

Beschlussvorlage zur Sitzung des Ortsgemeinderates Mittelhof am 10.04.2024

Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchweg“ der Ortsgemeinde Mittelhof

- a) Beratung und Beschlussfassung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) eingegangenen Anregungen
 - b) Beratung und Beschlussfassung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen
 - c) Beratung und Beschlussfassung über die erneute Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
-

Gliederung

a)	Beratung und Beschlussfassung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) eingegangenen Anregungen	2
a/1	Bürger A (Schreiben vom 22.03.2023)	2
a/2	Bürger B (Schreiben vom 25.08.2023)	3
b)	Beratung und Beschlussfassung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen	4
b/0	Antworten von Behörden ohne Anregungen bzw. lediglich mit Verweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung	4
b/1	Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie / Ergeschichtliche Denkmalpflege (Schreiben vom 07.08.2023)	5
b/2	Landesbetrieb Mobilität (Schreiben vom 14.08.2023)	6
b/3	Kreisverwaltung Altenkirchen (Schreiben vom 11.09.2023)	7
b/4	Stadtwerke Wissen (Schreiben vom 11.09.2023)	12
c)	Beratung und Beschlussfassung über die erneute Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	16

Ausschluss von den Beratungen und Beschlüssen

Gemäß § 22 Abs. 1 GemO haben an den Beratungen und Beschlüssen zu den folgenden Tagesordnungspunkten nicht teilgenommen:

- | | |
|--|---------|
| 1. <u>Ratsmitglied Stephan Schmidt</u> | 4. |
| 2. | 5. |
| 3. | 6. |

a) Beratung und Beschlussfassung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) eingegangenen Anregungen

a/1 Bürger A (Schreiben vom 22.03.2023)

Vorgebrachte Stellungnahme

Wie wir aus dem Mitteilungsblatt erfahren haben, soll das Baugebiet Kirchweg durch die Ortsgemeinde Mittelhof beschlossen werden. Grundsätzlich befürworten wir die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um Wohnraum – auch für junge Familien – zu schaffen.

Hinsichtlich der konkreten Umsetzung haben wir aber folgende Bedenken:

Im Kirchweg befinden sich zur Zeit auf der gesamten Länge von ca. 300 m beidseits neun Einfamilienhäuser mit großzügigen Grundstücken und Grünflächen, was unserer Straße ein harmonisches Gesamtbild verleiht. Nunmehr sollen auf einer Länge von lediglich 100 m auf nur einer Straßenseite sieben Einfamilienhäuser bzw. Zweifamilienhäuser errichtet werden. Laut Entwurf dürfen Einfamilienhäuser aus zwei Wohneinheiten bestehen wobei für jede Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze vorgeschrieben sind. Somit dürfen auf den Grundstücken noch bis zu insgesamt 28! Stellplätze bzw. Garagen angelegt werden. Die neu zugeschnittenen Grundstücke haben jeweils eine Größe von 600 m² – die bereits vorhandenen sind mit 1.600 - 3.000 m² mehr als doppelt so groß. Wie sich so die geplanten Wohnhäuser in die örtliche Bebauung einfügen sollen, können wir nicht nachvollziehen. Dass sich die zu errichtenden Gebäude in den „dörflichen Charakter unseres Ortes“ einfügen sollen, wird im Bebauungsplan indes besonders betont. Nirgendwo in der gesamten Ortsgemeinde können wir eine derart dichte Bebauung feststellen, noch passen Doppelhäuser mit vier Wohneinheiten zum Erscheinungsbild unserer Straße.

Hinzu kommt, dass der Kirchweg lediglich eine Breite in Höhe von 3,10 m aufweist, also Gegenverkehr nicht zulässt und für die wesentlich erhöhte Frequenz der Straßennutzung nicht ausgelegt ist. Da der Kirchweg in seinem nördlichen Teil auch zukünftig nicht verbreiterbar ist und in einen Waldweg übergeht, besteht auch keinerlei Wendemöglichkeit.

Da wir ein neues Baugebiet in unserer Straße grundsätzlich nicht ablehnen, schlagen wir vor, dieses für max. vier Einfamilienhäuser vorzusehen.

Diese Änderung können Sie als Ortsgemeinderat in dem zu beschließenden Bebauungsplan festlegen – Sie alleine haben die Satzungshoheit.

Dass ein geänderter Zuschnitt der Baugrundstücke mit höheren Kosten verbunden ist, können wir mit dem Verweis auf den äußerst niedrigen Bodenrichtwert in Höhe von ca. 29 €/m² jedoch entkräften.

Wir appellieren an Ihre Verantwortung für das Erscheinungsbild der Ortsgemeinde und an die Verantwortung für die dort bereits lebenden Gemeindemitglieder.

Abwägung

Zunächst einmal ist hinsichtlich der Stellungnahme anzuführen, dass im Bebauungsplan keine Grundstücksgrenzen festgesetzt werden. Die gestrichelten Linien in der Plankarte stellen lediglich Parzellierungsvorschläge dar, aber keine Festsetzungen der Grundstücksgrenzen. Zwar können im Bebauungsplan Mindest- und Höchstmaße für die Grundstücksgröße festgesetzt werden, davon soll jedoch hier kein Gebrauch gemacht werden, um die Freiheit in der Privateigentumsbildung nicht einzuschränken.

Ungeachtet der vorigen Ausführungen stellen jedoch die im Plan dargestellten gestrichelten Linien die gegenwärtige Absicht der Grundstücksneuordnung dar. In der Stellungnahme wird angeführt, dass die angestrebte Grundstücksgröße von ca. 600 m² nicht zu den bestehenden Baugrundstücken in Mittelhof passen. Dies ist nicht zutreffend. In unmittelbarer Nähe existieren bebaute Grundstücke ähnlicher, teilweise sogar wesentlich kleinerer Größe (z.B. 26/26: 572 m², 26/25: 404 m², 192/4: 692 m², 194: 825 m²). Weiterhin verpflichtet die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB die Gemeinden, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Die Planung von zu großen Baugrundstücken würde der Bodenschutzklausel widersprechen und zu große straßenseitige Grundstückslängen würden das Erschließungssystem unwirtschaftlich machen.

Die Anmerkung, dass die vorhandene Straßenbreite unter Umständen zu gering ist, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, ist zutreffend. Aus diesem Grund wurde bereits im vorliegenden Planentwurf zusätzliche Verkehrsfläche festgesetzt, um bei einem späteren Ausbau die Straße entlang der Neubaugrundstücke auf 5,50 m zwischen den Bordsteinen zu verbreitern.

Als Ergebnis der Abwägung sollen aufgrund der Anregung keine Änderungen am Planentwurf erfolgen.

Beschluss

Die Stellungnahme führt nicht zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Jedoch soll im Zuge des weiteren Verfahrens ein städtebaulicher Vertrag zur nächsten Ortsgemeinderatssitzung vorgelegt werden der beinhaltet in welcher Form die Verkehrsflächen zur Verfügung gestellt werden.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	
Einstimmig	x

a/2 Bürger B (Schreiben vom 25.08.2023)

Vorgebrachte Stellungnahme

Aus dem Mitteilungsblatt Wissen habe ich erfahren, dass das Baugebiet Kirchweg durch die Ortsgemeinde Mittelhof beschlossen wurde.

Ich mache mir dies betreffend Sorgen um das Oberflächenwasser, welches sich jetzt bereits bei Regen in meiner Einfahrt staut. Es fließt wie ein kleiner Bach die Straße runter und setzt meine Garage unter Wasser.

Bei einer dichten Bebauung des Kirchwegs fürchte ich eine Verschlimmerung.

Die Wiese östlich des Kirchwegs ist sehr nass und im unteren Bereich matschig. Das Wasser sickert dort schlecht ab. Bei länger anhaltenden Regenperioden läuft das Wasser vom unteren Abschnitt der Wiese über die Straße ab.

Das Gutachten im Bebauungsplan wurde im Juli gemacht – also in einer trockenen Jahreszeit. Daher bitte ich Sie das Gutachten zu hinterfragen und ggf. nochmal zu überprüfen – auch im Hinblick auf eventuell vorhandener Wasserquellen, die sich auf der Wiese befinden könnten.

Abwägung

Aufgrund wiederholt aus den unterschiedlichsten Richtungen auftretender Bedenken hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde das Gutachten nochmals in diesem Frühjahr bei feuchter Witterung wiederholt. Dabei wurden Schürfen auf jedem einzelnen der geplanten Grundstücke ausgehoben und Versickerungsversuche durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass der Untergrund auf jedem einzelnen Plangrundstück geeignet ist, die dort anfallende Niederschlagswassermenge zu versickern.

Beschluss

Die Stellungnahme führt nicht zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	
Einstimmig	x

b) Beratung und Beschlussfassung über die während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

b/0 Antworten von Behörden ohne Anregungen bzw. lediglich mit Verweis auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung

• Bundeswehr	Schreiben vom 08.08.2023
• Amprion	Schreiben vom 09.08.2023
• Barbara Rohstoffbetriebe	Schreiben vom 14.08.2023
• Telekom	Schreiben vom 14.08.2023
• Landwirtschaftskammer	Schreiben vom 22.08.2023
• Generaldirektion kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie Außenstelle Koblenz	Schreiben vom 28.08.2023
• IHK Koblenz	Schreiben vom 28.08.2023
• Verbandsgemeindeverwaltung Wissen – Ordnungsamt	Schreiben vom 28.08.2023
• Vodafone	Schreiben vom 06.09.2023
• Deutscher Wetterdienst	Schreiben vom 08.09.2023
• Handelsverband Südwest	Schreiben vom 11.09.2023

b/1 Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie / Ergeschichtliche Denkmalpflege (Schreiben vom 07.08.2023)

Vorgebrachte Stellungnahme

Wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen.

In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Gegen Ihr Bauvorhaben bestehen daher seitens der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine Bedenken.

Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine.

Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege zu Eingriffen in den Boden ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

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

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

Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden.

Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die unten genannte Telefonnummer.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege.

Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Koblenz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir gerne unter der unten genannten Rufnummer und Emailadresse zur Verfügung.

Abwägung

Die GDKE – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in ihrer Stellungnahme einen Textbaustein hinsichtlich der Meldepflichten von Bauvorhaben geliefert, der unter „Hinweise“ der Textfestsetzungen eingefügt wurde (Ziff. 3.8). Im Rahmen der Offenlage wurden daraufhin seitens dieser Stelle keine Anregungen geäußert. Die Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichtliche Denkmalpflege wünscht jedoch nun die Integration eines abweichenden Textbausteins, der dem von der Außenstelle Koblenz teilweise widerspricht.

Die Hinweise sollen aufgrund dieser Anregung nun nicht mehr geändert werden, es wird allerdings im Hinblick auf zukünftige Bauvorhaben die Bitte an die beiden Behörden geäußert, sich innerhalb ihres Hauses über die herauszugebenden Textbausteine vor allem hinsichtlich der Fristen und der Meldeadressen abzustimmen.

Beschluss

Die Stellungnahme führt nicht zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	
Einstimmig	x

b/2 Landesbetrieb Mobilität (Schreiben vom 14.08.2023)

Vorgebrachte Stellungnahme

Zu dem o.a. Bebauungsplan hatten wir zuletzt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2022 Stellung genommen und die aus straßenrechtlicher Sicht zu beachtenden Anforderungen dargelegt.

Sofern diese weiterhin beachtet werden, bestehen aus Sicht des Landesbetrieb Mobilität Diez keine Bedenken gegen die aktuell vorgelegte Fassung.

Hinweis und zusätzliche Erläuterungen

In unserer Stellungnahme vom 01.07.2022 hatten wir unter Ziffer 4 darum gebeten, die im Einmündungsbereich freizuhaltenden Sichtflächen in die Planurkunde zu übernehmen.

Im Rahmen der von Ihnen übersandten Abwägung der straßenrechtlichen Belange wurde festgehalten, dass keine Notwendigkeit zur Darstellung von Sichtflächen bestünde, da im Bereich der Einmündung keine Änderungen vorgesehen seien.

Dieser Argumentation müssen wir entgegenhalten, dass nicht nur auf den derzeitigen Zustand der Grundstücke abzustellen ist, sondern auch für die Zukunft für alle Beteiligten, insbesondere die Anlieger, klar dargestellt sein muss, welche Bereiche nicht bebaut oder ggf. mit sichtbehindernden Einfriedungen jeder Art oder auch mit Werbeanlagen oder Ähnlichem versehen werden dürfen. Auch vorhandener Bewuchs kann sich im Laufe der Zeit aufgrund des Wachstums sichtbehindernd auswirken, so dass dieser im Rahmen der Sichtfelder zurückzunehmen ist.

Aus diesem Grund halten wir die Eintragung der Sichtflächen weiterhin für erforderlich.

Abwägung

Das freizuhaltende Sichtdreieck betrifft lediglich den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Spielplatz und diesen auch nur auf einem Streifen mit einer Breite von weniger als 1 m. In einem Bebauungsplan mit einem Maßstab von 1:1.000 ist diese Fläche grafisch nicht eindeutig darstellbar. Da die betreffende Fläche ohnehin öffentlich ist, können evtl. Sichtbehinderungen bei auftretenden Problemen unkompliziert durch die Ortsgemeinde entfernt werden. Eine Selbstbindung in Form einer Festsetzung im Bebauungsplan ist hierfür nicht erforderlich.

Beschluss

Die Stellungnahme führt nicht zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	
Einstimmig	x

b/3 Kreisverwaltung Altenkirchen (Schreiben vom 11.09.2023)

Vorgebrachte Stellungnahme

Bzgl. der o.a. Aufstellung des B-Plans „Kirchweg“ der Ortsgemeinde Mittelhof geben wir nach Anhörung der bei der hiesigen Dienststelle zu beteiligenden Fachabteilungen nach derzeitigem Kenntnisstand folgende zusammenfassende Stellungnahme ab:

- I. Aus landesplanerischer und ortsplanerischer Sicht bedanken wir uns für die Berücksichtigung unserer Anliegen. Angesichts der aktuellen Rechtslage wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Das Verfahren nach § 13b BauGB wurde mit Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 (<https://www.bverwg.de/180723U4CN3.22.0>) als nicht unionskonform eingestuft und darf insofern nicht weiter angewandt werden. Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass nach § 13b BauGB begonnene laufende Planverfahren entweder abzubrechen sind oder auf ein reguläres Bauleitplanverfahren umzustellen sind. Hierbei greifen sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht. Bei der Umstellung auf ein reguläres Verfahren sind alle Verfahrensschritte zu wiederholen, die aufgrund der Verfahrensmodifikationen des § 13b BauGB abweichend von den zwingenden Verfahrensvorschriften der §§ 1ff. BauGB durchgeführt wurden.

Für das Verfahren des vorliegenden Bebauungsplans bedeutet dies, die Erstellung eines Umweltberichts inkl. einer Eingriffsausgleiches sowie eine notwendige parallele Änderung des Flächennutzungsplans, da der FNP in diesem Bereich in Gänze Fläche für die Landwirtschaft darstellt und die vorliegende Bebauungsplanung folglich nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Für das Bebauungsplanverfahren bedarf es einer weiteren förmlichen Beteiligung und Offenlegung, da dem jetzigen Entwurf ein

Eingriffsausgleich sowie ein Umweltbericht fehlen. Das Flächennutzungsplanverfahren ist in Gänze (landesplaner. Stellungnahme sowie frühzeitige und förmliche Beteiligung) durchzuführen. Der Bebauungsplan kann erst Rechtskraft erlangen, wenn der Flächennutzungsplan das Verfahren durchlaufen hat.

II. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Für die weitgehende Berücksichtigung unserer Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung bedanken wir uns ausdrücklich. Aufgrund der Änderung der Rechtslage (§ 13b BauGB) sowie der fachlichen Fortentwicklung der Festsetzungstexte regen wir zusätzlich an:

1. Bei Festsetzung 1.10.2 bitten wir zu ergänzen, dass die Bäume mindestens 6 m Abstand zueinander einhalten müssen. Abgängige oder stark geschädigte Bäume sind zudem klarstellend „in der nächstmöglichen Pflanzperiode (Mitte Nov.-Mitte April)“ zu ersetzen.
2. Wir bitten in den Festsetzungen die Vorlage eines Freiflächenplans als konkrete Festsetzung aufzunehmen. Wir regen hierzu folgende Ergänzung an:
„Zur Überprüfung der Einhaltung dieser Festsetzung ist dem Bauantrag ist ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan mit Eintragung der versiegelten und unversiegelten Grundstücksflächen, der Baumstandorte, Baumarten und Angabe der Größe der zugehörigen offenen Wurzelbereiche beizufügen sowie in textlicher Form zugeordnete Angabe der Art, Umfang und Qualität der Bäume und eine Kostenschätzung der voraussichtlichen Pflanzkosten bei Ausführung der Pflanzung durch eine Fachfirma beizufügen. In diesem sind auch die Pflanzungen nach Festsetzung 1.12 einzubeziehen.“
3. Festsetzung 1.10.2, dritter Absatz: Die Festsetzung zur „Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke“ wird ausdrücklich begrüßt. Da die zulässige Art der Nutzung richtigerweise abschließend ist, bitten wir zusätzlich auch die Nutzung als „Gemüsegarten“ zuzulassen.
4. Bei der Festsetzung 1.12 bitten wir ebenfalls zu ergänzen, dass die Bäume mindestens 6 m Abstand zueinander einhalten müssen. Abgängige oder stark geschädigte Bäume sind zudem klarstellend „in der nächstmöglichen Pflanzperiode (Mitte Nov.-Mitte April)“ zu ersetzen.
5. Bei der Festsetzung 1.10.2, 4. Absatz bitten wir verbindlich zu ergänzen, dass Abgrabungen und Anschüttungen zur Landschaft hin nur mit Erdböschungen und nur mit einer Neigung von 1:2 oder flacher zulässig sind.

III. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Von Seiten der unteren Wasserbehörde bestehen nach aktuellen Planunterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchweg“ der Ortsgemeinde Mittelhof.

Laut den Planunterlagen befindet sich das Plangebiet weder in einem Wasserschutzgebiet, noch sind Oberflächengewässer, deren Ufer oder Überschwemmungsgebiete betroffen.

Laut Bebauungsplan soll das anfallende Niederschlagswasser entweder als Brauchwasser genutzt werden oder an Ort und Stelle dezentral versickert werden. Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand zu den benachbarten Baugrundstücken einhalten. Erdbedeckte Wände und Bodenplatten baulicher Anlagen sind druckwassersicher auszuführen. Bei den Planungen ist zufließendes hangseitiges Wasser zu berücksichtigen, gegebenenfalls ist auf eine Unterkellerung zu verzichten.

Für die Verkehrsflächen ist ebenfalls zu prüfen, ob und wie das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann.

Bei der Versickerung auf der Fläche, ist individuell mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung zu beantragen ist. Darüber hinaus sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Nur zwei der fünf durchgeführten Versickerungsversuche liegen im zukünftigen B-Plangebiet. Die Versickerungsfähigkeit ist hier somit für jedes einzelne Baugrundstück nachzuweisen. Für den Fall, dass auf einzelnen Grundstücken keine Versickerung möglich ist, sollten bereits im B-Plan Alternativen für die Niederschlagswasserbeseitigung aufgeführt werden.
2. Die Bebauung (Baufenster) und die dezentralen Versickerungsanlagen sollten entsprechend der Versickerungsuntersuchungen festgelegt werden.
3. Die Grundstückskäufer sind über zufließendes Schichtenwasser zu informieren.

In Zeiten vermehrt auftretender Starkregenereignisse stellt eine Dachbegrünung einen wichtigen Baustein zur Abpufferung von Niederschlagsspitzen dar. Dies sollte für potentielle Flachdächer der Wohnhäuser und Nebenanlagen wie Garagen oder Carports festgesetzt werden.

Um die Bodenversiegelung zu minimieren und die Bodenfunktionen weiterhin sicherzustellen, sollte der Gesamtversiegelungsgrad minimiert werden. Flächen die der Zuwegung von Gebäuden dienen, Gebäudevorzonen, Gehwege und Parkplatzflächen sollen aus wasserdurchlässigen Materialien errichtet werden.

Wie auch die Dachbegrünung stellt auch der wasserdurchlässige Untergrund einen wichtigen Baustein zum Abpuffern von Starkregenereignissen und Rückhaltung von Niederschlagswasser in der Fläche dar und sollten im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden.

Das Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Wissen ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Im Plangebiet besteht keine Kenntnis über Abflusswege bei Starkregenereignissen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die einschlägigen Vorgaben wie zum Beispiel DIN 19731 und DIN 18915 zu berücksichtigen.

Über bestehende Altlasten auf der beplanten Fläche liegen keine Informationen vor. Ohne Untergrunduntersuchung ist dies jedoch nie vollständig auszuschließen. Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das weitere Vorgehen mit den zuständigen Bodenschutzbehörden abzustimmen.

IV. Aus brandschutztechnischer Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Die in den Textfestsetzungen unter Ziffer 3.6 gemachten Angaben zum Brandschutz sind zu beachten.

Zur Löschwasserversorgung des betroffenen Bereiches (Wohngebiet) ist gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bei einem Arbeitsdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300 m erforderlich.

V. Seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Altenkirchen wird darum gebeten, darauf zu achten, dass sowohl 3- als auch 4-achsige Müllsammelfahrzeuge (zulässiges Gesamtgewicht bis 30 t) die Straßen gut befahren können und bei Bedarf ggfls. ein ausreichend großer Wendehammer geplant wird bzw. zur Verfügung steht.

Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06, Ausgabe 2006 Korrektur (Stand: 15. Dezember 2008) gilt es zu beachten.

Für den Winterbetrieb sei ein geeigneter Winterdienst (möglichst bis 6:00 Uhr) sicherzustellen.

Die Abfallbehälter müssen ferner an den Abholtagen gut anfahrbar sein.

Abwägung

- I. Der Gesetzgeber hat zum 01.01.2024 (also zeitlich nach der Stellungnahme der Kreisverwaltung) mit § 215a BauGB eine Art Reparaturvorschrift für den aufgehobenen § 13b BauGB eingeführt. Hiernach können Bebauungspläne, deren Verfahren nach § 13b eingeleitet wurde, in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss vor dem 31.12.2024 erfolgt. Allerdings gelten diejenigen Verfahrenserleichterungen, die sich auf einen Verzicht auf die Umweltprüfung und den naturschutzfachlichen Ausgleich beziehen nur, wenn der Bebauungsplan keine ausgleichsbedürftigen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall. Insofern wurde in den vergangenen Monaten bereits ein Umweltbericht erarbeitet und eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Die Regelung in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, dass ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist und in diesem Fall der Flächennutzungsplan ohne eigenes Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen ist, gilt jedoch auch für den vorliegenden Bebauungsplan weiterhin. Somit ist, obwohl der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, kein eigenes Flächennutzungsplanverfahren durchzuführen.

Zur Realisierung des naturschutzfachlichen Ausgleichs soll eine 4.100 m² Fläche östlich des Plangebiets in den Geltungsbereich integriert und dort eine Streuobstwiese mit 64 Obstbäumen angelegt werden. Dabei soll allerdings ein ausreichend großer Streifen entlang der Betzdorfer Landstraße frei bleiben, um hier die Möglichkeit offen zu halten, nach Rückstufung der Kreisstraße weitere Baugrundstücke auszuweisen.

- II. 1. Das Pflanzgebot von Bäumen auf den Privatgrundstücken kann entsprechend der Anregung der Kreisverwaltung ergänzt werden. Überwiegende entgegenstehende Belange sind hier nicht erkennbar.
2. Welche Unterlagen einem Bauantrag beizufügen sind, ergibt sich insbesondere aus der Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (BauuntPrüfVO). Hier ist in § 1 Abs. 2 geregelt: „Die Bauaufsichtsbehörde kann auf einzelne Bauunterlagen oder Angaben in Bauunterlagen verzichten, wenn diese zur Beurteilung des Vorhabens nicht erforderlich sind. Sie kann weitere Bauunterlagen sowie Schaubilder, Lichtbilder oder Modelle verlangen, wenn diese zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind.“ Hier ist vom Verordnungsgeber auf Landesebene geregelt, dass die Bauaufsichtsbehörde sämtliche zur Beurteilung des Vorhabens notwendigen Unterlagen verlangen kann. Im Falle eines Bauvorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist dies auch ein Freiflächenplan. Im Bebauungsplan kann eine entsprechende Festsetzung nicht getroffen werden, da es hierfür keine Ermächtigung in § 9 BauGB oder in der Landesbauordnung gibt. Es kann generell nur festgesetzt werden, was zulässig ist, aber nicht, wie die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens nachzuweisen ist. Unter „Hinweise“ der Textfestsetzungen kann lediglich ein Verweis auf die BauuntPrüfVO aufgenommen werden mit einer Ergänzung, dass von der Bauaufsichtsbehörde insbesondere ein Freiflächengestaltungsplan verlangt werden kann.
3. Die Nutzung „Gemüsegarten“ soll als Freiflächenutzung ergänzt werden. Überwiegende entgegenstehende Belange sind hier nicht erkennbar.
4. Der Pflanzabstand kann analog zur Abwägung unter Ziff. 1 ergänzt werden. Überwiegende entgegenstehende Belange sind hier nicht erkennbar.

5. Die maximale Böschungsneigung soll als „Soll“-Bestimmung in den Festsetzungen bestehen bleiben. Die Ortsgemeinde Mittelhof ist der Auffassung, dass es einen zu großen Eingriff in die private Gestaltungsfreiheit bedeutet, wenn die Böschungsneigung verbindlich auf 1:2 beschränkt wird. Dies gilt vor allem aufgrund der Tatsache, dass sich das Offenland hangaufwärts zu den Baugrundstücken befindet und daher in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ausschließlich Abgrabungen getätigt werden. Große Böschungsneigungen sind daher vom Offenland nicht sichtbar.
- III. Auch auf Grundlage der Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden weiteren Versickerungsversuche durchgeführt (siehe Abwägung zu a/2). Insbesondere wurde bezogen auf jedes einzelne geplante Baugrundstück nachgewiesen, dass eine Versickerung möglich ist. Eine Festsetzung der genauen Position der Versickerungsanlage soll trotzdem nicht erfolgen, da prinzipiell bei entsprechendem Nachweis auch andere Stellen auf den jeweiligen Grundstücken für eine Versickerung geeignet sein können. Den Grundstückskäufern kann jedoch die Position mitgeteilt werden, an der bereits ein positiver Versickerungsversuch durchgeführt wurde. Die Erschließungsstraße soll derzeit nicht verändert werden, daher erfolgt eine Untersuchung über den Umgang mit dem dort anfallenden Niederschlagswasser erst im Zusammenhang mit einem evtl. späteren Ausbau. Eine Information über zufließendes Schichtenwasser erfolgt bereits in der Textfestsetzung Ziff. 1.9.
- Eine Festsetzung der Dachbegrünung wurde bereits in Ziff. 1.11 der Textfestsetzungen integriert. Hier wird sie als Alternative zur Installation von Solaranlagen festgesetzt. Darüber hinaus sollen keine Festsetzungen zur Befestigung der Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen getroffen werden. Da ohnehin sämtliches Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden muss, ist es Sache der Eigentümer, auf welche Weise dies erfolgen soll. Hierüber müssen nicht explizit detailliertere Vorschriften erlassen werden.
- Die einschlägigen Vorschriften bei Bodenarbeiten wurden bereits unter „Hinweise“ der Textfestsetzungen integriert.
- IV. Laut Auskunft der Stadtwerke Wissen kann die geforderte Löschwassermenge bereitgestellt werden (siehe b/4).
- V. Die Grundstücke, die als Baugrundstücke ausgewiesen werden sollen, liegen an einer bereits baulich hergestellten Straße, die zur Andienung der dort bereits vorhandenen Bebauung auch von Müllsammelfahrzeugen befahren wird. Insofern ist die Abfallentsorgung auch für die Neubaugrundstücke gewährleistet.

Beschluss

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in östlicher Richtung um eine 4.100 m² große Fläche erweitert, auf der eine artenreiche Streuobstwiese anzulegen ist. Folgende Festsetzung wird hierzu in die Textfestsetzungen aufgenommen:

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der mit dem entsprechenden Planzeichen umschlossenen Fläche ist eine artenreiche Streuobstwiese zu entwickeln. Hierzu ist diese mit 64 hochstämmigen Obstbäumen heimischer Sorten aus der im Umweltbericht enthaltenen Pflanzliste zu bepflanzen. Der Pflanzabstand soll ca. 8 m betragen. Die Bäume sind in einem guten Pflegezustand zu halten und bei Abgang in der nächsten Vegetationsperiode gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

Der Unterwuchs der Streuobstwiese ist extensiv zu bewirtschaften, entweder durch schonende Beweidung oder durch schonende Mahd mit Abtragung des Mahdguts (zwei Mahden Anfang Juli und Mitte September, Verzicht auf Düngung).

Der im Norden der Erweiterungsfläche existierende hochstämmige Apfelbaum wird zum Erhalt festgesetzt. Folgende textliche Festsetzung wird hierzu eingefügt:

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)

Der mit dem entsprechenden Planzeichen auf der Plankarte festgesetzte Apfelbaum ist zu erhalten. Sollte er abgängig sein, ist er in der nächstmöglichen Pflanzperiode (Mitte Nov.-Mitte April) zu ersetzen.

Ziff. 1.10.2, 1. Absatz der Textfestsetzungen wird wie folgt geändert:

Zur inneren Durchgrünung sind pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge ...) oder ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung (Feldahorn, Hainbuche, Wildkirsche ...) zu pflanzen. Der Pflanzabstand muss mindestens 6 m betragen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend in der nächstmöglichen Pflanzperiode (Mitte Nov.-Mitte April) zu ersetzen.

Ziff. 1.10.2, 3. Absatz der Textfestsetzungen wird durch den Zusatz „Gemüseärten“ unter den zulässigen Nutzungen ergänzt.

Ziff. 1.12 der Textfestsetzungen wird wie folgt geändert:

Auf der mit dem entsprechenden Planzeichen umschlossenen Fläche ist pro angefangene 10 m rückwärtige Grundstücksgrenze ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Der Pflanzabstand muss mindestens 6 m betragen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend in der nächstmöglichen Pflanzperiode (Mitte Nov.-Mitte April) zu ersetzen.

Unter „Hinweise“ der Textfestsetzungen wird ein Verweis auf die Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (BauuntPrüfVO) aufgenommen. Zur Überprüfung der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen kann insbesondere verlangt werden, dass dem Bauantrag ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan mit Eintragung der versiegelten und unversiegelten Grundstücksflächen, der Baumstandorte, Baumarten und Angabe der Größe der zugehörigen offenen Wurzelbereiche beizufügen ist sowie in textlicher Form eine zugeordnete Angabe der Art, Umfang und Qualität der Bäume und eine Kostenschätzung der voraussichtlichen Pflanzkosten bei Ausführung der Pflanzung durch eine Fachfirma.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	
Einstimmig	x

b/4 Stadtwerke Wissen (Schreiben vom 11.09.2023)

Vorgebrachte Stellungnahme

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail/Ansreiben vom 07.08.2023 teilen wir Ihnen Folgendes mit:

A. Löschwasserversorgung

Die Verbandsgemeindewerke Wissen betreiben an der Ecke Kirchweg / K 126 einen Hydranten. Eine im August 2023 durchgeführte Messung ergab, dass unter Berücksichtigung eines im Versorgungsgebiet verbleibender Mindestdruck von 1,5 bar, eine Menge von ca. 48 m³/h zur Verfügung steht.

Sollten sich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes herausstellen, dass eine größere Löschwassermenge erforderlich ist, so muss die Verbandsgemeinde Wissen den fehlenden Löschwasserbedarf durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbehälter, oder durch Tanklösch- oder Behälterfahrzeuge) zur Verfügung stellen.

B. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flurstücke ist gesichert.

Der Punkt 6.3 Ver- und Entsorgung sollte dahingehend mit dem Unterpunkt 6.3.x: Wasserversorgung: Die Wasserversorgung im Bereich des geplanten Vorhabens soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.

C. Gasversorgung

Die Erschließung des Baugebietes mit Erdgas ist nicht möglich und auch seitens der Stadtwerke in Zukunft nicht vorgesehen.

D. Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung wird nur das anfallende häusliche Schmutzwasser leitungsgebunden entsorgt.

Einrichtungen für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücken und der Straße werden nicht vorgehalten.

Weiterhin gilt die Satzung der Verbandsgemeinde Wissen über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung – Allgemeine Entwässerungssatzung – in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Nochmals unser Hinweis zu Punkt 1.9 (ehem. 1.8) des Entwurfes der Textfestsetzungen:

Im dritten Satz steht, dass Versickerungsanlagen einen Abstand von 3 m zu benachbarten Baugrundstücken einhalten müssen. Hier würden wir den folgenden Text empfehlen, der bis auf den letzten Satz dem Arbeitsblatt DWA-A 138 entnommen ist:

„Der Abstand von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen ist unter Berücksichtigung der Art der Versickerungsanlage und der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Hydrogeologie und der Topografie so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks auszuschließen ist.“ Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze benachbarter Grundstücke sollte 3 m betragen.

E: Brauchwasser:

Bei der unter Pkt. 6.2. Oberflächenentwässerung genannten Möglichkeit der Nutzung des anfallenden Niederschlagswasser als Brauchwasser muss eine Trennung der Rohrleitungssysteme der Brauchwasserversorgung und der Trinkwasserversorgung zwingend eingehalten werden. Die Trinkwasserordnung schreibt vor, dass eine Trinkwasserinstallation „nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung“ mit Installationen, in denen Nichttrinkwasser vermutet werden kann, verbunden werden darf.

Durch einen Fachmann muss das Gefährdungspotential der spezifischen Einbausituation analysiert, bewertet und eine Sicherungseinrichtung ausgewählt werden, die die jeweiligen Anforderungen erfüllt. (z.B. Systemtrenner o.ä.). Die Kosten für die Planung, Umsetzung und den Einbau der für die Trennung notwendigen Installationen sind vom Eigentümer zu tragen.

Nach § 8 Abs. 3 der Allgemeinen Entwässerungssatzung der VG Wissen ist „die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im Haushalt, bei der Abwasser anfällt (z.B. Toilettenspülung, Waschmaschine etc.) der Stadtwerke Wissen GmbH bzw. den VG-Werken anzuzeigen. Die Stadt- bzw. VG-Werke sind berechtigt den Einbau von geeichten Wasserzählern zur Messung der dem Abwasser zufließendem Brauchwasser zu verlangen. Darüber hinaus ist die Nutzung einer Betriebswasseranlage gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt der Kreisverwaltung und den Stadt- bzw. VG-Werken anzuzeigen.

Des Weiteren ist durch den Grundstückseigentümer ein Antrag auf Teilbefreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang zu stellen.

Die Teilbefreiung und die Anzeigepflicht ist nicht erforderlich, wenn das Brauchwasser ausschließlich der Gartenbewässerung dient.

Zu 6.2 Oberflächenentwässerung des Entwurfes der Begründungen zum Bebauungsplan: Die Verbandsgemeindewerke halten keine Einrichtung für die Ableitung oder aber Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers vor. Der Satz „Die Einleitung in eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen“ ist irreführend, da hier kein Regenwasserkanal liegt.

Zu 6.3.5 Schmutzwasserentsorgung des Entwurfes der Begründungen zum Bebauungsplan: Im Kirchweg liegt ein Schmutzwassersammler und kein Mischwassersammler.

Abwägung

In Teil A teilen die Stadtwerke mit, dass genügend Löschwasser für die geplante Wohnbebauung zur Verfügung steht.

Teil B geht auf die Trinkwasserversorgung ein. Die Information über die Trinkwasserversorgung kann entsprechend den Wünschen der Stadtwerke in die Begründung eingefügt werden.

Der Punkt 6.3.4 der Begründung über die Gasversorgung soll entsprechend der Information der Stadtwerke aktualisiert werden.

Hinsichtlich der Anregung in Teil D sollte die Textfestsetzung entsprechend dem Vorschlag angepasst werden, um die Herstellung der Versickerungsanlagen an das technische Regelwerk anzupassen.

In Teil E wird auf die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser eingegangen. Die umfangreiche Erläuterung der technischen Anforderungen zur Brauchwassernutzung sollen nicht in der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben werden, da Arbeiten am Wasserleitungsnetz generell nur von Fachleuten ausgeführt werden dürfen und diese mit den technischen Bestimmungen sowie den Anzeige- und Meldepflichten zur Brauchwassernutzung vertraut sein dürften.

Die Ziffern 6.2 und 6.3.5 der Begründung können entsprechend den Anregungen der Stadtwerke redaktionell geändert werden.

Beschluss

In Ziff. 1.9 der Textfestsetzungen wird nach Satz 2 folgender Satz eingefügt:

Der Abstand von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen ist unter Berücksichtigung der Art der Versickerungsanlage und der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Hydrogeologie und der Topografie so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks auszuschließen ist.

Die Begründung wird entsprechend den vorstehenden Abwägungen angepasst.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	
Einstimmig	x

c) Beratung und Beschlussfassung über die erneute Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Ortsgemeinderat billigte den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Kirchweg“ mit seinen vorstehend unter den Punkten a) und b) beschlossenen Änderungen, Ergänzungen und Modifizierungen in Plan, Text und Begründung.

Der Ortsgemeinderat beschloss die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Ferner beschloss der Ortsgemeinderat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Verwaltung und das Planungsbüro wurden beauftragt:

1. Den Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit dem Hinweis öffentlich bekannt zu machen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben,
2. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen und
3. die eingehenden Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden dem Gemeinderat zur Abwägung vorzulegen.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	
Einstimmig	x