Hochpunkt des Gebietes ein Übergabedruck zwischen 3,5 und drei bar anliegen wird.

Die nach dem Arbeitsblatt DVGW W 401 erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden kann sicher zur Verfügung gestellt werden.

Da bei den Anschlussnehmern im oberen Bereich des NBG der Eingangsdruck von 2,7 bar unterschritten wird, empfiehlt sich ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan, da hier dann ggf. private Druckerhöhungsanlagen zumindest für die Obergeschosse erforderlich werden.

Die Planung des Trinkwassernetzes wurde durch das Wasserwerk bereits beim IB Faßbender-Weber beauftragt, so dass entsprechende Angaben umgehend in die neuen Planfassungen eingearbeitet werden können.“

Insgesamt waren die Inhalte der Stellungnahmen bereits in der Planung berücksichtigt oder werden nun für den Entwurf für den kommenden Verfahrensschritt mit aufgenommen.

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird ab der Höhenlinie 427 NHN eine private Druckerhöhungsanlage empfohlen und hinsichtlich der Entwässerung der Untergeschosse bei den Grundstücken unterhalb der Erschließungsstraße wird auf das Erfordernis einer Hebeanlage hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
----	---

Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

2.2.11 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutzdienststelle, vom 16.08.2022

Inhalt der Stellungnahme:

„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 3221 bzw. DIN 3222,
- Löschwasserteiche gem. DIN 14210.
- Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
- große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder
- offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. DIN 14210.

2. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen.

Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von 150 m angesehen.“

Würdigung:

Die von der Brandschutzdienststelle geforderte Löschwasserlieferleistung steht laut der Stellungnahme der Kommunalen Betriebe zur Verfügung.

Hydranten in den Abständen anzuordnen, wie es das Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW-Regelwerkes vorsieht, gehört zum Stand der Technik und wird im Planvollzug beachtet.

Insgesamt wirkt sich die Stellungnahme nicht auf die Planinhalte aus und es ist **kein Beschluss** erforderlich.

2.2.12 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 03.08.2022

Inhalt der Stellungnahme:

„durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb sowie vom Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am Standortschießanlage Mayen können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.“

Würdigung:

Die Begründung enthält bereits die Ausführungen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr und die Hinweise machen auf eventuelle von Standortübungsplatz ausgehende Emissionen aufmerksam. Damit ist die Stellungnahme der Bundeswehr bereits berücksichtigt und sie wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus. Es ist **kein Beschluss** erforderlich.

2.2.13 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum vom 01.09.2022

Inhalt der Stellungnahme:

„nach eingehender fachbehördlicher Prüfung bedauern wir zwar aus siedlungsbehördlicher Sicht den mit der Umsetzung des Planes verbundenen weiteren LN-Flächenverlust, dennoch bestehen aus unserer fachbehördlichen Sicht aktuell keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegenden Planungen. Wir empfehlen die möglichst frühzeitige Information bzw. Abstimmung mit dem/den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb/-en, zudem mit dem gegenüber dem Planbereich befindlichen Pferdehof.“

Würdigung:

Die Eigentümer/Betreiber des Pferdehofes hatten bereits zweimal die Möglichkeit sich zur Planung zu äußern. Zudem ist die Planung bzw. dass ein Bebauungsplan mit Wohnbebauung aufgestellt wird in der Ortsgemeinde hinreichend bekannt. Gleiches gilt für die Bewirtschafter der Flächen. Darüberhinausgehende Informationen der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe obliegen den jeweiligen Eigentümern der Flächen gegenüber ihren Pächtern. Insgesamt verfügt das Plangebiet nicht über eine Größe bzw. Ertrag, der einen landwirtschaftlichen Betrieb durch Flächenentzug in Bedrängnis bringen würde.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

2.2.14 Landwirtschaftskammer vom 15.08.2022 und 27.05.2020

Inhalt der Stellungnahme vom 15.08.2020:

„wir wurden von Ihnen an der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Im Bruchstück 2“ der Ortsgemeinde Sankt Johann beteiligt und um Abgabe einer fachlichen Stellungnahme gebeten.

Hierzu verweisen wird vollumfänglich auf unsere Stellungnahme vom 27.05.2020 zum Bebauungsplan „Im Bruchstück - Auf der Trinnel ober dem Weg“ der Ortsgemeinde Sankt Johann.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass das Plangebiet in landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen liegt. Es können Beeinträchtigungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, die als ortsüblich und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.“

Inhalt der Stellungnahme vom 27.05.2020:

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

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

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

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

Würdigung:

Hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung wird einer Beeinträchtigung der Wohnbaugrundstücke durch die Randeingrünung entgegengewirkt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird bei dem neuen Gebiet „Buchstück 2“ weiter entfernt liegen, als dies bei der Bebauung in der Vulkanstraße und der landwirtschaftlichen Nutzung unmittelbar angrenzend derzeit der Fall ist. Demnach kann der Inhalt der Stellungnahme vom 15.08.2022 zurückgewiesen werden.

Der Wirtschaftsweg Richtung Hochsimmer bleibt uneingeschränkt für den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar. Dieser Teil der Stellungnahme wirkt sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die Begründung enthält die Aussage, dass sich das Erfordernis einer konkreten Prognose nicht aufdrängt, da die Nutzung des Reiterhofes durch näher an dem Hof liegende Bebauung (Wohngebiet „Im Dömpel“) bereits eingeschränkt ist. Die Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung richtet sich dabei ausschließlich nach der faktischen Nutzung als Wohngebiet und nicht nach den Eigentumsverhältnissen. Daher kann der Inhalt der Stellungnahme vom 27.05.2020 zum Reiterhof zurückgewiesen werden.

Beschluss:

Die Stellungnahmen werden hinsichtlich des Reiterhofes und potenzieller Beeinträchtigungen durch umgebende landwirtschaftliche Nutzung zurückgewiesen. Der Wirtschaftsweg bleibt für den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

2.2.15 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Naturschutz, vom 22.08.2022

Inhalt der Stellungnahme:

„die Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 4 i.V.m. § 30 Abs. 2, Satz 2 BNatSchG von den Verboten des § 15 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes, der Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, vom 20.10.2021, liegt der Ortsgemeinde vor.

Die aufschiebende Bedingung der Ziffer 5 der vor genannten Ausnahmegenehmigung hat die Ortsgemeinde mit Ihrem Schreiben der Verbandsgemeinde Vordereifel erfüllt.“

Würdigung:

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme, es ist **kein Beschluss** erforderlich.

2.2.16 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz vom 29.08.2022

Inhalt der Stellungnahme:

„zur oben genannten Maßnahme in der Ortsgemeinde St. Johann nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die beabsichtigte Abwasserbe-
seitigung und Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung
wird hingewiesen.

2. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge

Durch die vorgesehene Maßnahme sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Wir bitten außerdem um Beachtung unserer Hinweise zur Starkregenvorsorge:

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

Mögliche Gefährdungen durch Sturzfluten nach Starkregen sollten bei der Bau-
leitplanung berücksichtigt werden. Es sollten geeignete Maßnahmen wie Not-
wasserwege u.a. ergriffen werden, die einen möglichst schadlosen Abfluss des
Wassers durch die Ortschaft ermöglichen. Neubauten sollten in einer, an mögli-
che Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden. Für die Evaluierung
und Planung solcher Maßnahmen wird die Erstellung eines örtlichen Hochwas-
servorsorgekonzeptes für die OG Sankt Johann empfohlen. Im Rahmen dieser
Vorsorgekonzepte werden konkrete Maßnahmen zur Schadensvermeidung bzw.
-verringerung erarbeitet. Die Erstellung wird von der Wasserwirtschaftsverwal-
tung des Landes Rheinland-Pfalz mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 90 %
gefördert. Für die Erstellung von Hochwasservorsorgekonzepten liegen Broschü-
ren des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (IBH) vor.
Gerne kann auch ein Beratungstermin mit Kollegen des IBH sowie des Kompe-
tenzzentrum für Hochwasservorsorge und Hochwasserrisikomanagement (KHH)
vereinbart werden.

Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge finden Sie unter folgendem
Link:

[https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-
boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/](https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/)

3. Grundwasserschutz

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

Vor dem Hintergrund der aus benachbartem Bergbau und Schutzgebietsauswei-
sung bekannten örtlichen hydrogeologischen Situation wird unter Abwägung der

folgenden Gesichtspunkte und unter Benennung von Planungshinweisen dem Vorhaben in diesem Sonderfall hinsichtlich Grundwasserschutz gleichwohl zugestimmt.

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

Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung: Durch Straßenbau und Gründungsarbeiten wird die natürliche Schutzfunktion durch Bodenabtrag vermindert. Mit den errichteten Bauwerken erfolgt andererseits eine Versiegelung.

Die Abwägung für den Grundwasserschutz berücksichtigt, dass durch den Bergbau in Flächenausdehnung und Tiefe weitaus bedeutendere, dauerhaft bestehende und näher an der Trinkwassergewinnung liegende Minderungen der Schutzfunktion erfolgt sind, welche gemäß der über Jahrzehnte erfolgenden Beobachtung der gewonnenen Wasserqualität durch die Begünstigte jedoch nicht zu Nachteilen für die Qualität des gewonnenen Grundwassers geführt haben.

Zudem befindet sich das künftige Baugebiet mehr als 1,6 km von der Wasserfassung „Sickergalerie Hinterforst“ entfernt.

Messbare qualitative Nachteile für die Grundwasserbeschaffenheit sind deshalb aus dem Vorhaben nicht zu besorgen.

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

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

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

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

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

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

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

4. 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.“

Würdigung:

Zu 1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die wasserrechtliche Erlaubnis wird zu gegebener Zeit von den Kommunalen Betrieben beantragt.

Zu 2. Allgemeine Wasserwirtschaft/Starkregenvorsorge

Die Gefährdung des Plangebietes bzw. derzeit eines Bereiches der Vulkanstraße im Bereich einer Geländesenke war schon ganz zu Anfang des Planverfahrens bekannt. Die Starkregenvorsorge ist für das vorliegende Plangebiet durch die Anlagen für die Außengebietsentwässerung berücksichtigt. Damit ist dieser Teil der Stellungnahme berücksichtigt.

Zu 3. Grundwasser

Die Lage des Plangebietes innerhalb des abgrenzten Wasserschutzgebiets war bekannt und in der Begründung zum Bebauungsplan schon thematisiert.

Zu den einzelnen Ausführungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz:

Wasserhaushalt: Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers entspricht den Vorgaben der SGD Nord und ist entsprechend in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen worden.

Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung und Einwirkungen auf die Grundwasserqualität: Dieser Teil der Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme. Die Begründung wird um die Aussagen der SGD Nord ergänzt. Die Hinweise werden um die Dichtigkeit der Schmutzwasseranschlüsse und den Überlauf der Regenwasserzisternen ergänzt.

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme, es ist **kein Beschluss** erforderlich.

2.2.17 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Wasser- und Bodenschutz, vom 10.08.2022

Inhalt der Stellungnahme:

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

I. Wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Beurteilung des Plangebiets:

Das betrachtete Teilgebiet befindet sich im abgegrenzten Wasserschutzgebiet "Distrikt Hinterforst", Zone III.

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 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. Schutzgebiete:

1. Bedingt durch spätere Vorhaben innerhalb des Wasserschutzgebiets können die Schutzziele des Schutzgebiets tangiert werden. Aus diesem Grund ist die Struktur und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu beteiligen und eine Stellungnahme einzuholen. Eine Karte mit der Abgrenzung des Schutzgebiets ist beigelegt.

B. Bodenschutz:

2. 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.

C. Schmutzwasser:

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

D. Niederschlagswasser:

4. Aufgrund der geplanten Entwässerung der Niederschlagswässer in die öffentliche Kanalisation ist das zuständige Abwasserwerk zu beteiligen und eine positive Stellungnahme zu erwirken.
5. 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.

E. 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.“

Würdigung:

Zu I.: Die aufgeführten Informationen waren bekannt und wirken sich nicht auf die Planinhalte aus.

Zu II.A.1.: Siehe Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, und Würdigung dazu.

Zu II.B.2.: Dieser Teil der Stellungnahme betrifft den Planvollzug und ist dort zu beachten.

Zu II.C.3. und II.D.4.: Die Kommunalen Betriebe als Abwasserbeseitigungspflichtige wurden beteiligt und wirken positiv an der Verwirklichung des Plangebietes mit.

Zu II.D.5.: Die wasserrechtliche Erlaubnis wird zu gegebener Zeit von den Kommunalen Betrieben beantragt.

Zu II.E.6.: Die von der Brandschutzdienststelle geforderte Löschwasserlieferleistung steht laut der Stellungnahme der Kommunalen Betriebe zur Verfügung.

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme, es ist **kein Beschluss** erforderlich.

2.2.18 Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück vom 03.08.2022

Inhalt der Stellungnahme:

zur Bauleitplanung der Ortsgemeinde St. Johann, hier: Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Buchstück 2“, möchten wir uns aus bodenordnerischer Sicht äußern.

- Die Flächenbilanzierung nach 4.1 der Begründung weist Grünflächen von insgesamt 4.132 m² aus. Die Summe der Einzelansätze beträgt 4.816 m².

- Im Falle einer Umlegung nach §§ 45 ff BauGB ist folgendes zu beachten:
Die derzeitige Planung sieht Flächen zur Regelung des Außengebietswassers mit einer Flächengröße von insgesamt 928 m² vor. Nach § 55 (5) BauGB sind diese Flächen sonstige Fläche, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist. Diese können einschließlich der Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 ausgeschieden und dem Bedarfs- oder Erschließungsträger zugeteilt werden, wenn dieser geeignetes Ersatzland, dass auch außerhalb des Umlegungsgebiets liegen kann, in die Verteilungsmasse einbringt. Die Umlegungsstelle soll von dieser Befugnis Gebrauch machen, wenn dies zur alsbaldigen Durchführung des Bebauungsplans zweckmäßig ist.

Eine Fläche nach § 55 (5) gehört mit zur Verteilungsmasse und ist nicht Bestandteil des klassischen Flächenabzuges. Die Bereitstellung und Zuteilung an den Bedarfs- oder Erschließungsträger darf sich nicht negativ auf den Sollanspruch der Beteiligten auswirken.

Nach derzeitiger Kenntnis ist die Ortsgemeinde St. Johann nicht im Eigentum von geeignetem Ersatzland im Plangebiet.

- Im nördlichen Bereich wird die Baufläche für allgemeines Wohngebiet sowie die Fläche zur Außengebietsentwässerung entlang der Flurstücksgrenze des außerhalb liegenden Wirtschaftsweges geplant. Eine Verschneidung zwischen aktueller Liegenschaftskarte und einem Luftbild vom 03.09.2021 hat ergeben, dass der tatsächliche Verlauf des Weges bis zu rd. 1 m in das Plangebiet hineinragt.

- Wir verweisen auch auf unsere Äußerung vom 28.04.2020 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zum Verfahren „Im Buchstück – Auf der Trinnel ober dem Weg“.

Nach Nr. 4.2 der Begründung ist es vorgesehen, den Bebauungsplan durch eine Bodenordnung umzusetzen. Aus bodenordnerischer Sicht sehen wir die Anwendungsvoraussetzungen für eine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB als gegeben an. Damit stünde alternativ zur Neuordnung der Grundstücke im Zuge einer freiwilligen Umlegung mit einer Liegenschaftsvermessung ein weiteres Vollzugsinstrument zur Verfügung.

Gerne stehen wir für weitere Beratungs- und Abstimmungsgespräche zur Verfügung.“

Inhalt der Stellungnahme vom 28.04.2020

„zur Bauleitplanung der Ortsgemeinde St. Johann, hier: Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Buchstück -- Auf der Trinnel ober dem Weg“, möchten wir uns aus bodenordnerischer Sicht äußern.

Zur Planzeichnung möchten wir folgende Anregungen und Hinweise geben:

- Die Darstellung der Flurgrenze entspricht nicht gänzlich der im Liegenschaftskataster, eine Aufnahme in die Legende würde zur besseren Lesbarkeit beitragen.
- Eine Teilfläche des Flurstücks 1136/1 in der Flur 2 wird von dem in dem in Rede stehenden und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit öffentlicher Grünfläche und Wohnbaufläche überplant. Dieser Bereich unterliegt noch den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ober der Schule“ (hier öffentliche Grünfläche). Zur Klarstellung wäre hier eine Aussage bzw. die Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches in der Planurkunde hilfreich.
- Die zukünftige Erschließungsanlage im Bereich der privaten Grünfläche endet in Höhe der überbaubaren Grundstücksfläche. Im Anschluss daran wird der vorhandenen Wirtschaftsweg an die neue Straße angebunden. Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen soll auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Das Teilstück Wirtschaftsweg wird im Falle einer gesetzlichen Umlegung nach § 45 ff. BauGB nicht als Straßenlandvorteil berücksichtigt.

Zur textlichen Festsetzung möchten wir folgende Anregungen geben:

- Ein Hinweis zur Handhabung der Übertragung vom Plan in die Örtlichkeit, falls im Plan keine Maße enthalten sind, kann hilfreich sein.

Nach 4.2 der Begründung ist es vorgesehen, den Bebauungsplan durch eine Bodenordnung umzusetzen. Aus bodenordnerischer Sicht sehen wir die Anwendungsvoraussetzungen für eine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB als gegeben an. Damit stünde alternativ zur Neuordnung der Grundstücke im Zuge einer freiwilligen Umlegung mit einer Liegenschaftsvermessung ein weiteres Vollzugsinstrument zur Verfügung. Gerne stehen wir für weitere Beratungs- und Abstimmungsgespräche nach dem Abklingen der Corona-Pandemie zur Verfügung.

Würdigung:

Zur Stellungnahme vom 03.08.2022

- In der Flächenbilanz war der Spielplatz versehentlich sowohl in der Position ‚öffentliche Grünflächen‘ als auch separat als ‚Spielplatz‘, also doppelt enthalten. Korrektur wird vorgenommen.
- Die Flächen zur Regelung des Außengebietswassers dienen ausschließlich dem Baugebiet, um dieses vor Sturzfluten nach Starkregen zu schützen. Der Träger der Bauleitplanung ist nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPHV) dazu verpflichtet „I.2.1 (Z) *Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen [...] sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.*“
Durch das Plangebiet verläuft ein Wasserweg, mit hoher Fließgeschwindigkeit und mittleren Wassertiefen. Daher ist die Fläche für die Regelung des Außengebietswassers analog eines Regenrückhaltebeckens für die Verwirklichung des Plangebietes erforderlich. Der Umlegungsausschuss möge vor diesem Hintergrund entscheiden, inwiefern es sich um eine ‚sonstige Fläche‘ nach § 55 Abs. 5 BauGB oder eine ‚vorweg auszuscheidende Fläche‘ nach § 55 Abs. 2 BauGB handelt. Sofern sich die Aussage des Vermessungs- und Katasteramtes bestätigt, dass es sich um eine ‚sonstige Fläche‘ handelt, müsste von der Ortsgemeinde entsprechend Ersatzland erworben und zur Verfügung gestellt werden. Der Verzicht auf diese Fläche ist keine Alternative.
- Die Abgrenzung des Geltungsbereiches, die Wohnbauflächen südöstlich des Wirtschaftsweges und die Fläche für die Regelung des Außengebietswassers wird an die mittlerweile vorliegende örtliche topografische Geländeaufnahme angepasst. Damit wird die tatsächliche Lage des Wirtschaftsweges aus dem Geltungsbereich entnommen.
- Siehe unten zur Stellungnahme vom 28.04.2024
- Kapitel 4.2 der Begründung (neue Begründung Kapitel 1.8.2) enthält folgende Aussage: „Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren erfolgen müssen.“ Der Begriff ‚Bodenordnung‘ wurde hier bewusst gewählt, weil er der Oberbegriff für die freiwillige Umlegung und die gesetzliche Umlegung, aber auch dem freihändigen Erwerb aller Grundstücke durch die Gemeinde mit Vereinigung und anschließender Neuaufteilung durch Vermessung bzw. Sonderungen, ist. Damit erfolgt in der Begründung bewusst keine Vorfestlegung auf ein bestimmtes Verfahren zur Neuordnung der Grundstücke.

Zur Stellungnahme vom 28.04.2024

- Die Katastergrundlage wurde unverändert übernommen. Zur besseren Sichtbarkeit der Flurgrenze wurde das Kataster für den letzten Verfahrensschritt bereits nachbearbeitet und in die Legende aufgenommen.
- Der Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans „Ober der Schule“ wurde für den letzten Verfahrensschritt bereits nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und die Bezeichnung des Bebauungsplans dahingehend geändert, dass dieser Bebauungsplan teilüberplant wird. Die Begründung wurde auch schon um diesen Sachverhalt ergänzt und die Notwendigkeit der Überplanung dargelegt.
- Eine Erschließung bis zum Ende der überbaubaren Fläche ist nach wie vor ausreichend und kostensparend, so dass daran festgehalten werden sollte.
- Die Planzeichnung ist so verfasst, dass sie eindeutig und bestimmt ist. Ein Hinweis zur Handhabung der Übertragung vom Plan in die Örtlichkeit ist weder erforderlich noch zielführend. Derartige Hinweise waren im analogen Zeitalter noch in Plänen enthalten, sind aber mittlerweile nicht mehr üblich.

Die Stellungnahme bedarf lediglich der Kenntnisnahme, es ist **kein Beschluss** erforderlich.

3. Beschlussfassung über weitere Änderungen/Ergänzungen der Planung

3.1 Umweltbericht und externe Ausgleichsmaßnahmen

Frau Weber erläutert dem Rat den vorliegenden Umweltbericht und stellt die abgestimmten externen Ausgleichsmaßnahmen vor.

Der Ortsgemeinderat beschließt die Übernahme des Umweltberichtes als Bestandteil der Begründung und die Darstellung von Ausgleichsflächen sowie der zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen in der Begründung, wie vorgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

3.2 Übernahme der Ergebnisse der Straßenvorplanung

Im Rahmen der Straßenvorplanung wurden u.a. auch die für den Bebauungsplan erforderlichen Böschungen / Abgrabungen und die unteren Maßbezugspunkte für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen ermittelt. Das Ergebnis wird von Frau Weber vorgestellt.

Der Ortsgemeinderat beschließt die Übernahme der aus der Straßenvorplanung ermittelten Festsetzungen der erforderlichen Böschungen / Abgrabungen für den Straßenkörper und die Übernahme der Planhöhen der Straßengradiente zur Festsetzung des unteren Bezugspunktes für die zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

3.3 Anpassungen der Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Zahl der Vollgeschosse

Wegen der teils sehr steilen Topografie der talseitig liegenden Grundstücke ist zu diskutieren, ob sich ergebende Vollgeschosse im Untergeschoss zusätzlich zu den aktuell festgesetzten 2 Vollgeschossen zugelassen werden sollen. Hierzu wird Frau Weber das Erscheinungsbild möglicher Baukörper in der Sitzung visualisieren.

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat beschließt die Zulassung eines weiteren Vollgeschosses über die zwei vorhergesehenen hinaus.

Abstimmungsergebnis:

Ja	
Nein	9-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

3.4 Übernahme der Ergebnisse der Entwässerungsvorplanung und der Vorplanung für das Außengebietswasser

Im Rahmen der Entwässerungsplanung (Versickerung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet) wurden die beiden Versickerungsbecken an der Ettringer Straße mit einem 50-jährigen Regenereignis dimensioniert. Um das erforderliche Volumen unterzubringen, mussten die Flächen vergrößert werden.

Die Planung für den Umgang mit dem Außengebietswasser wurde ebenfalls konkretisiert und die erforderlichen Flächen in den Bebauungsplan übernommen.

Der Ortsgemeinderat beschließt die Übernahme der aus der Entwässerungsplanung und der Planung zum Umgang mit dem Außengebietswasser ermittelten Flächen in den Bebauungsplan.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

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

Der Ortsgemeinderat beschließt, den aktuellen Entwurf mit Würdigung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung auf die Dauer von mindestens einem Monat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Ihnen ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von mindestens einem Monat zu geben.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung der vorstehenden Verfahren beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

Ortsbürgermeister Wollenweber nimmt wieder am Sitzungstisch Platz und übernimmt den Vorsitz.

**4 Bildung Forstzweckverband Vordereifel zum 01.01.2024
Vorlage: 097/321/2022**

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat beschließt, dem Forstzweckverband Vordereifel zum 01.01.2024 beizutreten und ermächtigt den Ortsbürgermeister die beigefügte Verbandsordnung zu unterzeichnen.

Weiterhin beschließt der Ortsgemeinderat die Mitgliedschaft im Forstzweckverband Ettringen-Rieden nach § 14 Abs. 3 der Verbandsordnung fristgerecht zum 31.12.2023 zu kündigen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	9
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

5 Anbau als Wohnraumerweiterung einer Doppelhaushälfte und Herstellung eines Carports
Vorlage: 097/385/2024

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat beschließt, zum Bauantrag auf Anbau als Wohnraumerweiterung einer Doppelhaushälfte und Herstellung eines Carports, Neustraße, 56727 St. Johann, Flur 4, Flurstück 1212/1, das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	8
Nein	-
Enthaltung	1
Befangenheit	-

6 Erhebung von Ausbaubeiträgen im Wege der Kostenspaltung für den Ausbau des 3. Teilstücks der "Barbarastraße", vom Ende Parkplatz "Südstraße" (Fußweg) bis zur "Mayener Straße", einschließlich der abzweigenden Stichstraße;
hier: Endgültige Beitragserhebung
Vorlage: 097/386/2024

Der Ortsbürgermeister Rainer Wollenweber, sowie die Ratsmitglieder Tim Diewald und Michael Feinen sind gemäß § 22 GemO von der Beratung und Beschlussfassung dieses Tagesordnungspunktes ausgeschlossen. Sie verlassen den Sitzungstisch.

Den Vorsitz übernimmt der 1. Beigeordnete Josef Hövelmann.

Beschluss:

Der Ausbau der „**Barbarastraße**“, **3. Teilstück vom Ende Parkplatz „Südstraße“ (Fußweg)**, bis zur „**Mayener Straße**“, einschließlich der **abzweigenden Stichstraße** ist komplett fertiggestellt. Daher kann die endgültige Abrechnung der einmaligen Ausbaubeiträge erfolgen.

Für diese Maßnahme wurden von der Ortsgemeinde St. Johann in 2022 Vorausleistungen erhoben.

Die gesamte „Barbarastraße“, beginnend ab der Einmündung in die „Mayener Straße“ (Kreisstraße 21), einschließlich der abzweigenden Stichstraße im oberen Bereich und die im unteren Bereich anschließende „Gartenstraße“ bilden eine **eigenständige, einheitliche Verkehrsanlage**. Sie sind daher ein **gemeinsamer Ermittlungsbereich** und stellen ein **einheitliches Abrechnungsgebiet** dar.

Es erfolgt **keine Abschnittsbildung**.

Aus beitragsrechtlichen Gründen ist eine Aufteilung der Maßnahme in **zwei Abrechnungen (Kostenspaltung)** erforderlich.

1. Erneuerung der Straßenfahrbahn

Der Ortsgemeinderat St. Johann beschließt, für die anteiligen Kosten zur Herstellung der Straßenfahrbahn und die anteiligen Kosten für Ingenieurleistungen für Planung und Bauleitung in der einheitlichen Verkehrsanlage „Barbarastraße“ (einschließlich der Stichstraße im oberen Bereich) und „Gartenstraße“, entsprechend den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 20.06.1995 in der jeweils gültigen Fassung und der Ausbaubeitragssatzung (ABS) der Ortsgemeinde St. Johann vom 10.03.2020 **die endgültige Veranlagung der einmaligen Ausbaubeiträge** durchzuführen.

1. Entsprechend § 10 Abs. 4 KAG i.V.m. § 5 der ABS wird der Ortsgemeindeanteil angemessen auf **60 v.H.** festgesetzt.
2. Der **endgültige, beitragsfähige Ausbauaufwand** nach den tatsächlich entstandenen Kosten beträgt **252.912,81 €**. Nach Abzug des 60 %-igen Ortsgemeindeanteils = 151.747,69 €, sind 40 v.H. = **101.165,12 €** auf die Beitragspflichtigen umzulegen.
(Nachrichtlich: Bei der Vorausleistungserhebung für diese Maßnahme in 2022: Geschätzte Kosten: 312.244,52 €, Umlegung von 40 v.H. auf die Beitragspflichtigen = 124.897,81 €).
3. Der **endgültige Beitrag** pro m² gewichteter Grundstücksfläche wird für die Erneuerung der Straßenfahrbahn auf **1,371972 €** festgesetzt.
(Nachrichtlich: Bei der Vorausleistungserhebung für diese Maßnahme in 2022 1,701535 €).
4. Fälligkeit:

Die endgültige Veranlagung für die Erneuerung der Straßenfahrbahn führt bei den Beitragspflichtigen zu einer **Beitragserstattung**.

- Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossene, endgültige Beitragserhebung öffentlich bekannt zu machen und die Veranlagung durchzuführen.

2. Erneuerung der Gehweganlage und der Straßenbeleuchtung

Der Ortsgemeinderat St. Johann beschließt, für die angefallenen, anteiligen Kosten zur Herstellung der Gehweganlage und der Erneuerung der Straßenbeleuchtung (einschließlich der Erdverkabelung, die Lieferung und Installation der Straßenleuchten), die Kosten der Vermessung sowie die anteiligen Ingenieurleistungen für die Planung und Bauleitung in der einheitlichen Verkehrsanlage „Barbarastraße“ (einschließlich der Stichstraße im oberen Bereich) und „Gartenstraße“, entsprechend den Bestimmungen des KAG und der ABS vom 10.03.2020 **die endgültige Veranlagung der einmaligen Ausbaubeiträge** durchzuführen.

- Entsprechend § 10 Abs. 4 KAG i.V.m. § 5 der ABS wird der Ortsgemeindeanteil angemessen auf **60 v.H.** festgesetzt.
- Der **endgültige beitragsfähige Ausbauaufwand** nach den tatsächlich entstandenen Kosten beträgt **93.266,95 €**. Nach Abzug des 60 %-igen Ortsgemeindeanteils = 55.960,17 €, sind 40 v.H. = **37.306,78 €** auf die Beitragspflichtigen umzulegen.

(Nachrichtlich: Bei der Vorausleistungserhebung für diese Maßnahme in 2022: Geschätzte Kosten: 115.500,34 €, Umlegung von 40 v.H. auf die Beitragspflichtigen = 46.200,14 €).

- Der **endgültige Beitrag** pro m² gewichteter Grundstücksfläche wird für die Erneuerung der Gehweganlage und der Straßenbeleuchtung auf **0,529407 €** festgesetzt.

(Nachrichtlich: Bei der Vorausleistungserhebung für diese Maßnahme in 2022: 0,658187 €).

- Fälligkeit:
Die endgültige Veranlagung für die Erneuerung der Gehwege und der Straßenbeleuchtung führt bei den Beitragspflichtigen zu einer **Beitragserstattung**.

- Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossene, endgültige Beitragserhebung öffentlich bekannt zu machen und die Veranlagung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	7
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

Ortsbürgermeister Rainer Wollenweber, sowie die Ratsmitglieder Tim Diewald und Michael Feinen nehmen wieder am Sitzungstisch Platz. Den Vorsitz übernimmt erneut Rainer Wollenweber.

7 Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und Entlastungsteilung

Vorlage: 097/384/2024

Beschlussvorschlag:

Vor der Beratung dieses Tagesordnungspunktes übergibt der Ortsbürgermeister den Vorsitz an das älteste anwesende Ratsmitglied Manfred Vomland.

Der Ortsbürgermeister, die Ortsbeigeordneten sowie der Bürgermeister der Verbandsgemeinde nehmen gem. § 22 GemO i.V.m § 114 GemO an der Beratung und Abstimmung nicht teil und verlassen den Sitzungstisch.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wird in der nachstehenden Form festgestellt:

1.	Ergebnishaushalt		
	Gesamtbetrag der Erträge	1.841.171,78	Eur
	Gesamtbetrag der Aufwendungen.....	1.895.403,77	Eur
	Jahresfehlbetrag	54.231,99	Eur
2.	Finanzhaushalt		
a)	ordentlichen Einzahlungen	1.726.022,25	Eur
	ordentlichen Auszahlungen	1.727.683,55	Eur
	Saldo der ordentlichen Ein- und Auszahlungen.....	-1.661,30	Eur
b)	außerordentlichen Einzahlungen.....	0,00	Eur
	ordentlichen Auszahlungen	0,00	Eur
	Saldo der außerordentlichen Ein- und Auszahlungen.....	0,00	Eur
c)	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit.....	336.948,44	Eur
	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit.....	131.169,34	Eur
	Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	205.779,10	Eur
d)	Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	227.000,00	Eur
	Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	21.991,29	Eur
	Saldo der Ein- und Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	205.008,71	Eur
e)	Gesamtbetrag der Einzahlungen.....	2.289.970,69	Eur
	Gesamtbetrag der Auszahlungen.....	1.880.844,18	Eur
	Veränderungen des Finanzmittelbestands im Haushaltsjahr ..	409.126,51	Eur

Das Eigenkapital der Ortsgemeinde St. Johann hat sich zum Schlussbilanzstichtag 31.12.2023 von 4.174.264,60 Eur um 54.231,99 Eur auf **4.120.032,61 Eur** reduziert.

Des Weiteren wird

1. Ortsbürgermeister Rainer Wollenweber,
2. den Ortsbeigeordneten, soweit sie den Ortsbürgermeister vertreten haben,
3. dem Bürgermeister der Verbandsgemeinde Vordereifel, Alfred Schomisch,
4. sowie den Beigeordneten der Verbandsgemeinde Vordereifel, soweit sie den Bürgermeister vertreten haben,

Entlastung gemäß § 114 GemO erteilt.

Der Leistung von über- und außerplanmäßigen Aufwendungen oder Auszahlungen wird zugestimmt, soweit eine Zustimmung gemäß § 100 GemO vorgesehen war, aber noch nicht erteilt worden ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja	8
Nein	-
Enthaltung	-
Befangenheit	-

8 Mitteilungen

Vorsitzende(r)

Schriftführer(in)