

# Beschlussvorlage zur Sitzung des Ortsgemeinderates Mittelhof am 28.03.2023

## Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchweg“ der Ortsgemeinde Mittelhof

- a) Beratung und Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen
  - b) Beratung und Beschlussfassung über die während der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen
  - c) Beratung und Beschlussfassung über die 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) <b>Beratung und Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen</b> .....	2
a/1 Bürger A (Schreiben vom 12.07.2022) .....	2
b) <b>Beratung und Beschlussfassung über die während der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen</b> .....	4
b/0 Antworten von Behörden ohne Anregungen .....	4
b/1 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 13.06.2022) .....	4
b/2 Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz (Schreiben vom 15.06.2022) .....	6
b/3 Landesbetrieb Mobilität Diez (Schreiben vom 01.07.2022) .....	7
b/4 Kreisverwaltung Altenkirchen (Schreiben vom 12.07.2022) .....	10
b/5 Landesamt für Geologie und Bergbau (Schreiben vom 13.07.2022) .....	22
c) <b>Beratung und Beschlussfassung über die 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</b> .....	24

## Ausschluss von den Beratungen und Beschlüssen

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

- |          |          |
|----------|----------|
| 1. _____ | 4. _____ |
| 2. _____ | 5. _____ |
| 3. _____ | 6. _____ |

## **a) Beratung und Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen**

### **a/1 Bürger A (Schreiben vom 12.07.2022)**

#### ***Vorgebrachte Stellungnahme***

Mit großer Sorge verfolge ich die jüngsten Planungen in der Ortsgemeinde Mittelhof und möchte Einwände gegen oben genannten Bebauungsplan vorbringen:

Als direkter Anwohner [..., *Ortsangabe wurde zur Anonymisierung entfernt*] bin ich unmittelbar betroffen und widerspreche mit folgender Begründung:

Ich habe ich immer die Naturbelassenheit, d.h. die geringe Besiedlungsdichte mit vergleichsweise geringem Verkehrsaufkommen und der damit verbundenen niedrigen Lärmbelästigung als großen Vorteil für die Lebensqualität empfunden.

Nun wird bekannt, dass im Kirchweg neues Bauland erschlossen werden soll. Darüber hinaus habe ich erfahren, dass auch im Bereich Mobilheimpark eine neue Siedlung von angeblich 30-40 Wohneinheiten entstehen soll. Und zu allem Überfluss ist auch die Gefahr noch nicht gebannt, dass riesige Windkraftanlagen auf dem Hümmerich gebaut werden, die das Landschaftsbild nachhaltig zerstören und die Artenvielfalt beeinträchtigen werden.

Davon abgesehen ist die Herangehensweise „Wachstum“ und „Bauen, Bauen, Bauen!“, und der damit verbundene Flächenverbrauch ganz sicher die falsche Antwort auf die voranschreitende Klimakrise.

Ich appelliere inständig an Sie, die Zersiedelung des idyllischen Luftkurorts Mittelhof zu stoppen.

#### ***Abwägung***

In seiner Stellungnahme setzt der Anlieger die geplante Wohnbaugebietsausweisung am Kirchweg in Bezug auf die geplante Errichtung von Windkraftanlagen auf dem Hümmerich sowie eine neu geplante Siedlung im Bereich des Mobilheimparks. Während die Neuausweisung eines Baugebietes und die Errichtung eines Windparks in über einem Kilometer Entfernung nach Auffassung der Ortsgemeinde Mittelhof nicht korrelieren, wäre die neu geplante Siedlung im Bereich des Mobilheimparks in zeitlichem Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Baugebietsausweisung durchaus diskussionswürdig. Tatsächlich stellt der Flächennutzungsplan im Bereich des Mobilheimparks eine weitere Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dar. Allerdings begründet die Darstellung des Flächennutzungsplans alleine noch kein Baurecht und ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, der Baurecht für eine neue Siedlung im Bereich des Mobilheimparks schaffen würde, wurde seitens des Ortsgemeinderats Mittelhof nicht gefasst.

Weiterhin wird in der Stellungnahme das Schlagwort „Zersiedelung“ verwendet. Wie bereits in Ziffer 1.1 der Begründung zum Bebauungsplan geschildert, handelt es sich bei Mittelhof tatsächlich um einen Ort, der neben dem eigentlichen Kerndorf sehr stark in mehrere Weiler und Einzelgehöfte zersplittert oder eben „zersiedelt“ ist. Das neue Wohnbaugebiet am Kirchweg bildet jedoch einen Lückenschluss zwischen zwei bisher getrennten Siedlungsbereichen und wirkt daher der Zersiedelung entgegen, anstatt sie zu befördern. Insofern hält sich auch die Flächeninanspruchnahme für das neue Baugebiet in Grenzen, da die neu zu schaffenden Baugrundstücke bereits durch den Kirchweg erschlossen sind und keine Flächen für neue Erschließungsanlagen benötigt werden. Insgesamt folgt die Baugebietsausweisung dem

städtebaulichen Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, das unter anderem in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB seinen Niederschlag gefunden hat. Weiterhin handelt es sich bei der Flächenausweisung um die begrenzte Zahl von sieben Baugrundstücken, die Mittelhofs Baulandbedarf im Rahmen der Eigenentwicklung decken soll. Daher soll an der geplanten Wohnbaulandausweisung festgehalten werden.

**Beschluss**

Die Stellungnahme führt nicht zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	
Einstimmig	x

## **b) Beratung und Beschlussfassung über die während der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen**

### **b/0 Antworten von Behörden ohne Anregungen**

- |                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| • Bundeswehr                        | Schreiben vom 13.06.2022 |
| • Forstamt Altenkirchen             | Schreiben vom 13.06.2022 |
| • Handelsverband Südwest – Neuwied  | Schreiben vom 13.06.2022 |
| • Amprion                           | Schreiben vom 22.06.2022 |
| • Handelsverband Südwest – Neustadt | Schreiben vom 05.07.2022 |
| • Vodafone GmbH                     | Schreiben vom 05.07.2022 |
| • Landwirtschaftskammer             | Schreiben vom 07.07.2022 |

### **b/1 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 13.06.2022)**

#### ***Vorgebrachte Stellungnahme***

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, daß die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: [planauskunft.mitte@telekom.de](mailto:planauskunft.mitte@telekom.de). Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser eMail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Wir gehen davon aus, daß Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden

Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Wir weisen darauf hin, daß eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

Wir gehen davon aus, daß der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.

Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, daß aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher sicherzustellen, daß

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, daß dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, daß eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, daß Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Gediga, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83308; eMail: Thomas.Gediga@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765; eMail: Daniel.Wagner02@telekom.de).

Sollte es sich um eine Privaterschließung handeln ist der Abschluß einer Erschließungsvereinbarung erforderlich. Bitte teilen Sie uns zu diesem Zweck die Kontaktdaten des Erschließungsträgers mit.

### **Abwägung**

Die Telekom trägt keine Anregungen vor, die auf eine Änderung des Planentwurfs zielen. Telekommunikationsanlagen verlaufen ausweislich des mitgelieferten Bestandsplans innerhalb des

Kirchwegs, für den aber zur Verwirklichung des Bebauungsplans keine Baumaßnahmen vorgesehen sind. Bei der Errichtung der privaten Bauvorhaben können die einzelnen Bauherren Hausanschlüsse bei der Telekom beantragen.

### **Beschluss**

Die Stellungnahme führt nicht zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

anwesend	
ja	10
nein	
Enthaltungen	1

### **b/2 Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz (Schreiben vom 15.06.2022)**

#### ***Vorgebrachte Stellungnahme***

*Betreff:*

Erdarbeiten

*Archäologischer Sachstand:*

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Textfestsetzung: Der Abschnitt 3.7, Absatz 1 enthält noch die alte, derweil ungültige Bezeichnung und fehlerhafte Kontaktdaten und ist angesichts des korrekten Absatzes 2 überflüssig. Wir bitten um eine redaktionelle Änderung. Vielen Dank!

*Überwindung / Forderung:*

- Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung/Begründung

*Erläuterungen zu archäologischem Sachstand*

- Verdacht auf archäologische Fundstellen

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

*Erläuterung Überwindungen / Forderungen*

- Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung/Begründung

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

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte

(erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

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

### **Abwägung**

Ziff. 3.7 der Textfestsetzungen (Hinweise) kann entsprechend den Wünschen der Direktion Landesarchäologie angepasst werden (Streichung des Absatzes 1). Die Direktion Landesdenkmalpflege und das Referat Erdgeschichte wurden ist im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ebenfalls beteiligt, es wurde jedoch keine Stellungnahme abgegeben.

### **Beschluss**

In Ziff. 3.7 der Textfestsetzungen wird der erste Absatz gestrichen.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	
Einstimmig	x

## **b/3 Landesbetrieb Mobilität Diez (Schreiben vom 01.07.2022)**

### **Vorgebrachte Stellungnahme**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Mittelhof an der freien Strecke der K 126.

Dem vorliegenden Bebauungsplan „Kirchweg“ der Ortsgemeinde Mittelhof kann im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt werden, wenn die nachfolgenden Auflagen eingehalten werden:

1. Für bauliche Anlagen entlang der freien Strecke der K 126 ist der in § 22 Abs. 1 des Landesstraßengesetzes (LStrG) zwingend vorgeschriebene Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten (Bauverbotszone).
2. Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez gesondert mit Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.
3. Die Erschließung des neuen Wohngebietes darf nur über die vorhandene Erschließungsstraße „Kirchweg“, die zwischen Netzknoten 5212072 und 5212150 bei Station 0,170 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Mittelhof in die K 126 einmündet, erfolgen.

Der Herstellung von weiteren unmittelbaren Zufahrten oder Zugängen an die freie Strecke der K 126 zur Erschließung des o.a. Plangebietes wird von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Diez nicht zugestimmt.

4. Die im Einmündungsbereich freizuhaltenden Sichtflächen sind nach den Kriterien der RAST 06 zu ermitteln.

Im Bereich der von diesen Sichtflächen betroffenen Teile der Anliegergrundstücke ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig.

Einfriedungen und Anpflanzungen, welche diese Höhe überschreiten, können nur hinter der jeweiligen Sichtlinie zugelassen werden.

Die Sichtflächen sind in den Plan einzutragen.

5. Es ist für eine ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Abwässer in die Gemeindekanalisation zu sorgen.

Dem Straßengelände, insbesondere den offenen Gräben entlang der K 126, dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden.

Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Zuge der K 126 dürfen ohne vorherige Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht verändert werden.

6. Der Träger der Bauleitplanung hat den Nachweis zu führen, dass das Oberflächenwasser der Straße im Bankettbereich trotz der vorgelegten Planung weiterhin schadlos abgeführt werden kann.

7. Die Ortsgemeinde Mittelhof hat durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.a. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Ortsgemeinde Mittelhof hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicher zu stellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Kreisstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Die K 126 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 349 Kfz/24 h auf.

### **Abwägung**

- 1-3. Bei der Forderung des LBM handelt es sich um eine gesetzliche Vorschrift, die umgesetzt werden muss. Es könnte lediglich eine Befreiung erteilt werden, dies ist jedoch nur im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger möglich. Das planende Ingenieurbüro hat im Vorfeld versucht, ein solches Einvernehmen herzustellen, auch in Anbetracht der Tatsache, dass die K 126 nur sehr schwach befahren ist und fast nur den Ziel-/Quellverkehr des Mobilheimparks aufnimmt. Der Straßenbaulastträger ist jedoch bestrebt, die Straße aufgrund

ihrer Funktion zur Ortsstraße abzustufen, woran wiederum die Ortsgemeinde Mittelhof kein Interesse hat, da die Straße dann von ihr unterhalten werden müsste. Im Fall einer Abstufung würden selbstredend sämtliche Forderungen des LBM in Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplan entfallen. Andernfalls bleiben diese jedoch vollumfänglich bestehen und es wird keine Befreiung in Aussicht gestellt.

Bei der aktuellen Sachlage soll nun das Mittel der temporären Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zum Einsatz kommen. Hierdurch kann festgesetzt werden, dass bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Der eintretende Umstand wäre demnach die Abstufung der Kreisstraße zur Ortsstraße. Vor Eintritt dieses Umstands soll demnach eine Baugrenze in einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der K 126 festgesetzt werden, nach Rückstufung soll die derzeit im Planentwurf festgesetzte Baugrenze von 3,00 m gelten. Es soll ferner festgesetzt werden, dass vor Abstufung der Kreisstraße in dem 15 m-Abstand grundsätzlich keine Anschüttungen und Abgrabungen zulässig sind und Ausnahmen durch den LBM genehmigt werden können. Außerdem soll vor Abstufung entlang der Kreisstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden.

4. Für die Verwirklichung des Bebauungsplans ist im Bereich der Einmündung keine Änderung des Status quo vorgesehen. Daher müssen hier auch keine Sichtdreiecke ermittelt werden. Bei einer Umgestaltung der Einmündung im Rahmen einer zukünftigen Baumaßnahme müssten dann die entsprechenden Sichtdreiecke ermittelt und mit dem LBM abgestimmt werden.
- 5-6. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Erschließungsstraße keine Änderung des Status quo vorgesehen. Dadurch, dass der Kirchweg im Bebauungsplan in einer Breite von 6,10 m festgesetzt wird, dieser jedoch aktuell lediglich eine Breite von ca. 3,50 m aufweist, verbleiben auch nach Bebauung der angrenzenden Grundstücke ausreichend breite Bankette, die das auf dem Kirchweg anfallende Oberflächenwasser schadlos abführen können.
7. Bei der geringen Verkehrsbelastung kann davon ausgegangen werden, dass die in einem allgemeinen Wohngebiet hinzunehmenden Lärmimmissionen nicht überschritten werden. Ein gesondertes Lärmschutzgutachten ist hier nicht erforderlich.

### **Beschluss**

In einem parallelen Abstand von 15 m zur K 126 wird eine zusätzliche Baugrenze festgesetzt, die mit folgender textlicher Festsetzung belegt wird:

*Gemäß § 9 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB wird festgesetzt, dass bis zur Abstufung der K 126 zur Ortsstraße die Baugrenze in einem Abstand von 15 m zum Fahrbahnrand der K 126 Rechtskraft besitzt. Bis zum Eintritt dieses Umstands sind außerhalb dieser Baugrenze weiterhin keine Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.*

Weiterhin wird bis zur Abstufung der K 126 entlang dieser Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Es wird in den Textfestsetzung unter 1. folgende Ziffer eingefügt:

*Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

*Gemäß § 9 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB wird festgesetzt, dass bis zur Abstufung der K 126 zur Ortsstraße in einem parallelen Abstand bis zu 15 m vom Fahrbahnrand der K 126 grundsätzlich keine Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig sind. Ausnahmen können vom zuständigen Landesbetrieb Mobilität genehmigt werden.*

anwesend	
ja	10
nein	
Enthaltungen	1

#### **b/4 Kreisverwaltung Altenkirchen (Schreiben vom 12.07.2022)**

##### ***Vorgebrachte Stellungnahme***

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

I. Aus landesplanerischer Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern im Außenbereich gemäß § 35 BauGB geschaffen werden, sodass eine städtebauliche Verbindung zwischen dem jetzigen Innenbereich der Ortsgemeinde Mittelhof und der Splittersiedlung in der Kirchstraße westlich des Rodderbergs entsteht.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da für das BPlan-Verfahren das Verfahren nach § 13b BauGB gewählt wurde, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, vorausgesetzt dass die Konformität zu den Zielen der Landes- und Raumplanung kann nachgewiesen werden kann.

Gemäß Ziel Z 31 LEP IV hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotentiale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um die erforderlichen Bedarfe zu decken. Entsprechend des Raumordnungskatasters Raum+Monitor stehen in der Ortsgemeinde Mittelhof 29 Baulücken in der Größenordnung von insgesamt 18.449 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB, bei dem der FNP noch keine Wohnbaufläche darstellt, ist die Schwellenwertberechnung gemäß Z30 - Z33 RROP MW durchzuführen. Dies ist bislang noch nicht in die Planungsunterlagen integriert.

II. Aus ortsplannerischer Sicht bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan keine Bedenken, wenn die folgenden Hinweise beachtet werden:

1. Alle Festsetzungen eines Bebauungsplanes müssen aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich sein (vgl. EZBK/Söfker, § 9 BauGB, Rn. 14).

Die Festsetzungen müssen aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein, d.h. sie müssen zur Verwirklichung des Planungszieles objektiv geeignet sowie verhältnismäßig, ihrer Art und ihrem Ausmaß nach notwendig sein und darüber hinaus auch die öffentlichen und privaten Belange einschließlich des Grundeigentums berücksichtigen, den Geboten der gegenseitigen Rücksichtnahme und der Konfliktlösung sowie der Berücksichtigung weiterer Belange, wie der des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes und der Landschaftspflege, Rechnung tragen (vgl. EZBK/Söfker, § 9 BauGB, Rn. 15ff.). Dies setzt in allen Fällen eine entsprechend sorgfältige Abwägung der Belange des § 1 Abs. 6 BauGB voraus (s. § 1 Abs. 7 BauGB).

Als Festsetzungsmöglichkeit steht ausschließlich der in § 9 BauGB enthaltene Katalog zulässiger Festsetzungen zur Verfügung. Dieser Katalog ist abschließend (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.04.1970 - IV C 53/67; BVerwG, Urteil vom 11.02.1993 - 4 C 18/91 sowie EZBK/Söfker, § 9 BauGB, Rn. 7ff.).

2. Für das Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des § 13a entsprechend. Daher sind gemäß dem Kommentar von EZBK/Krautzberger zu § 13a BauGB, Rn. 16 die Umweltbelange auch im beschleunigten Verfahren uneingeschränkt zu prüfen.
3. Hinsichtlich des Verfahrens nach § 13b BauGB bitten wir die Kommentare von EZBK/Krautzberger zu § 13b BauGB, Rn. 1-18, BeckOK/Jaeger zu § 13b BauGB, Rn. 1-12, Battis/Krautzberger/Löhr/Battis zu § 13b BauGB, Rn. 1-6 sowie Brügelmann/Scharmer zu § 13b BauGB, Rn. 1-27 zu beachten.
4. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans „Kirchweg“, der das Ziel der Schaffung von Wohnbauland in der Ortsgemeinde Mittelhof verfolgt, ist nicht aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen entwickelt. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit nicht entsprochen, da der FNP in diesem Bereich in Gänze Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Zwar muss ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB nicht zwangsläufig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, allerdings ist sich in der Begründung mit der konkret vor Ort gegebenen städtebaulichen Situation im Detail auseinander zu setzen. In den Planunterlagen wird hierzu lediglich von einem städtebaulichen Lückenschluss zwischen dem Kerndorf und einer Splittersiedlung gesprochen. Dies ist ausführlicher darzulegen.

Bei einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB - gleiches gilt für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB - „darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. [...] Die Aussage ist also auch dahin zu verstehen, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung die sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebende Situation aufgreifen und angemessen berücksichtigen muss. Er muss sich also mit der gewachsenen Siedlungsstruktur ebenso auseinandersetzen wie mit deren organischen Fortentwicklung. Die schließt übrigens auch ein, dass sich der Bebauungsplan mit den vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Grundzügen der Planung auseinandersetzt. Er kann vom Flächennutzungsplan abweichen, aber er muss sich mit der vorgefundenen und im Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklungslinie auseinandersetzen und die Abweichung begründen. [...] Was der Bebauungsplan am Flächennutzungsplan ändert, müsste bei „regulärer“ Änderung eines Flächennutzungsplans „planbar“ sein“ (EZBK/Krautzberger zu § 13a BauGB, Rn. 73f.). „Die Gemeinde muss sich bei der Aufstellung eines BPlans der Innenentwicklung mit den für dieses Gebiet geltenden Darstellungen des FPlans, von denen sie abweichen will, planerisch auseinandersetzen und diese in die Abwägung einbeziehen. [...] Das Zurückstellen der Darstellungen des FPlans ist zu begründen. [...] Der BPlan der Innenentwicklung muss sich darüber hinaus inhaltlich in die Gesamtkonzeption des FPlans einfügen, soweit diese außerhalb seines Geltungsbereichs liegt und darum durch ihn auch

nicht verändert werden kann. [...] § 13a Abs. 2 Nr. 2 ermächtigt die Gemeinde nicht, auch die Umgebung eines BPlans losgelöst von den Darstellungen des FPlans neu zu planen. [...] Die Grenzen der BPlanung nach § 13a sind erreicht, wenn Auswirkungen sich nicht auf den Geltungsbereich beschränken, sondern darüber hinausgehen, so dass insoweit eine Änderung oder Ergänzung des FPlans erforderlich wäre, um die städtebaulichen Konflikte zu lösen“ (Brügelmann/Gierke/Scharmer zu § 13a BauGB, Rn. 121).

5. Dem jetzigen Bebauungsplanentwurf fehlen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB von weiteren Wohnbauflächen. Insbesondere folgende Festsetzungen sind u.E. im Hinblick auf eine städtebauliche Ordnung sowie den Klimaschutz zwingend erforderlich:

a. Vegetationspflege der nicht überbaubaren Grundstücksflächen: Im Hinblick auf den Klimaschutz, einer inneren Durchgrünung und Vermeidung von Steingärten, die sich negativ auf den Naturhaushalt und Bodenfunktionen auswirken und zudem nur zu sommerlichen Hitzeinseln führen, ist für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen folgende Festsetzung zu treffen: „Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (40 %) sind dauerhaft vegetativ anzulegen, zu pflegen und in Form von Nutzgärten, Rasen, Stauden, Sträuchern oder Bäumen dauerhaft zu unterhalten.“

b. wirksame Eingrünung nach außen sowie innere Durchgrünung: Dies ist hinsichtlich der Einbindung in das Landschaftsbild im Landschaftsschutzgebiet sowie zur Sicherstellung der Aufenthaltsqualität und zur Vermeidung von sommerlichen Hitzeinseln und Aufrechterhaltung von Kaltluftströmen erforderlich. Entsprechend § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind für gesunde Wohnverhältnisse auch der Klima- und Umweltschutz in eine Planung zu integrieren. Dies fehlt dem Entwurf in der jetzigen Fassung.

In Kapitel 5.1.5 der Begründung wird beispielsweise ausgeführt, dass ein Pflanzstreifen um Garagenwände städtebaulich erwünscht wird. Wenn dieses Ziel umgesetzt werden soll, sind hierzu entsprechende Festsetzungen zu treffen.

c. Ausführung der Dachflächen: Im derzeitigen Entwurf finden sich bislang keinerlei Festsetzungen zur verpflichtenden Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Dachflächen sollten zur Erzeugung regenerativer Energie hierzu vorrangig genutzt werden oder alternativ zur Verbesserung des Mikroklimas als Gründächer ausgeführt werden.

d. Um mögliche Diskussionen oder verschiedene Auslegungsergebnisse bei den Bauanträgen zu vermeiden, regen wir an die Höhenfestsetzungen entsprechend der Kommentarliteratur von Schrödter/Möller in Schrödter Baugesetzbuch, 9. Aufl. 2019, § 9 BauGB, Rn. 358 sowie EZBK/Söfker, 140. EL Okt. 2020, § 9 BauGB, Rn. 245-248 in Festsetzungen in m in NHN umzuformulieren.

e. Angesichts der bestehenden Topographie des Plangebiets halten wir die Begrenzung von maximal zulässigen Anschüttungen bzw. Abgrabungen zur Einbindung ins Landschaftsbild und zur städtebaulichen Ordnung für erforderlich. Wir empfehlen eine Begrenzung auf max. 1,5 m.

6. Dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf fehlen darüber hinaus bislang jegliche Gestaltungsfestsetzungen. Dies halten wir aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und angesichts der Berücksichtigung der Baukultur und der damit verbundenen aktiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB für erforderlich. Hierzu sollten u.E. mindestens folgende Festsetzungen getroffen werden:

a. Im Hinblick auf ein städtebauliches harmonisches Gesamtbild und eine wirksame Einbindung in das Landschaftsbild bitten wir zumindest für die Region untypische

Dachformen wie Schmetterlings-, Shed- und Tonnendächer vom Zulässigkeitskatalog auszuschließen.

- b. Im Hinblick auf ein klimaangepasstes Bauen regen wir an Fassadenfarben festzusetzen. Hierbei weisen wir darauf hin, dass durch helle Farbtöne einer sommerlichen Aufheizung der bebauten Bereiche wirksam entgegen gewirkt werden kann und so Gestaltungsfestsetzungen mit Klimafestsetzungen verbunden werden können.
7. Den vorliegenden Planungsunterlagen lassen sich keine Aussagen in Bezug auf die Energieversorgung des neuen Baugebiets entnehmen. Im Hinblick auf ein klimaangepasstes Bauen regen wir an Festsetzungen zur Art der Beheizung der Neubauten bzw. Wärmedämmfestsetzungen zur Reduzierung des Energiebedarfs aufzunehmen. Hierbei weisen wir darauf hin, dass solche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 immer stoffgebunden sein müssen.
8. Wir bitten um Überarbeitung des vorliegenden Entwurfs bis zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und Zusendung der Abwägung.

III. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Bebauungsplan will neben der Schaffung von günstigem Wohnraum auch die „Belange des Natur- und Landschaftsschutzes angemessen berücksichtigen“ und hierzu auch „ein harmonisches Einfügen des Siedlungskörpers in die umgebende Landschaft“ in die Planung integrieren (s. Begründung S. 5 oben). Dies wird ausdrücklich begrüßt. Allerdings erfüllt der vorgelegte Entwurf diese Ansprüche bislang noch nicht im ausreichenden Maße.

Die B-Planfläche liegt im Außenbereich und ist im FNP der VG Wissen bisher nicht als zukünftige Baufläche dargestellt. Die Planungsfläche liegt somit im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Elbergrund, Elbbachtal und Sieghöhen bei Durwittgen“ vom 18.05.2007.

Haupt-Schutzzweck des LSG ist die Erhaltung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des weitgehend von Bebauung und Eingriffen unberührten Talraumes des Elbbaches und der ihn umschließenden Landschaft des östlichen Nisterberglandes einschließlich der Sieghöhen bei Durwittgen.

Ein Herausschneiden von Flächen aus dem Geltungsbereich des LSG bedarf entsprechend § 4 Abs. 4 der LSG-Verordnung der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde. Diese ist gem. § 4 Abs. 3 LSG-VO nur dann zu erteilen, wenn der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt ist oder die Beeinträchtigungen durch Auflagen oder Bedingungen verhütet oder ausgeglichen werden können und hierfür ein in der Regel erforderlicher planerischer Nachweis für im Einzelfall notwendige Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen vorgelegt wird.

Der Lage im LSG ist somit in der Planung substantiell Rechnung zu tragen, sonst kann die naturschutzrechtlich erforderliche Zustimmung nicht in Aussicht gestellt werden.

Für die Beurteilung der Planung auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks kommt es wesentlich auf die Wirkung der zukünftigen Bebauung und ihrer zulässigen Grundstücksgestaltung in die umgebende Landschaft an. Also von der Landschaft auf das Plangebiet betrachtet ganz entsprechend dem oben genannten Planungsziel: „ein harmonisches Einfügen des Siedlungskörpers in die umgebende Landschaft“.

D.h. konkret:

1. Die zulässige Größe der Gebäude muss den ländlich-dörflichen Rahmen Mittelhofs einhalten. Wir bitten daher zusätzlich zur Festlegung der 2 Vollgeschosse festzusetzen, dass die Gebäude, einschließlich eines Staffelgeschosses, nur 2 sichtbare Geschosse

aufweisen dürfen, mit Ausnahme eines zusätzlich sichtbaren Kellergeschosses zur westlichen Erschließungsstraße hin.

2. Im Hinblick auf ein städtebauliches harmonisches Gesamtbild und eine wirksame Einbindung in das Landschaftsbild sind zumindest für die Region untypische Dachformen wie Schmetterlings-, Shed- und Tonnendächer vom Zulässigkeitskatalog auszuschließen.
3. So gut die innere Durchgrünung mit der Festsetzung der Baumpflanzungen pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bedacht ist. Dies ersetzt noch keine äußere Eingrünung. Diese ist aber für das Einfügen in die Landschaft unverzichtbar und somit zwingend erforderlich.
4. In der Planurkunde ist hinter dem 22 m tiefen Baufenster nur noch ein 5 m breiter Streifen dafür nutzbar. Da dieser Bereich aber auch noch andere Aufgaben und Freiraumfunktionen zu erfüllen hat (Terrassen, Rasenflächen zum Aufenthalt, Nebenanlagen sowie ggfs. auch Stellplätze und Garagen (bislang auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig), reicht dieser Platz nicht auch noch für eine wirksame Eingrünung aus. Ebenso sollten Bäume und Sträucher für ihre Entwicklung auch selbst ausreichend Abstand zu den Gebäuden haben. Hinter der überbaubaren Grundstücksfläche sollten daher bis zur Grundstücksgrenze mindestens 10 m zur Verfügung stehen, von denen 5 m für die Eingrünung festgesetzt werden.

Wir schlagen daher vor, die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 22 m auf 17 m zu reduzieren. Damit würden das verbleibende Baufenster pro Grundstück bei einer durchschnittlichen Breite der überbaubaren Grundstücksbereiche von ca. 22,50 m immer noch ca. 380 m<sup>2</sup> groß sein. Die im Planentwurf eingestrichelten Grundstücke sind ca. 22,5 m x 30,0 m und damit ca. 675 m<sup>2</sup> groß. Hiervon sind entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Gebäude (GRZ 1) rechtlich zulässig nur 270 m<sup>2</sup> überbaubar. Und für die gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässige 50 %-ige Überschreitung der GRZ 1 für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und sonstigen befestigten Flächen auf 0,6 (GRZ 2) stehen dann noch 135 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Diese Anlagen dürfen aber auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gebaut werden.

Wenn das Baufenster nicht verkleinert werden kann, dann könnten natürlich auch die Grundstückstiefen insgesamt von 30 m auf 35 m vergrößert werden. In jedem Fall aber bedarf es östlich der Gebäude zur äußeren Eingrünung eines festgesetzten mindestens 5 m breiten Streifens für die Anpflanzung von je einem heimischen Laubbaum 2. Ordnung oder hochstämmigen Obstbäumen pro angefangene 10 m Grundstücksgrenze zur Landschaft.

Dabei bitten wir zu beachten, dass die Pflanzung von Bäumen ja nicht die Nutzung unter und zwischen den Bäumen als private Grünfläche/Hausgarten ausschließt. Sicherzustellen ist nur, dass keine Nebenanlagen sowie Stellplätze etc. im äußeren 5 m-Streifen zur Landschaft hin zulässig sind. In die Festsetzungen für Stellplätze und Garagen sowie für Nebenanlagen ist daher zusätzlich aufzunehmen, dass diese zwar außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, aber nicht innerhalb des 5 m breiten Streifens zur äußeren Eingrünung.

5. Bei der inneren Begrünung mit Bäumen (Maßnahmen P1 und P2) bitten wir, zusätzlich den wesentlichen Inhalt der Vorgaben der DIN 18916 zur Baumpflanzung in die Festsetzung zu integrieren:

„Für die Pflanzung der Bäume und ihre Standorte sind die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Danach muss bei den Baumpflanzungen die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag

versehene Fläche mindestens 6 qm pro Baum betragen. Hierbei sind die optisch zur offenen Baumscheibe gehörig erscheinenden mit Boden überdeckten Fundamente der randlichen Einfassung der Pflanzbereiche (Rückenstütze) nicht mit anzurechnen, da diese nicht bis in den Untergrund durchwurzelbar sind. Für den Untergrund sieht die DIN 18916 zusätzlich eine durchwurzelbare Fläche (mit entsprechender Tiefe) von mindestens 16 qm Größe pro Baum vor.“

6. Die bei der geplanten GRZ von maximal 0,6 (GRZ 1+2) von Bebauung und Befestigung freizuhaltenen 40 % Grundstücksfläche ist ausschließlich als Vegetationsfläche festzusetzen. Auf den entsprechenden Festsetzungsvorschlag der Ortsplanung (s.o.) wird verwiesen.
7. Ebenso gravierend für das Einfügen der Baugrundstücke in die Landschaft sind die zulässigen Höhen von Abgrabungen und Anschüttungen. Zur Vermeidung landschaftsfremder Anschüttungshöhen sind daher die auf den Baugrundstücken maximal zulässigen Anschüttungshöhen als absolute Höhe mit bis zu max. 1,5 m gegenüber dem natürlichen Geländeniveau bzw. gegenüber Straßenniveau auf Mitte des Gebäudes festzusetzen.

Die Anpassungen der Höhenunterschiede zwischen den angeschütteten Grundstücksflächen und dem natürlichen Höhenniveau darf nur durch Erdböschungen ohne Einbauten von Winkelsteinen oder sonstigen Steinen, Materialien oder baulichen Anlagen erfolgen. Die Neigung sollte festgelegt werden mit 1:2 oder flacher. Wenn dies nicht möglich ist, dann darf die Böschung nicht steiler als 1:1,5 festgesetzt werden, weil sonst die (Regen-) Erosion zu stark wird und Pflanzen in der Böschung entsprechend nicht genug versickerndes Regenwasser bekommen.

8. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu den Einfriedungen muss zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des LSG noch konkretisiert werden.

So sind zur Landschaft hin Mauern und blickdichte Zäune (wie Stabgitterzäune mit Sichtschutzstreifen) durch eine Positivfestsetzung wirksam auszuschließen: „Einfriedungen zur offenen Landschaft sind als Hecken oder auf ganzer Höhe blickdurchlässige Zäune und ohne Sockel herzustellen.“

Die aktuelle Festsetzung zur Einfriedung lässt zudem jede Zaunhöhe zu. Damit wären als Einfriedung auch 2 m hohe Stabgitterzäune zulässig. Das mag zu einem Gewerbegebiet passen, aber nicht zu einer dörflichen Einfriedung zur Landschaft und zum LSG. Wir regen daher an, die Höhe der zulässigen Zäune auf 1,30 m zu begrenzen, maximal auf 1,50 m. Bei 10 cm Luft zwischen dem Boden und dem unteren Ende des Zauns können somit 1,20 m bzw. 1,40 m hohe Zäune gebaut werden.

9. In der Begründung bitten wir entsprechende Ausführungen zur Lage im LSG und zu den sich daraus ergebenden Anforderungen an die Planung zu ergänzen. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.

#### IV. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Durch den Bebauungsplan werden weder Gewässer oder deren Ufer und Überschwemmungsgebiete, noch Wasserschutzgebiete beeinflusst.

Aus der Versickerungsuntersuchung der FA Bau-Schmidt e.K. aus dem Jahr 2011 geht hervor, dass der Oberboden zwar versickerungsfähig ist, jedoch die ebenfalls vorkommenden Lehmhorizonte im Oberboden eine geringe Durchlässigkeit aufweisen. Hinzu kommt, dass sich im Untergrund, ab ca. 1,5 m Bodentiefe, anstehender Fels befindet, welcher die Versickerungsfähigkeit in tiefere Bodenschichten stark mindert. Dies könnte durch weitere Bodenversiegelung zu einem erhöhten Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers führen,

und negative Auswirkungen auf hangabwärts liegende Anwohner haben. Nur zwei der insgesamt 5 Messpunkte der Versickerungsuntersuchung, liegen tatsächlich auf dem beplanten Gebiet, was eine eindeutige Aussage nicht möglich macht („Bei der vorliegenden Beurteilung handelt es sich um eine orientierende Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des oberflächennahen Untergrunds, die möglichst durch weitere Messstellen verifiziert werden sollte“, vgl. S. 11 der Versickerungsuntersuchung).

Vor allem vor dem Hintergrund immer häufiger auftretender Starkregenereignisse, ist eine weitere Bodenversiegelung, und die damit einhergehenden Veränderungen der Bodenfunktionen, immer mit Risiken verbunden. Das Risiko einer örtlichen Überschwemmung steigt.

Wir empfehlen daher dringend zur Festsetzung und Realisierung von dezentralen grundstücksgebundenen Versickerungsanlagen, um hangabwärts liegende Grundstücke zu schützen. Außerdem sollten für jedes Baugrundstück Einzelnachweise der Versickerungsfähigkeit geleistet werden.

Wie bereits in der Textfestsetzung (1.8) beschrieben, wollen wir ebenfalls darauf hinweisen, dass erdbedeckte Wände und Bodenplatten baulicher Anlagen druckwassersicher auszuführen sind. Bei den Planungen, vor allem für eine Unterkellerung, ist zufließendes hangseitiges Wasser zu berücksichtigen.

Ohne eine aktuelle, für jedes Baugrundstück einzeln durchgeführte Versickerungsuntersuchung, haben wir, wegen der oben aufgeführten Gründe, Bedenken gegen den Bebauungsplan „Kirchweg“ der Ortsgemeinde Mittelhof.

V. Aus brandschutztechnischer Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Neben den unter Punkt 3.6 „Brandschutz“ gemachten Angaben ist folgendes zu beachten:

Zur Löschwasserversorgung des betroffenen Bereiches (Wohngebiet) ist gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW eine Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bei einem Arbeitsdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300 m erforderlich.

VI. 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 RASt 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. Entsprechend der Anregung der Kreisverwaltung wurde zur Einhaltung der Ziele Z 30 ff eine Schwellenwertberechnung durchgeführt. Daraus hat sich ergeben, dass Mittelhof bis zum Planungshorizont 2035 einen Bedarf an Wohnbauflächen von 1,58 ha hat. Im Rahmen der Potenzialflächenermittlung wurde seitens der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen und der Ortsgemeinde Mittelhof das Raumordnungskataster Raum+Monitor aktualisiert. Nach neuen Erkenntnissen besitzt die Ortsgemeinde Mittelhof Innenpotenzialflächen von 0,37 ha (0,30 ha Wohnbauflächen und 0,13 ha gemischte Bauflächen, die zur Hälfte zählen) und Außenpotenzialflächen von 0,74 ha (0,55 ha Wohnbauflächen und 0,37 ha gemischte Bauflächen, die zur Hälfte zählen). Dies ergibt insgesamt Potenzialflächen von 1,10 ha. Aus der Differenz aus Bedarfswert und Potenzialwert ergibt sich ein Schwellenwert von 0,48 ha. Das

bedeutet, dass die Ortsgemeinde Mittelhof gemäß den Zielen der Raumordnung über die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen hinaus noch 0,48 ha Wohnbauflächen ausweisen darf. Durch den Bebauungsplan „Kirchweg“ wird 0,46 ha allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausweisung steht somit den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

- II. 1-3. Die genannten Vorschriften wurden bei der Erarbeitung des Planentwurfs beachtet.
4. Das Kerndorf der Ortsgemeinde Mittelhof erstreckt sich ungeachtet der ebenfalls zu Mittelhof gehörenden umliegenden Weiler, Einzelgehöfte und des großen Ortsteils Steckenstein maßgeblich entlang der Betzdorfer Landstraße, der Hauptstraße und dem Kirchweg. Abseits des Kerndorfs liegen durch Freiflächen von diesem abgetrennt zwei Splittersiedlungen. Eine entlang der Betzdorfer Landstraße im Bereich des Teufelsbruchs in einem Abstand von ca. 200 m zum Kerndorf und eine entlang des Kirchwegs „Im Hähnchen“ in einem Abstand von ca. 100 m zum Kerndorf.

Hinsichtlich der weiteren städtebaulichen Entwicklung ist es im Zusammenhang mit der Frage von Baulandausweisung erstrebenswert, zumindest das Kerndorf Mittelhofs zu einem kompakten Siedlungskörper zusammenzuführen, statt durch Bauflächenausweisung im weiteren räumlichen Umfeld die Zersiedelung noch weiter zu befördern. Wie in der Schwellenwertberechnung ermittelt, kann die Ortsgemeinde Mittelhof über das im Flächennutzungsplan dargestellte Maß noch 0,48 ha an Wohnbauflächen ausweisen. Dies entspricht der Flächengröße, die an Bauland bergseits des Kirchwegs ausgewiesen kann, um die Lücke zwischen dem Kerndorf und der Bebauung „Im Hähnchen“ zu schließen. So könnte eine bereits vorhandene Erschließungsanlage genutzt werden, um weiteres Bauland zu erschließen, was wiederum zu einer geringeren Beanspruchung von Grund und Boden führen würde, als wenn gesonderte Erschließungsanlagen baulich hergestellt werden müssten. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten würde so das vorhandene Straßennetz effizienter genutzt und das Verhältnis zwischen der Länge des Straßennetzes und der Anzahl der (beitragspflichtigen) Einwohner würde sich verbessern.

Die Ausweisung des Wohnbaugebiets „Kirchweg“ folgt somit auch auf gesamtörtlicher Ebene einem klaren städtebaulichen Konzept, das so auch bei regulärer Änderung des Flächennutzungsplans „planbar“ wäre. Bei den derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft handelt es sich hingegen um keine hochwertigen Flächen, jedenfalls wurden seitens der Landwirtschaftskammer oder evtl. der gegenwärtigen Nutzer keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen.

5. a. Inhaltlich kann dem Vorschlag der Kreisverwaltung entsprochen werden. Jedoch handelt es sich gemäß § 23 BauNVO bei den „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ um die Flächen außerhalb der Baugrenzen. Auf diesen können jedoch definitionsgemäß Einfahrten und Nebenanlagen zugelassen werden. Außerdem deutet die aufgeführte Zahl 40 % in der Stellungnahme darauf hin, dass bei der Forderung nach der vegetativen Pflege vielmehr auf die zulässige Grundfläche abgestellt werden soll. Entsprechend soll die Festsetzung formuliert werden.
- b. Hinsichtlich der Eingrünung nach außen wird auf die Abwägungen unter III verwiesen, wo konkrete Empfehlungen zu möglichen Festsetzungen gegeben werden. Hinsichtlich der inneren Begrünung ist die Ortsgemeinde der Auffassung, dass die Festsetzung der Baumpflanzung pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie die Forderung nach vegetativer Begrünung (siehe voriger Unterpunkt) ausreichend ist. Weitere Festsetzungen in diesem Zusammenhang würden die private Gestaltungsfreiheit zu stark einschränken.

- c. Durch das 2021 verabschiedete Klimaschutzgesetz hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken. Diese ambitionierten Ziele können jedoch nur erreicht werden, wenn auch auf lokaler Ebene entsprechende Vorschriften für den Klimaschutz erlassen werden. Gemäß dem aktuellen Stand der Technik erscheint eine Verpflichtung zur Nutzung von Solarenergie in Ergänzung zu den Vorschriften, die sich aus der Energieeinsparverordnung ohnehin für Neubauten ergeben, als sinnvolle Festsetzungsmöglichkeit. Daher soll eine Festsetzung, dass 50 % der nutzbaren Dachfläche von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind, in die Textfestsetzungen aufgenommen werden. Die Formulierung der Festsetzung erfolgt in Anlehnung an eine aktuelle Empfehlung (März 2021) des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Um die private Baufreiheit nicht zu stark einzuschränken soll – wie von der Kreisverwaltung vorgeschlagen – alternativ die Anlage von Gründächern möglich sein.
  - d. Die Höhenfestsetzung wie sie in den Textfestsetzung derzeit formuliert ist, ist eindeutig und sollte nicht zu unterschiedlichen Auslegungsergebnissen bei den Bauanträgen führen. Nach Auffassung der Ortsgemeinde Mittelhof fügt sich eine Bebauung dann optimal in die Landschaft ein, wenn Sie sich am tatsächlichen Geländeverlauf orientiert. Dies soll mit der Festsetzung in Bezug auf die im Plan dargestellten Höhenlinien bezweckt werden. Eine Festsetzung in Bezug auf absolute NHN-Höhen würde in der vorhandenen bewegten Topographie zu äußerst kleinen Fenstern mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen führen, sodass der Plan letztendlich schwerer verständlich würde.
  - e. Der Empfehlung der Kreisverwaltung kann aus städtebaulicher Sicht und vor allem aufgrund der Lage des Baugebiets im Landschaftsschutzgebiet gefolgt werden. Eine entsprechende Festsetzung, die die Höhe der Anschüttungen und Abgrabungen auf 1,50 m begrenzt, soll eingefügt werden.
6. a. Die Ortsgemeinde Mittelhof misst der Baufreiheit der Eigentümer weiterhin eine hohe Bedeutung bei, zumal auch die Umgebung des Baugebietes eher durch ein hohes Maß an Individualität geprägt ist. Da sich die Ortslage Mittelhof jedoch weiterhin harmonisch in ihr ländlich geprägtes Umfeld einfügen soll (was zusätzlich unter dem Aspekt der Lage im Landschaftsschutzgebiet geboten ist), sollen wie von der Kreisverwaltung empfohlen die drei Dachformen ausgeschlossen werden, die im ländlichen Umfeld störend wirken und grundsätzlich nur in urbanen Strukturen vorkommen sollten.
  - b. Die Festsetzung einer Fassadenfarbe soll im Bebauungsplan nicht erfolgen, da eine hinreichend eindeutige Festsetzung der Farbe nur sehr schwer möglich ist, insbesondere, wenn kein bestimmter Farbton festgesetzt werden soll, sondern lediglich im Hinblick auf eine Klimaresilienz der Bebauung helle Farbtöne vorgegeben werden sollen. Entsprechende Farbfestsetzungen in Bebauungsplänen haben üblicherweise vor Gerichten keinen Bestand, zum einen, weil sie nicht bestimmt genug sind, zum anderen, weil die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Im Baugebiet „Kirchweg“ möchte die Ortsgemeinde Mittelhof nicht zu stark in die individuelle Gestaltungsfreiheit eingreifen.
7. Die Wahl des Energieträgers hat im Einklang mit den Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes zu erfolgen. Weitergehende Vorschriften möchte die Ortsgemeinde Mittelhof zu diesem Aspekt nicht erlassen, zumal sie selbst keine Angebote zur Energieversorgung machen kann (z.B. Nahwärme, für die dann ein Anschluss- und Benutzungszwang festgesetzt werden könnte). Außerdem wandeln sich die technischen

- Standards und Möglichkeiten der Energienutzung so schnell, dass neue Entwicklungen die Festsetzungen eines Bebauungsplans schnell überholen würden.
8. Die Überarbeitung erfolgt entsprechend der durch den Ortsgemeinderat gefassten Beschlüsse.
- III.
1. Der Forderung wurde bereits genüge getan, indem unter dem Punkt „Höhe baulicher Anlagen“ nicht nur eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt wurde sondern zusätzlich eine Traufhöhe von 7,50 m. So wird sichergestellt, dass zur Talseite lediglich zwei Geschosse sichtbar sind.
  2. siehe II
  - 3-5. Die Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde sind in Bezug auf die Lage des Plangebiets in einem Landschaftsschutzgebiet nachvollziehbar und schränken auch die private Baufreiheit nicht unverhältnismäßig ein. Insofern soll die rückwärtige Baugrenze einen Abstand von 10 m zur hinteren Grundstücksgrenze einhalten. In den hinteren 5 m sollen keinen Garagen und Nebenanlagen zulässig sein und es soll dort ein Pflanzgebot für hochstämmigen Bäume zusätzlich zu dem schon bestehenden Pflanzgebot festgesetzt werden. Der entsprechende Verweis auf die DIN-Vorschrift für die Bepflanzungen kann ebenfalls eingefügt werden.
  6. siehe II
  7. Die geforderte maximal mögliche Anschüttungshöhe von 1,50 m wurde ebenfalls schon aufgrund einer Anregung unter II festgesetzt. Gleichzeitig auch Stützmauern auszuschließen greift nach Auffassung der Ortsgemeinde jedoch zu stark in die private Baufreiheit ein. Teilweise kann es zur optimalen Ausnutzung und Gestaltung des Grundstücks geboten sein, Höhenunterschiede beispielsweise im Bereich von Einfahrten und Zuwegungen mit Stützmauern abzufangen. Diese können sich bei entsprechender Gestaltung durchaus positiv ins Landschaftsbild einfügen. Eine Höhenbegrenzung von 1,50 m wird daher durch die Festsetzung für Anschüttungen und Abgrabungen wird daher für ausreichend erachtet. Böschungen steiler als 1:1,5 müssen ohnehin durch eine Mauer abgefangen werden, damit sie standsicher sind. Insofern erübrigt sich eine Festsetzung der Böschungsneigung. Eine „soll“-Bestimmung zur Ausführung der Böschungen in der Neigung 1:2 oder flacher kann in die Festsetzung zu Anschüttungen und Abgrabungen eingefügt werden.
  8. Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist auch die Höhe der Zäune auf 1,00 m begrenzt. Entlang der hinteren Grundstücksgrenze (zum Offenland) kann darüber hinaus aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet eine weitere Festsetzung entsprechend der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde getroffen werden. Um die private Baufreiheit nicht zu sehr einzuschränken soll die Höhe der Zäune auf 1,50 m statt auf 1,30 m beschränkt werden.
  9. In der Begründung soll entsprechend auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet eingegangen werden.
- IV. Es wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser jeweils dort zu versickern ist. Für die Ausweisung des Wohnbaugebiets wird von der Ortsgemeinde Mittelhof das vorliegende Gutachten als ausreichend erachtet, da es die prinzipielle Versickerungsfähigkeit des Untergrundes attestiert und außerdem dezentrale Versickerungsanlagen statt einer zentralen Anlage empfiehlt. Die einzelnen Versickerungsanlagen müssen jeweils von den Bauherren grundstücksbezogen geplant werden, wozu dann Einzelgutachten für die jeweiligen Baugrundstücke zu erbringen sind. Diese sind dann allerdings im Auftrag der Bauherren zu erstellen. Auf Grundlage dieser Einzelgutachten kann dann detailliert die Art der Versickerungsanlage geplant werden. Für die

Aufstellung dieses Bebauungsplans ist es ausreichend, dass das Gutachten eine prinzipielle Versickerungsfähigkeit des Untergrundes attestiert und damit die Planverwirklichung möglich ist.

V. Laut mündlicher Aussage der Stadtwerke Wissen kann die geforderte Löschwassermenge über das bestehende Trinkwasserversorgungsnetz bereitgestellt werden. Eine schriftliche Stellungnahme wird im Rahmen der Offenlage erwartet.

VI. 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**

Zu Ziff. 1.9.2 der Textfestsetzungen werden folgende Absätze hinzugefügt:

*Für die Pflanzung aller in diesem Bebauungsplan vorgeschriebenen Bäume und ihre Standorte ist die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Danach muss bei den Baumpflanzungen die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m<sup>2</sup> pro Baum betragen. Hierbei sind die optisch zur offenen Baumscheibe gehörig erscheinenden mit Boden überdeckten Fundamente der randlichen Einfassung der Pflanzbereiche (Rückenstütze) nicht mit anzurechnen, da diese nicht bis in den Untergrund durchwurzelt sind. Für den Untergrund sieht die DIN 18916 zusätzlich eine durchwurzeltbare Fläche (mit entsprechender Tiefe) von mindestens 16 m<sup>2</sup> Größe pro Baum vor.*

*Der Flächenanteil der Baugrundstücke, der nicht zur zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sowie zur erlaubten Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gehört, ist dauerhaft vegetativ zu pflegen und in Form von Rasen, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu unterhalten.*

*Anschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken dürfen die auf der Plankarte durch Ein-Meter-Isohypsen dargestellten Höhen um maximal 1,50 m über- oder unterschreiten. Die Bereiche zwischen den Isohypsen werden interpoliert. Böschungen sollen nach Möglichkeit in einer Neigung von 1:2 oder flacher ausgeführt werden.*

Es wird folgende Textfestsetzung eingefügt:

*Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)*

*Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind 50 % der nutzbaren Dachfläche von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.*

*Alternativ kann die gesamte oder ein Teil der Flächenforderung auch durch die Anlage von mindestens extensiven Dachbegrünungen erfüllt werden. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen.*

*„Dachfläche“ bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.*

„Nutzbar“ ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilienhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll – wenn dies technisch und wirtschaftlich möglich ist – so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 % der nach Anwendung der ersten beiden Spiegelstriche verbleibenden Restfläche).

Ziff. 3 der Textfestsetzungen wird wie folgt ergänzt:

#### *Dachformen*

*Folgende Dachformen sind unzulässig: Schmetterlings-, Shed- und Tonnendächer.*

Die rückwärtige Baugrenze wird auf einen Abstand von 10 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs versetzt. Zwischen der hinteren Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und einem parallelem Abstand von 5 m zu dieser wird eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese wird mit folgender Textfestsetzung belegt:

*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. Sie sind dauerhaft zu erhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.*

Ziff. 1.4 der Textfestsetzungen wird wie folgt ergänzt:

*Gemäß § 23 Abs. 5 BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze und einem parallelen Abstand von 5,00 m (mit dem Planzeichen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umschlossene Fläche) auch keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie keine Stellplätze und Garagen zulässig sind und keine baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.*

Ziff. 2.1 der Textfestsetzungen wird wie folgt ergänzt:

*Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze und einem parallelen Abstand von 5,00 m (mit dem Planzeichen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umschlossene Fläche) sind Einfriedungen nur als Hecken oder auf ganzer Höhe blickdurchlässige Zäune ohne Sockel zulässig. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.*

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	
Einstimmig	x

#### **b/5 Landesamt für Geologie und Bergbau (Schreiben vom 13.07.2022)**

##### ***Vorgebrachte Stellungnahme***

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

##### ***Bergbau / Altbergbau:***

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes „Kirchweg“ kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Wir weisen darauf hin, dass in der Gemarkung Blickhauserhöhe ehemals umfangreicher untertägiger Abbau von Roherzen erfolgt ist.

Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

##### ***Boden und Baugrund***

- allgemein;

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

### **Abwägung**

Laut Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau im Abschnitt *Bergbau/Altbergbau* liegt das Baugebiet in einem Bergwerksfeld, es liegen jedoch keine Erkenntnisse über tatsächlich umgegangenen Bergbau vor. Auch von anderen beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in diesem Zusammenhang kein Hinweis gegeben. Ein allgemeiner Hinweis darauf, dass im Untergrund Bergbau umgegangen sein könnte und die Empfehlung zur Hinzuziehung eines Baugrundberaters kann unter 3.5 der Hinweise in die Textfestsetzungen eingefügt werden.

Die zum Themenfeld Boden und Baugrund vorgetragenen Anregungen sind bereits weitgehend in Ziff. 3.1 der Hinweise enthalten. Lediglich der Satz „Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen“ kann dort noch eingefügt werden.

### **Beschluss**

Unter 3.1 der Textfestsetzungen wird folgender Satz eingefügt:

*Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.*

Unter 3.5 der Textfestsetzungen wird ein Hinweis darauf eingefügt, dass in dem Gelände Bergbau oder Altbergbau umgegangen sein könnte und dass im Rahmen der Planung von Bauvorhaben die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen wird.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	
Einstimmig	x

**c) Beratung und Beschlussfassung über die 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 billigt auf Empfehlung des Bauausschusses 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 beschließt 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 beschließt der Ortsgemeinderat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Verwaltung und das Planungsbüro werden 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