

Beschlussvorlage zur Sitzung des Ortsgemeinderates Birken-Honigsessen am 11.05.2022

Aufstellung des Bebauungsplanes „Oststraße“ der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen

- 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) Beratung und Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen	3
a/1 verschiedene Anwohner (Schreiben vom 10.3.2021)	3
a/2 Ekkehard F. Dammann (Schreiben vom 22.06.2021)	6
a/3 Titti Persson und Daniel Becher (Schreiben vom 29.06.2021)	7
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	9
b/0 Antworten von Behörden ohne Anregungen	9
b/1 Generaldirektion kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz (Schreiben vom 07.06.2021)	9
b/2 Deutsche Telekom (Schreiben vom 09.06.2021)	10
b/3 SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Schreiben vom 15.06.2021)	12
b/4 Forstamt Altenkirchen (Schreiben vom 16.06.2021)	14
b/5 SGD Nord-Gewerbeaufsicht (Schreiben vom 22.06.2021)	15
b/6 Vodafone (Schreiben vom 22.06.2021)	16
b/7 Landesbetrieb Mobilität Diez (Schreiben vom 23.06.2021)	17
b/8 Kreisverwaltung Altenkirchen Bauleitplanung und Umweltschutz (Schreiben vom 01.07.2021)	19
b/9 Kreisverwaltung Altenkirchen Untere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 02.07.2021)	32
b/10 Landesamt für Geologie und Bergbau (Schreiben vom 23.07.2021)	34
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	37

Ausschluss von den Beratungen und Beschlüssen

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

- | | |
|----------|----------|
| 1. _____ | 5. _____ |
| 2. _____ | 6. _____ |
| 3. _____ | 7. _____ |
| 4. _____ | 8. _____ |

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

a/1 verschiedene Anwohner (Schreiben vom 10.3.2021)

Vorgebrachte Stellungnahme

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches zum Bebauungsplan-Entwurf Oststraße Variante 3 möchten wir den nachstehend näher beschriebenen Einwand vorbringen:

Der in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates Birken-Honigsessen am 23.2.2021 vorgestellte Bebauungsplan Oststraße sieht eine 6,15 m breite Zuwegung in Fortsetzung der Schneebuschstraße vor. Die Zuwegung endet nach ca. 700 m in einer Sackgasse mit Wendehammer. An den Wendehammer schließt sich ein 4m breiter Fußweg/Verbindungsweg (Länge ca. 30 m) zum Kölzerweg an.

Der Ausbau als Sackgasse mit Wendehammer bringt aus unserer Sicht verschiedene schwerwiegende Nachteile mit sich. Zu empfehlen wäre vielmehr ein Ausbau des Verbindungsweges zum Kölzerweg als zweite Ausfahrt aus dem Baugebiet. Alternativ sollte der Verbindungsweg mit dem bestehenden 4 m breiten Ausbau zumindest für Anlieger/PKW als zweite Zufahrtmöglichkeit ins Baugebiet geöffnet bleiben. Wir bitten daher um Nutzungsänderung des Verbindungsweges vom Wendehammer zum Kölzerweg.

Begründung:

1. Insbesondere die Anwohner am Ende der Sackgasse müssen Richtung Ortsmitte einen erheblichen Umweg (ca. 1 km) in Kauf nehmen. Dies betrifft z.B. sämtliche Fahrten zur Grundschule, Kindergarten, Sportplatz, Schießstand, Kirche, Ärzte, Bäckerei und Richtung Morsbach. Die damit verbundenen ökonomischen und ökologischen Nachteile liegen auf der Hand.
2. Reduzierung des Begegnungsverkehrs und damit der Unfallgefahren: Insbesondere die Kreuzung Schneebuschstr./Oststraße ist schlecht einzusehen und daher bereits heute ein Gefahrenschwerpunkt. Gerade hier leben in den umliegenden Haushalten aktuell viele Kinder im Kindergarten bzw. Grundschulalter, die häufig auf der Straße spielen.
3. Die Baukosten und damit die Umlage auf die Anwohner für den Wendehammer dürften ein Vielfaches der Kosten einer Verbreiterung/Fahrstraßen-Ausbau des o.g. ca. 30 m langen Verbindungsweges vom Wendehammer zum Kölzerweg betragen.
4. Der zusätzliche Platzbedarf für den Wendehammer verglichen mit einer Verbreiterung des Verbindungsweges zum Kölzerweg dürfte ca. 300 bis 400 qm betragen. Hierdurch gehen der Ortsgemeinde Bauland bzw. Vermarktungserlöse verloren.
5. Unter Umweltaspekten führt der Wendehammer zu einer zusätzlichen Oberflächenversiegelung im o.g. Umfang.

In der Sitzung des Ortsgemeinderates am 23.2.21 wurde als einziges Gegenargument gegen den Ausbau des Fußweges zur Fahrstraße die Steilheit des Geländes genannt. Konkrete baugesetzliche Obergrenzen bestehen jedoch nicht. Zudem gibt es in unserer Ortsgemeinde andere Straßen mit vergleichbarer Steigung (Gartenstraße, Blumenstraße, Hüllstraße etc.).

Wir bitten daher die Vertreter der Ortsgemeinde bzw. des zuständigen Bauamtes der Verbandsgemeinde Wissen um Stellungnahme zu dem geäußerten Einwand.

Abwägung

Aufgrund der Anregung der Anlieger, aber auch aufgrund der Stellungnahme der Kreisverwaltung Altenkirchen (siehe b/8) wurde sich im Rahmen der Planung der Erschließungsstraßen intensiver mit der Möglichkeit der Anbindung an den Kölzerweg befasst. Auf der Grundlage der zwischenzeitlich durchgeführten topografischen Vermessung und der daraus folgenden quantifizierbaren Höhensituation wurden sowohl für die bereits zur frühzeitigen Beteiligung vorliegende Variante mit der Wendeanlage als auch für eine neu erstellte Variante mit einer Anbindung an den Kölzerweg eine detaillierte Höhenplanung erstellt.

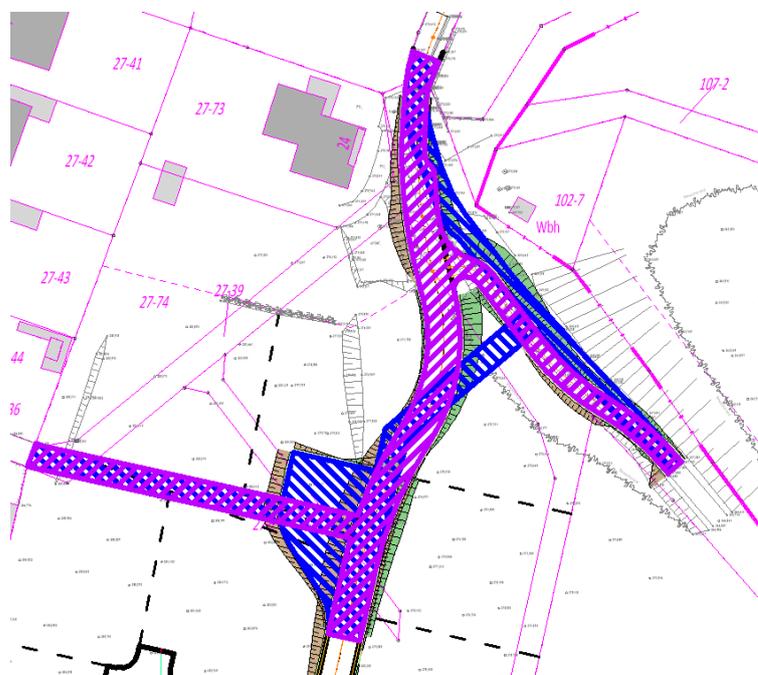
Aufgrund des großen Höhenunterschieds kann die Erschließungsstraße nicht mit einer üblichen Einmündung auf den Kölzerweg geführt werden, die etwa an der Stelle liegen würde, an der in der ersten Variante der Fußweg einmündet. Hier hat der Kölzerweg eine Höhenlage von etwa 269,20 m NHN. Die Wendeanlage hat im Urgelände an ihrem niedrigsten Punkt eine Höhe von 277,40 m NHN und damit einen Höhenunterschied zur Einmündung von über 8 m. Im Falle einer Fußweganbindung müsste hier eine Treppenanlage hergestellt werden.

Als einzige Möglichkeit der Anbindung an den Kölzerweg kommt seine geradlinige Fortführung in Richtung Baugebiet infrage. Hierfür wird seine Gradienten etwa bei Haus-Nr. 24 und einer Höhe von 272,00 m NHN abgefangen und steigt wieder in Richtung Baugebiet mit einer Längsneigung von 10,5 % an. Diese Längsneigung ist unwesentlich höher als die des ankommenden Kölzerwegs im Bestand (10,04 %). Durch diese Änderung in der Trassenführung des Kölzerwegs muss allerdings auch die Fortführung Richtung Oberkölzen umgeplant und in Form einer Einmündung auf die neue Erschließungsstraße verzogen werden. Durch den nicht unbeträchtlichen Höhenunterschied muss die Straße auf einer Länge von 55 m neu hergestellt werden und steigt nun mit einer Längsneigung von 11 % Richtung neuer Einmündung an.

Da bei einer Anbindung der Erschließung größere Umbaumaßnahmen am Kölzerweg erforderlich sind (insgesamt etwa 86 m, gemessen am Bestand), wird diese Variante als sehr unwirtschaftlich betrachtet. Im Rahmen der Abwägung ergibt sich nun die Frage, ob die von den Anwohnern angeführten Argumente für eine zweite Anbindung an den Kölzerweg schwerer wiegen als die Unwirtschaftlichkeit der Variante. Dies wird im Folgenden untersucht.

1. Ein Umweg muss für eine Fahrt Richtung Ortskern ohne Anbindung an den Kölzerweg ohne Zweifel in Kauf genommen werden. Allerdings beträgt dieser von der geplanten Wendeanlage bis in Höhe des Hauses Oststraße 13 etwa 500 m und nicht – wie in der Stellungnahme beschrieben – 1.000 m.
2. Zwar wird durch eine zweite Anbindung der Begegnungsverkehr reduziert, allerdings wird die Anbindung an den Kölzerweg aufgrund seines schmalen Straßenquerschnitts, der unübersichtlichen Einmündungssituationen und der hohen Längsneigung im Vergleich zur Anbindung an die Schneebuschstraße / Oststraße als ungleich gefährlicher angesehen. Die Kreuzung Schneebuschstraße / Oststraße wird dagegen als vergleichsweise übersichtlich angesehen.
3. Wie bereits ausgeführt liegen die Baukosten – bedingt durch die umfangreichen Umbaumaßnahmen am Kölzerweg – bei einer zweiten Anbindung an diesen wesentlich höher als bei der Stickerschließung.
4. Wie die folgende Abbildung zeigt, ist die Flächendifferenz zwischen beiden Varianten marginal. Die Größe der blau schraffierten Fläche (Variante mit Wendeanlage) beträgt 996 m², die der lila schraffierten Fläche (Anbindung an den Kölzerweg) beträgt 931 m².

Somit beansprucht die Variante mit Wendeanlage 65 m² mehr Fläche, was insgesamt zu vernachlässigen ist.



Vergleich der beiden Varianten „Wendeanlage“ und „Anbindung an Kölzerweg“

5. Die etwas größere Oberflächenversiegelung bei der Variante mit Wendeanlage fällt kaum ins Gewicht.

Insgesamt lässt sich folgendes Fazit ziehen: Grundsätzlich ist die zweite Anbindung eines Baugebietes an das bestehende Straßennetz einer Stickerschließung vorzuziehen, da sich die Verkehrsströme besser verteilen und der Verkehrsfluss auch im Falle von zukünftigen Bauarbeiten an der Erschließungsstraße reibungsloser erfolgen kann. Im vorliegenden Fall würde die Anbindung an den Kölzerweg aufgrund der Topografie allerdings größere Umbauarbeiten am Bestand erfordern und kann daher insgesamt als nicht mehr wirtschaftlich bezeichnet werden. Um trotzdem eine zusätzliche Anbindung an das Verkehrsnetz im Fall von Bauarbeiten in der Haupteerschließungsstraße zu gewährleisten, soll der Fußweg von der Wendeanlage zur Oststraße notbefahrbar ausgebaut werden.

Beschluss

Aufgrund der Anregung erfolgt keine Änderung am Planentwurf.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	

a/2 Ekkehard F. Dammann (Schreiben vom 22.06.2021)

Vorgebrachte Stellungnahme

Den Verfahrensstand zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oststraße“ der Gemeinde Birken-Honigsessen konnte ich den Bekanntmachungen nicht entnehmen. Ich gehe daher davon aus, dass Sie meine Äußerungen im nächsten dazu im passenden Verfahrensschritt aufnehmen und abwägen werden.

1. Es ist zu prüfen, wie das neue Wohngebiet für den Notfall ausreichend angebunden wird. Der Plan sieht eine einfache und recht indirekte Anbindung an die Hauptstraße (K 71) vor. Das Gebiet mag zukünftig ca. 45 Wohneinheiten und weitere Mischgebietsnutzungen enthalten. Überschlüssig kann man von einem Besatz mit vielleicht 130 Personen ausgehen. Im Falle einer Versperrung der Zufahrt von der Schneebuschstraße ist das Gebiet anderweitig nicht zugänglich. Deshalb ist wenigstens für den Notfall die Möglichkeit eines Bypasses über eine weitere Wegeanbindung vorzusehen, welche im Normalfall für Autoverkehr versperrt bleibt. Die Anbindung an den Kölzerweg böte sich an.
2. Es ist zu prüfen, wie eine eventuell zukünftige Anbindung eines weiteren Wohngebietes östlich unterhalb des jetzt vorgesehenen möglich bleibt.

Die vorliegende Planung trennt aus einem großen landwirtschaftlichen Ackerschlag - welcher übrigens mehrere alte Wege vereinnahmt hat - den oberen Teil so heraus, dass der Schlag längs geteilt wird. Es ist abzusehen, dass der untere Teil in irgendeiner Zukunft ebenfalls bebaut werden soll. Diese Fläche muss deshalb erschließbar bleiben, auch wenn die jetzt in Angriff genommene bebaut sein wird. Jedenfalls sollte man klären, ob dies zu einer erneuten Verlängerung der Schneebuschstraße mit einer Spange zum Kölzerweg vorgenommen werden könnte.

3. Der Plan bzw. eine ergänzende baurechtliche Satzung muss sicherstellen, dass keine glänzenden Dach- und Fassadenmaterialien verwendet werden.

Das neue Baugebiet steht recht hoch in der Landschaft und ist später weithin sichtbar.

Die Unsitte, Dächer zunehmend glänzend einzudecken (was bautechnisch und -qualitativ ziemlich sinnlos ist), führt zu erheblichen Störungen des Landschaftsbildes, weil Spiegelungswirkungen über weite Entfernungen hinaus entstehen. Gerade in einer Region, in welcher der Tourismus eine hohe Bedeutung hat, sind weitere Störungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Abwägung

1. Wie bereits in der Abwägung zur vorigen Stellungnahme beschrieben, soll der Fußweg zwischen der geplanten Wendeanlage und der Oststraße notbefahrbar ausgebaut werden, um im Falle einer Sperrung der Erschließungsstraße eine zweite Anbindung zu erhalten. Eine befahrbare Anbindung an den Kölzerweg ist aufgrund der dann erforderlichen großen Umbauten im Bestand nicht wirtschaftlich.
2. Eine weitere Ausdehnung in östlicher Richtung ist derzeit nicht vorgesehen. Dennoch könnte diese in ferner Zukunft wie vorgeschlagen über eine weitere Verlängerung der Schneebuschstraße und eine Führung der Erschließungsstraße in großem Bogen zum Kölzerweg erfolgen.
3. Aus Gründen des Klimaschutzes soll festgesetzt werden, dass auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie installiert werden (siehe auch b/8). Da diese Anlagen ebenfalls glänzend sind, würde es der Festsetzung zuwiderlaufen, gleichzeitig glänzende

Dach- und Fassadenmaterialien auszuschließen. Hier wird den Anforderungen des Klimaschutzes der Vorzug gegeben.

Beschluss

Aufgrund der Anregung erfolgt keine Änderung am Planentwurf.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	

a/3 Titti Persson und Daniel Becher (Schreiben vom 29.06.2021)

Vorgebrachte Stellungnahme

Gemäß Bebauungsplan Oststraße in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 3.6.2021 soll die Zuwegung über eine Verlängerung der Schneebuschstraße erfolgen. Anlässlich der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 23.02.2021 erklärte der Vertreter des zuständigen Planungsbüros, dass die Straßenbreite im Geltungsbereich des Bebauungsplans 6 m betragen soll. Die Schneebuschstraße ist am Ende des bisherigen Ausbaus (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Oststraße) jedoch weniger als 6 m breit.

Wir sind Eigentümer des Grundstücks Schneebuschstraße 3, welches sich am Ende des bisherigen Ausbaus befindet. Der Ortsbürgermeister Hubert Wagner bestätigte in der Bürgerfragestunde im Anschluss an die o.g. öffentliche Gemeinderatssitzung, dass der bisherige Ausbau der Schneebuschstraße nicht in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans fällt und somit auch keine Verbreiterung des bestehenden Straßenausbaus erfolgen wird. In der am 03.06.2021 in „Wissen was läuft“, veröffentlichten Version des Bebauungsplans ist jedoch eine Straßenverbreiterung am Ende des bestehenden Straßenausbaus, also außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Oststraße, eingezeichnet.

Auf unserem Grundstück befindet sich am Ende des bestehenden Ausbaus der Schneebuschstraße ein befestigter PKW Stellplatz zwischen Garage und Straße. Im Falle einer Straßenverbreiterung wäre dieser Stellplatz nicht mehr nutzbar.

Bezugnehmend auf unser Telefonat vom 25.06.2021 möchten wir Sie zur Klarstellung daher bitten, die in der aktuellen Version des Bebauungsplans Oststraße eingezeichnete Straßenverbreiterung am Ende des bisherigen Ausbaus der Schneebuschstraße korrigieren und die vorhandene Straßenführung einzeichnen zu lassen.

Abwägung

Die Verkehrsflächen werden mit ihren jeweiligen Breiten nur innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Außerhalb des Bebauungsplans ändert sich an den Straßengrenzen nichts. Die missverständliche Verlängerung der Straßenbegrenzungslinien auf den Bereich außerhalb des Bebauungsplans soll entfallen. Zwischenzeitlich erfolgte auch die technische Entwurfsplanung der Erschließungsstraßen, in der auch Einengung der Erschließungsstraße im Anschluss an den Bestand berücksichtigt ist. Die festgesetzten Straßengrenzen im Bebauungsplan sollen an die technische Straßenplanung angepasst werden.

Beschluss

Die Straßenbegrenzungslinien werden auf den Bereich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans reduziert. Es erfolgt eine Anpassung der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien an die technische Straßenplanung.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	

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

- | | |
|--|--------------------------|
| • EAM Netz | Schreiben vom 07.06.2021 |
| • PLEdoc | Schreiben vom 08.06.2021 |
| • Amprion | Schreiben vom 09.06.2021 |
| • IHK Koblenz | Schreiben vom 10.06.2021 |
| • Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel | Schreiben vom 29.06.2021 |
| • WKA Zweckverband - Wasserversorgung Kreis Altenkirchen | Schreiben vom 29.06.2021 |

b/1 Generaldirektion kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz (Schreiben vom 07.06.2021)

Vorgebrachte Stellungnahme

Betreff: Erdarbeiten

Archäologischer Sachstand: Verdacht auf archäologische Fundstellen

Der Absatz 3.7 in der Textfestsetzung ist hinsichtlich der Kontaktdaten widersprüchlich. Wir bitten um Korrektur mittels unten eingefügten Textbausteins „Bekanntgabe Baubeginn“. Vielen Dank.

Überwindung / Forderung: Bekanntgabe des Erdbaubeginns, Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung

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

Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologiekoblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs.1 Nr.13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung

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. Eine Beteiligung der Direktion Landesdenkmalpflege ist im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erfolgt, es wurde jedoch keine Stellungnahme abgegeben. Das Referat Erdgeschichte wurde nicht beteiligt, diese soll parallel zu öffentlichen Auslegung des Planentwurfs erfolgen.

Beschluss

Ziff. 3.7 der Textfestsetzungen (Hinweise) wird entsprechend den Wünschen der Direktion Landesarchäologie angepasst.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	

b/2 Deutsche Telekom (Schreiben vom 09.06.2021)

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. 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 Plangebietes 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, Phillipp-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).

Abwägung

Aus dem beigegefügtten Bestandsplan der Telekom geht hervor, dass diese über eine oberirdische Leitung verfügt, die auf der nördlichen Seite entlang des Wirtschaftswegs (Flur-St. 57/1) verläuft und den Hof Oberkölzen erschließt. Da der Wirtschaftsweg in die Trasse der Hauptversorgungsleitung des WKA in Richtung Süden verlegt und als Fußweg festgesetzt wird, kann nicht gleichzeitig die Trasse der Telekom-Freileitung gesichert werden. Da eine Verlegung der WKA-Leitung sehr aufwändig und wirtschaftlich nicht zu vertreten wäre, muss im Rahmen der Erschließung die Freileitung der Telekom verlegt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung wird zu gegebener Zeit erfolgen.

Beschluss

Aufgrund der Anregung erfolgt keine Änderung am Planentwurf.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	

b/3 SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Schreiben vom 15.06.2021)

Vorgebrachte Stellungnahme

Im Folgenden schicken wir Ihnen unsere Stellungnahme zu dem o.g. Bauleitplanverfahren zu.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Fließgewässer sind im ausgewiesenen Geltungsbereich des B- Planes nicht vorhanden.

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopakets befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes eine geringe Sturzflutgefahr während eines Starkregenereignisses. Die in dem Bereich befindliche Abflusskonzentration verläuft nach Westen in Richtung des geplanten Regenrückhaltebeckens und erreicht ab dort eine sehr hohe Gefährdung (siehe Anlage). Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 2 WHG jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Eine Validierung der möglichen Sturzflutgefahr ist vor Ort notwendig.

Für das Baugebiet ist bereits eine Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) vorgesehen, um das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt an den namenlosen Seifen abzugeben. Das Entwässerungskonzept ist vorab mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Montabaur, abzustimmen und zur Genehmigung einzureichen.

Ausweislich des Altlastenkatasters haben sich keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes ergeben. Eine absolute Unbedenklichkeit kann hieraus jedoch nicht gefolgert werden.

Bodenschutzrechtliche Belange wurden auf Grund bislang fehlender Datenerhebungen im Hinblick auf Gefahren durch Altbergbau oder Altstandorte nicht überprüft. Soweit im Aufstellungsverfahren in der Gemeinde Altbergbaugebiete bekannt werden, empfehlen wir dringend frühzeitig das Landesamt für Geologie und Bergbau in Mainz zu beteiligen. Informationen hinsichtlich früherer Nutzungen und damit möglicher Altstandorte liegen ggf. in den Gewerberegistern oder bei den Regionalstellen der Gewerbeaufsicht vor.

Die Ergebnisse daraus sind im Entwässerungskonzept des überplanten Gebietes zu berücksichtigen.

Abwägung

Aus der Stellungnahme gehen keine Anregungen hervor, die auf eine Änderung am Planentwurf zielen. Hinweise auf Altbergbau oder gewerbliche Altstandorte haben sich auch von anderen Stellen nicht ergeben. Ein zwischenzeitlich durchgeführtes Versickerungsgutachten hat ergeben, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vollständig auf der dazu festgesetzten Fläche versickert werden kann. Eine Einleitung in einen Vorfluter entfällt somit. Ein entsprechender Antrag auf die Erlaubnis einer zentralen Versickerungsanlage wird zeitnah bei der SGD Nord eingereicht.

Beschluss

Aufgrund der Anregung erfolgt keine Änderung am Planentwurf.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	

b/4 Forstamt Altenkirchen (Schreiben vom 16.06.2021)

Vorgebrachte Stellungnahme

Da kein Wald primär betroffen ist, hätten wir eigentlich keine Anmerkungen oder Vorbehalte.

Jedoch können wir uns mit den Anmerkungen/Planung in Ziffer 3.2.2 zum Waldabstand nicht einverstanden erklären.

Rückt die Bebauung zu nahe an den Waldrand, entsteht ein nicht unerhebliches Konfliktpotential (Beschattung, Laubabfall, fehlender Satellitenempfang und die Liste ließe sich umfangreich fortsetzen), das fast ausschließlich zu Lasten des Waldes geht.

In diesem Fall besonders, da der Wald südwestlich (Hauptwindrichtung) vorgelagert ist.

Darüber hinaus wird der angrenzende Wald als „Müllhalde“ für die Entsorgung von Grünabfällen und als illegale Lagerstätte genutzt. Und dies einseitig zu Lasten des Waldes und dessen Eigentümer.

Die Zeiten, in dem Wald für jegliche Art von anderweitiger Nutzung und vor allem für Bauprojekte, ob gewerblich oder privat, beiseitreteten bzw. gerodet werden muss, sollten eigentlich vorbei sein.

Dies, und vor allem die klimatisch katastrophale Situation – trotz aller deutlicher Vorzeichen –, scheint bei den kommunalen Entscheidungsträgern noch nicht angekommen zu sein oder man will sie nicht wahrhaben. Weiter wie bisher, es wird schon gutgehen, scheint hier die Devise zu sein.

Dies kann und wird das Forstamt nicht akzeptieren.

Hier muss eine gesamtgesellschaftliche Verantwortung auch seitens der Verbandsund Ortsgemeinde stattfinden. Verantwortung für die Daseinsvorsorge und den damit verbundenen Klimaschutz, hört nicht vor den Toren der Ortsgemeinden auf.

Es gibt im § 14 Abs. 1 LWaldG ein klares und unumstößliches Walderhaltungsgebot. Darüber hinaus fördern das Land und der Bund die Wiederbewaldung der durch die Klimaveränderung geschädigten und abgestorbenen Wälder mit Hinweis auf ihren Stellenwert für das Klima und ihre Funktion als größter CO₂ Speicher.

Gleichzeitig soll Wald zurückgenommen werden, um trotz umfangreicher Baulücken in den Ortsgemeinden vorrangig erforderliche Neubaugebiete auszuweisen.

Hier wird und muss das Forstamt seine Zustimmung und Unterstützung versagen.

Daher fordern wir die Planung dahingehend abzuändern, dass ein entsprechender Abstand zum Wald eingehalten wird und der Waldrand unangetastet bleibt.

Abwägung

Der vorliegende Bebauungsplan überplant selbst keinen Wald sondern grenzt lediglich an einen bestehenden Wald an, dessen Bäume ohnehin im relevanten Abstand von 30 m fast ausnahmslos eine geringe Höhe aufweisen. Zur Anbindung an die Schneebuschstraße besteht keine Alternative zur Tangierung des Waldes. Aus wirtschaftlichen Gründen kann somit auch die festgesetzte Bebauung den üblicherweise geforderten Waldabstand von 30 m nicht einhalten, da sonst ein längerer Abschnitt der Erschließungsstraße anbaufrei bleiben müsste.

Zur Klärung des Sachverhalts fand am 17.03.2022 ein Ortstermin mit Herrn Scholz, Forstamt Altenkirchen, mit folgendem Ergebnis statt: Der in Rede stehende Waldstreifen entlang der Erschließungsstraße befindet sich derzeit in Privatbesitz, soll aber zukünftig im Rahmen eines Flächentauschs der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen übereignet werden. Die Forstverwaltung erhebt gegen die heranrückende Bebauung keine Einwände, wenn sich der Waldeigentümer

verpflichtet, den Waldstreifen zu einem gestuften Waldrand mit folgenden Abstandszonen zu den Baugrundstücken umzubauen:

0-5 m	Strauchsaum (Pfaffenhütchen, Wildbirne und Speierling)
5-20 m	Bäume 2. Ordnung (Spitzahorn, Feldahorn, Feldulme, Eberesche)
ab 20 m	keine Einschränkungen

Beschluss

Aufgrund der Anregung erfolgt keine Änderung am Planentwurf.

Mit dem Waldbesitzer wird eine Vereinbarung geschlossen, in der er sich mit dem beschriebenen Waldumbau einverstanden erklärt. Zeitnah ist eine Übereignung des Waldstreifens an die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen vorgesehen.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	

b/5 SGD Nord-Gewerbeaufsicht (Schreiben vom 22.06.2021)

Vorgebrachte Stellungnahme

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Aufstellung des v.g. Bebauungsplans erhebliche Bedenken.

Auf Grund des geringen Abstandes zwischen dem ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb „Hof Oberkölzen“ und der geplanten Wohnbebauung ist mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch Betriebstätigkeiten (Lärm- & Geruchsemissionen) zu rechnen.

Entsprechend § 50 Bundes Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Flächen einander so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Daher ist ein Allgemeines Wohngebiet in direkter Nähe zur landwirtschaftlichen Nutzung nicht verträglich.

Abwägung

Die landwirtschaftliche Nutzung im Hof Oberkölzen wurde bereits vor mehr als 15 Jahren aufgegeben. Daher genießt diese keinen Bestandsschutz und ist somit auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht mehr relevant.

Beschluss

Aufgrund der Anregung erfolgt keine Änderung am Planentwurf.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	

b/6 Vodafone (Schreiben vom 22.06.2021)

Vorgebrachte Stellungnahme

1. Schreiben:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.05.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

2. Schreiben

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 31.05.2021.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Abwägung

Im ersten Schreiben erklärt Vodafone, dass sie sich nicht an der Erschließung des Baugebiets beteiligt, im zweiten Schreiben des gleichen Tages wird eine Entscheidung internen Wirtschaftlichkeitskriterien unterworfen. In beiden Fällen werden keine Anregungen zu Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben, sodass lediglich eine Kenntnisnahme erfolgt.

Beschluss

Aufgrund der Stellungnahme erfolgt keine Änderung am Planentwurf.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	

b/7 Landesbetrieb Mobilität Diez (Schreiben vom 23.06.2021)

Vorgebrachte Stellungnahme

Mit Schreiben vom 31.05.2021 haben Sie uns um Stellungnahme zu dem Bebauungsplan „Oststraße“ der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen gebeten.

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

Das Plangebiet befindet sich östlich der K 71 und grenzt nicht direkt an Straßen des überörtlichen Verkehrs. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandene bzw. auszubauende und zu erweiternde Gemeindestraßen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oststraße“ ist in zwei Teilbereiche gegliedert.

Der größere Geltungsbereich westlich des „Kölzerweges“ beinhaltet die Festsetzung der eigentlichen Bebauung.

Der kleinere Geltungsbereich östlich des „Kölzerweges“ beinhaltet u.a. die vollflächige Inanspruchnahme des kreiseigenen Flurstückes Flur 8, Flurstück Nr. 102/8 (3.438 m²), Gemarkung Birken. Dieses Flurstück ist als landschaftspflegerische Kompensationsfläche für Kreisstraßenbaumaßnahmen vorgesehen.

So wurde bereits die nördliche Teilfläche mit rechtskräftiger Plangenehmigung zum Ausbau der Kreisstraße Nr. 70 (K 70) in der OD Birken-Honigsessen (Eisenhardtstraße) vom 22.13.2010 (Az.: 02.4-1774-PF 32) als Maßnahmenfläche E1 in einer Größenordnung von 1.360 m² festgesetzt. Anlässlich des am 29.04.2021 stattgefundenen Ortstermins wurde zur Lage des RRB auf dem v.g. Grundstück des Kreises AK eine einvernehmliche Regelung getroffen (siehe Vermerk vom 17.05.21 i. V. m. der E-Mail des LBM Diez vom 7. Juni 2021).

Zur eindeutigen und rechtsverbindlichen Regelung erachten wir allerdings folgende Änderungen und Ergänzungen in den Planunterlagen, insbesondere der Planurkunde und den Textfestsetzungen, für erforderlich:

1. In der Planurkunde ist die Kennzeichnung durch E1 (im weißen Dreieck) zu ändern.
2. Die Textfestsetzungen zu 1.10.3 sind wie folgt zu ändern:

Ersatzmaßnahme E1

Die in der Plankarte mit E1 beschriftete und mit T-Linie unbegrenzte Fläche wird nachrichtlich in den Geltungsbereich übernommen. Es handelt sich um eine kreiseigene Fläche, die in Abänderung der Flächenzuordnung gemäß Plangenehmigung zum Ausbau der Kreisstraße Nr. 70 (K 70) in der OD Birken-Honigsessen (Eisenhardtstraße) vom

22.13.2010 (Az.: 02.4-1774-PF 32) im Zusammenhang mit der erforderlichen Herstellung des RRB diesen neuen Zuschnitt erhält. Die Fläche verbleibt auch zukünftig im Eigentum des Kreises Altenkirchen und wird als Kompensationsfläche vom Landesbetrieb Mobilität Diez unterhalten. Darüber hinaus bleiben die seinerzeit in der Plangenehmigung festgesetzten Pflegemaßnahmen im Wesentlichen bestehen:

Das Grünland ist zweimal jährlich zu mähen (jeweils nach dem 15.06. und nach dem 15.09.). Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Düngung und Mulchung sind nicht zulässig.

Eine Nachbeweidung nach dem ersten Schnitt mit bis zu (umgerechnet) 1 RGV/ha ist möglich. Diese ersetzt dann den zweiten Schnitt.

In Abgrenzung zur südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sind entsprechend der Eintragung in der Plankarte drei hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Sie sind mit einem Dreibock aus Eichen-Spaltpfählen zu versehen und mit Maschendraht gegen Viehverbiss zu sichern.

3. Darüber hinaus sind folgende Auflagen im Zusammenhang mit der baulichen Herstellung des RRB zu beachten:

Beginn und Beendigung der Bauarbeiten zur Herstellung des RRB sind dem Landesbetrieb Mobilität Diez jeweils rechtzeitig anzuzeigen.

Eine bauzeitige Inanspruchnahme der ausgewiesenen Maßnahmenfläche E1 ist auszuschließen. Vor Baubeginn ist daher eine deutliche Flächenabgrenzung des Baufeldes nordöstlich des RRB im Grenzbereich zur Fläche E1 vorzunehmen, die während der gesamten Bauzeit zu erhalten ist.

4. Über die o.a. dargelegten landespflegerischen Gesichtspunkte hinaus hat die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen im Hinblick auf die benachbarte K 71 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 Gemeinde Horhausen 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 Bundesstraße 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 71 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 2.360 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 7 % auf.

Abwägung

Die unter 1. und 2. gewünschten Änderungen an den Festsetzungen können in dieser Form übernommen werden. Inhaltlich ergeben sich daraus keine Abweichungen zum derzeitigen Stand.

Punkt 3 zielt auf eine Abstimmung im Rahmen der Herstellung des Versickerungsbeckens durch die Verbandsgemeindewerke Wissen. Die entsprechenden Auflagen sollen eingehalten werden, eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist hierzu nicht erforderlich.

Punkt 4 beinhaltet die Beachtung immissionsschutzrechtlicher Aspekte in Bezug auf die Ortsdurchfahrt (K 71). Diese ist jedoch zur nächsten geplanten Bebauung 150 m entfernt, Beeinträchtigungen sind hier nicht zu erwarten.

Beschluss

Die gewünschten Änderungen hinsichtlich der Ausgleichsfläche A1 (E1) werden in die Festsetzungen übernommen.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	

b/8 Kreisverwaltung Altenkirchen Bauleitplanung und Umweltschutz (Schreiben vom 01.07.2021)

Vorgebrachte Stellungnahme

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

I. Aus ortsplanerischer Sicht kann der o.g. Bebauungsplanung derzeitig noch nicht zugestimmt werden. Die Gründe liegen hierbei in folgenden Punkten:

1. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans „Oststraße“, der das Ziel der Schaffung von Wohnbauland des nicht zentralen Orts der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen verfolgt, ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Wissen entwickelt. Das Plangebiet ist im FNP vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. § 8 Abs.2 BauGB wird somit nicht entsprochen.

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 fehlt bislang eine Darlegung, dass sich die vorliegende Bebauungsplanung in die übergeordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die durch die Flächennutzungsplanung vorgegeben ist, einfügt (s. hierzu auch die Ausführungen unter Punkt I).

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).

Das BVerwG hat bereits im Urteil vom 29.09.1978 - 4 C 30.76 klargestellt, dass ein Bebauungsplan nur dann aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt gilt, wenn er sich zur Zeit seiner Inkraftsetzung als inhaltliche Konkretisierung des in dieser Zeit wirksamen Flächennutzungsplans darstellt.

Es handelt sich mit der vorliegenden Planung u.E. gerade nicht um eine bloße Arrondierung von Außenbereichsflächen (vgl. hierzu EZBK/Krautzberger, 140. EL Okt. 2020, § 13b BauGB, Rn. 12 sowie Brügelmann/Scharmer, 117. EL Jan. 2021, § 13b, Rn. 17), sondern um einen neuen planerischen Ansatz die Ortsgemeinde in diese Richtung städtebaulich zu erweitern und zu entwickeln. Hier hat der VGH München bereits in seinem Beschluss vom 04.05.2018 - 15NE klargestellt, dass eine Anwendung des § 13b BauGB ausscheidet, wenn „im Ergebnis ein neuer, selbstständiger Siedlungsansatz entsteht“.

Insofern ist zwingend die städtebauliche Vereinbarkeit in den Planunterlagen darzulegen und nachvollziehbar zu begründen. Dies ist bislang noch nicht der Fall.

Für den Fall, dass in einer schlüssigen und nachvollziehbaren detaillierten städtebaulichen Begründung unsere Zweifel nicht ausgeräumt werden können, sind nach unserer fachlichen Einschätzung die Grenzen der Innenentwicklung und damit auch die Grenzen einer Planung nach § 13b BauGB erreicht. Die vorliegende Planung ist somit in ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB umzustellen.

2. Gemäß der sog. Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden nicht nur sparsam und schonend umgegangen werden und dabei die Innenentwicklungspotentiale vorrangig ausgeschöpft werden, sondern es ist auch die „Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen“ zu begründen. Hierbei fehlt im jetzigen Entwurf die Umwandlungsbegründung. Zudem verbraucht in unseren Augen die vorgesehene Erschließung einen erheblichen Anteil an Fläche. Anstelle dass das Plangebiet über zwei Seiten, d.h. Schneebuschstraße/Oststraße und Kölzerweg angeschlossen wird, soll das Plangebiet als eine Hauptsackgasse mit drei abzweigenden Nebensackgassen erschlossen werden. Dies bedeutet für die Schneebuschstraße eine deutliche Steigerung des innerörtlichen Verkehrs. Die Planunterlagen enthalten

hier keine Aussagen dazu, inwiefern sich die verkehrliche Belastung der bestehenden Bebauung mit einer zweiseitigen Anbindung an das bestehende Straßennetz entwickeln würden als die Verkehrsmissionen einseitig auf den Bereich der Schneebusch- und Oststraße zu verlagern. U.E. würde mit einer Erschließungsstraße von der Oststraße durchgehend zum Kölzerweg nicht nur weniger Verkehrsfläche benötigt und damit § 1a Abs. 2 BauGB mehr entsprochen, sondern gleichzeitig auch eine günstigere Erschließung des Plangebiets vorgenommen.

3. Mit der vorgesehenen Planung soll die Wohnbebauung näher an den bestehenden Aussiedlerhof im Kölzerweg heranrücken. Hierbei ist das Urteil des OVG Koblenz vom 18.06.2008 - 8 C 10128/08 und die darin getroffenen Leitsätze zu beachten. Wir bitten hierzu in den Planunterlagen darzulegen, dass zwischen Wohnbebauung und Aussiedlerhof keine Konfliktlage entsteht.

4. 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.).

5. 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.
6. 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.
7. Gegen die vorgesehene Formulierung der Höhenfestsetzung (Punkt 1.2.3 der Festsetzungen) haben wir erhebliche Bedenken. Wir halten das Urgelände mittels interpolierten Isohypsen auf der Planurkunde zu ungenau, nicht eindeutig genug und folglich unwirksam. Daher bitten wir die Festsetzung in max. Firsthöhe in m NHN umzustellen. Hierzu verweisen wir auf die einschlägige 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. Hier wird einleuchtend die Problematik des Urgeländes, welches ständigen Veränderungen unterliegt, sowie die Problematik einer Referenzfläche, die sich nicht auf das Gebäude bezieht und unweigerlich gerade bei der Bestimmung von Vollgeschossen in Kellergeschossen zu Definitionsproblemen führt, aufgeführt und aus diesen

Gründen zur wirksamen Festsetzung dazu geraten die Höhenfestsetzungen in m in NHN zu treffen.

Für den Fall, dass die Höhenfestsetzung auf das Straßenniveau bezogen werden soll weisen wir auf das Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 06.09.2018 - 7 D 38/16 hin. Zur Rechtswirksamkeit ist in der Planurkunde die Fertigausbauhöhe der Erschließungsstraße zu ergänzen.

8. Im Hinblick auf den Klimaschutz, der notwendigen Klimaanpassung, 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 und in den Planunterlagen zu ergänzen: „Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (40 %) sind dauerhaft vegetativ zu pflegen und in Form von Rasen, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu unterhalten“.
9. Hinsichtlich der bestehenden bewegten Topographie im Plangebiet halten wir es für städtebaulich und zur Einbindung in die Lage im Landschaftsschutzgebiet für erforderlich Festsetzungen zu maximal zulässigen Anschüttungen zu treffen und bis zur förmlichen Beteiligung einzuarbeiten.
10. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist es auch Aufgabe der Bauleitplanung baukulturell gestalterische Vorgaben zu treffen. Im vorliegenden Entwurf wird hiervon abgewichen, weil offenbar Individualwünsche von Bauwilligen in den Vordergrund gestellt werden sollen. Dabei bleibt jedoch die Baukultur innerhalb des Gebiets unberücksichtigt. Wir halten es daher für erforderlich weitere gestalterische Festsetzungen (in Form von Dachformen, Firstausrichtung und Fassadengestaltung) zu treffen und in die Planunterlagen einzuarbeiten.
11. Der vorliegenden Bebauungsplanung fehlt eine äußere Eingrünung. Diese halten wir im Hinblick auf die Anforderungen, die sich durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet und einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB für unerlässlich und bitten wir daher bis zur förmlichen Beteiligung und Offenlage einzuarbeiten.
12. Angesichts der notwendigen Klimaanpassung der Bauleitplanung durch den Klimawandel und des erstrebten Ausbaus der Nutzung regenerativen Energien bitten wir auf den Gebäudedächern entweder eine Photovoltaikpflicht oder alternativ die Anlage von Gründächern festzusetzen.
13. 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 (s. hierzu Fachvortrag beim Bauform RLP 2019 von Prof. Dr. Michael Bruse unter https://bauforum.rlp.de/fileadmin/fm/bauforum/Veranstaltungen/19.Bauforum/Vortrag_Prof._Dr._Michael_Bruse.pdf).
14. Den vorliegenden Planungsunterlagen lassen sich keine Aussagen in Bezug auf die Energieversorgung des neuen Baugebiets entnehmen. Die Erfahrung zeigt, dass nur noch ein sehr geringer Teil an Neubauten auf einen Anschluss an das Gasnetz angewiesen ist. Im Hinblick auf ein klimaangepasstes Bauen regen wir an Festsetzungen zur Art der Beheizung der Neubauten aufzunehmen. Hierbei weisen wir darauf hin, dass solche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 immer stoffgebunden sein müssen.

II. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Oststraße“ beschlossen, um am südöstlichen Ortsrand Bauflächen auszuweisen. Der Bebauungsplan soll gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Wir weisen darauf hin, dass auch bei einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Planung und in der Abwägung entsprechend ihrem objektiven Gewicht zu berücksichtigen sind. Maßstab hierfür ist die vom Baugesetzbuch in § 1 Abs.3 geforderte „geordnete städtebauliche Entwicklung“. Diese gilt nicht nur in Städten, sondern bei allen baulichen Entwicklungen, also auch kleiner Kommunen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u.a. dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“ wonach insbesondere „die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ zu berücksichtigen ist (Abs. 6 Nr. 5).

Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes beinhalten hierbei nicht nur gestalterische Belange; sie bezeichnen vor allem auch die funktionale Zuordnung von Ortschaft und Landschaft, d.h. über Gestaltung des Landschaftsbildes z.B. in Form von Eingrünung baulicher Anlagen im Außenbereich wird ein sichtbarer Übergang zwischen freier Landschaft und Siedlungsfläche geschaffen.

1. Festsetzungen zur Durchgrünung: In Bezug auf die zuvor dargelegten Ausführungen begrüßen wir die Festsetzung zur Bepflanzung und Durchgrünung der Grundstücke im B-Plangebiet. Um eine effektive Abgrenzung der bebauten Fläche zum angrenzenden Außenbereich sowie eine optische Einfassung des B-Plangebietes zu erzielen sind jedoch auch konkrete Festlegungen und Pflanzvorgaben für die randlichen Baugrundstücke getroffen werden. Die Randalinien dieser Grundstücke wirken unmittelbar in die umliegende Landschaft hinein.

Die beplante Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Holpebachtal und Landschaft um Birken-Honigsessen“. Schutzzweck des Gebietes ist die Erhaltung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des weitgehend von Bebauung und Eingriffen unberührten überlieferten kulturräumtypischen Landschaftsbildes sowie die Erhaltung und Entwicklung des besonderen Erholungswertes der Landschaft und der Erholung in der Stille.

Vor diesem Hintergrund sehen wir es im Sinne des Schutzzweckes des Landschaftsschutzgebietes als erforderlich an, entsprechende Eingrünungsvorgaben zur Landschaft hin festzusetzen. Dies kann z.B. über die Anlage einer Wildgehölzhecke oder die Pflanzung einheimischer Hochstämme erfolgen.

Darüber hinaus regen wir im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an, verbindliche Festsetzungen bezüglich der Anpflanzung von Straßenbäumen entlang der neu entstehenden Erschließungsstraße zu treffen, um eine städtebauliche Gliederung und grünordnerisch festgelegte Gestaltung des Siedlungsbereiches zu erzielen. Hier würde sich die Pflanzung von insgesamt 5 einzelnen, markanten Hochstämmen verteilt über das B-Plangebiet anbieten.

2. Erschließungsstraße: In der Begründung wird die besondere Bedeutung des Bodenschutzes hervorgehoben, nach welcher „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendig Maß zu begrenzen sind“ (vgl. § 1a Abs. 1 BauGB).

Vor diesem Hintergrund ist die Planung auf Vereinbarkeit mit den Vorgaben des § 1a Abs. 1 BauGB entsprechend zu überprüfen, da die aktuelle Planung insgesamt vier Wendehammer und drei Fußwege vorsieht. Dies geht unserer Einschätzung nach deutlich über das notwendige Maß an Bodenversiegelung hinaus. Wir bitten die Planung so abzuändern, dass deutlich weniger Flächenversiegelung verursacht wird.

3. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern: Erforderliche Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers können gemäß den Textfestsetzungen alternativ mit einer Stützmauer abgefangen werden. Bei eventuellen talseits ausgerichteten Stützmauern bitten wir zudem Vorgaben zur Anpflanzung der Stützmauer zur Landschaft hin vorzusehen. Die Stützmauern wirken als bauliche Anlage an der Grundstücksgrenze in die umliegende Landschaft hinein und werden als Fremdkörper wahrgenommen. Eine effektive Einbindung dieser baulichen Anlage durch eine entsprechende Eingrünung ist daher erforderlich, um den Siedlungsbereich optisch und funktional vom angrenzenden Außenbereich abzugrenzen. In diesem Zusammenhang verweisen wir erneut auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes und hier explizit auf den erforderlichen Schutz und die Gestaltung des Landschaftsbildes.
4. Straßenbeleuchtung: Für die Straßenbeleuchtung sollten aus Artenschutzgründen Natriumdampf-Niederdrucklampen (Energieabstrahlung nur im Bereich von 590 nm), allenfalls Natriumdampf-Hochdrucklampen (Energieabstrahlung im "gelben Bereich" von ca. 570 - 630 nm) verwendet werden. Künstliche Lichtquellen wirken durch extreme Blendung und Störung der elementaren Bedürfnisse (Nahrungssuche und Fortpflanzung) von Nachtfaltern - Schwärmer, Eulenfalter, Spanner etc. als regel-rechte "Todesfallen" (hohe Individuenverluste dieser Artengruppen). Diese Lampentypen wurden in Versuchen als umweltverträglichste Lampentypen ermittelt, da die Lock- und Blendwirkung auf nachtaktive Insekten am geringsten ausfiel.
5. Steinschüttungen: Steinschüttungen sind leider zunehmend verwendete (Vorgarten-) Gestaltungselemente, welche zu einer vermeidbaren erheblichen Aufheizung des Siedlungsbereiches führen. Sie stellen nur vermeintlich eine dauerhafte Arbeitseinsparung der Gartenarbeit dar und entfalten eine nicht ländlich-dörfliche, sterile optische Wirkung. Darüber hinaus gehen wertvolle kleinräumige Flächen für den Arten- und Biotopschutz verloren.

Wir regen in diesem Zusammenhang an, einerseits eine klare Definition der gärtnerischen Nutzung der Baugrundstücke darzulegen (z.B. offene Vegetationsflächen, Anpflanzungen von Stauden etc.) und andererseits bei der Berechnung der befestigten Flächen ausdrücklich auch Steinschüttungen als Versiegelung mitzurechnen oder diese von vorneherein zu untersagen.

Wir bitten um eine entsprechende Ergänzung der Festsetzungen.

III. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Es ist zu beachten, dass laut § 55 (2) WHG Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem keine wasserrechtlichen oder andere öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Bei einer Einleitung in ein Oberflächengewässer oder der Versickerung auf der Fläche, ist individuell mit der

zuständigen Wasserbehörde abzustimmen, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung zu beantragen ist.

Es ist geplant, das Niederschlagswasser, das nicht von den Anwohnern als Brauchwasser genutzt oder auf den privaten Freiflächen versickert werden kann, zu sammeln, einem nördlich des Kölzlerweges geplanten Regenrückhaltebecken zuzuführen und von dort gedrosselt in einen namenlosen Bach in Richtung Wied einzuleiten. Das detaillierte Konzept ist in Absprache mit den zuständigen Behörden (VG-Werke, Obere und Untere Wasserbehörde) rechtzeitig zu erarbeiten.

Über bestehende Altlasten auf der beplanten Fläche liegen keine offiziellen Informationen vor.

Es handelt sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen, daher ist das Auftreten von Altlasten unwahrscheinlich. Ohne Untergrunduntersuchung ist dies jedoch nie vollständig auszuschließen. Sollten wider Erwarten bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das weitere Vorgehen mit den zuständigen Bodenschutzbehörden abzustimmen.

IV. Aus brandschutztechnischer Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Des Weiteren sind die Angaben in den Textfestsetzungen, Ziffer 3.6. "Brandschutz" (Flächen für die Feuerwehr) zu beachten.

V. Die untere Denkmalschutzbehörde weist auf Folgendes hin:

Nach § 2 Abs.3 DSchG haben das Land, der Bund, die Gemeinden und Gemeindeverbände und alle Körperschaften, Anstalten u. Stiftungen des öffentlichen Rechts bei ihren Maßnahmen und Planungen, insbesondere bei der Bauleitplanung, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Verpflichtung zur Bewahrung des Kulturerbes gem. dem UNESCO-Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt von 16.11.1971 zu berücksichtigen. Bei Maßnahmen und Planungen, die die Belange des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege berühren, ist die Denkmalfachbehörde von Beginn an zu beteiligen.

In Anbetracht der o.g. Sachlage bitten wir (sofern noch nicht geschehen) - als Träger öffentlicher Belange - die

1. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz sowie die
2. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz

im Verfahren zu beteiligen.

VI. Aus Sicht der unteren Abfallbehörde bestehen keine Bedenken.

VII. 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. 1. Es trifft zu, dass der Bebauungsplan „Oststraße“ nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Obwohl der FNP andere Flächen für die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen zur Schaffung von Wohnbauland ausweist, fiel die Wahl auf das Gebiet „Oststraße“, da die Ortsgemeinde hier im Gegensatz zu den im FNP dargestellten Flächen die Möglichkeit des vollständigen Grunderwerbs hat und sie somit beim späteren Verkauf der Baugrundstücke eine Bauverpflichtung in den Kaufverträgen verankern kann. Somit wird das Problem in zahlreichen Baugebieten vermieden, in denen auf lange Sicht zahlreiche unbebaute Grundstücke verbleiben, weil die Eigentümer aus den unterschiedlichsten Gründen eine Baulandbevorratung betreiben. Außerdem kann beim vollständigen Grunderwerb durch die Ortsgemeinde ein langwieriges gesetzliches Umlegungsverfahren vermieden werden.

Die Erschließung des Baugebiets über das vorhandene Ortsstraßennetz ist möglich, die Abwasserableitung ist ebenso gewährleistet und mit den Verbandsgemeindewerken Wissen abgestimmt. Das Niederschlagswasser kann nach derzeitigem Kenntnisstand auf einer außerhalb des eigentlichen Baugebiets gelegenen Fläche vollständig versickert werden.

Es ist nicht ersichtlich, dass andere im FNP dargestellte Neubauflächen besser in die vorhandene Ortslage integriert werden können. Insofern bietet die Priorisierung des Baugebiets „Oststraße“ vor den im FNP dargestellten Neubaugebieten klare Vorteile.

Durch die Ausweisung des Baugebiets „Oststraße“ erfolgt nach Auffassung der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen eine Arrondierung der Ortslage, da die Haupteerschließungsstraße als Parallelstraße der Oststraße eine Verlängerung des angebauten Teils des Kölzerwegs bildet. Insofern grenzt das Baugebiet an zwei Seiten an eine bereits bebaute Ortslage an. Obwohl die Erschließung aus topografischen Gründen als Stichlösung geplant wurde, wird sie doch über Fußwege an drei weiteren Stellen mit dem Bestand vernetzt.

Soweit über § 13b BauGB gestattet werde (so VGH München Beschl. v. 4.5.2018 – 15 NE 18.382, BeckRS 2018, 8637), „das vereinfachte Verfahren für maßvolle Flächenüberplanungen im Außenbereich zu instrumentalisieren, gilt dies jedenfalls nicht, sofern hierüber entgegen der gesetzgeberischen Zielrichtung der Zersiedelung des Außenbereichs Vorschub geleistet wird“, also nicht integrierte Standorte „auf der grünen Wiese“ einer Bebauung zugänglich gemacht werden (vgl. Arndt/Mitschang ZfBR 2017, 738/741).“

Hiervon sei dann auszugehen, wenn – trotz Angrenzung einzelner Bauparzellen des neuen Plangebiets an den Ortsrand und trotz der Einhaltung der Größenbegrenzung von 10 000 Quadratmetern – der vorhandene Siedlungsbereich nicht lediglich „abrundend“ in den Außenbereich erweitert werde, sondern bei städtebaulich wertender Betrachtung tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entsteht, der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich „absetzt“ und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt.

Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich daher dann nicht mehr iS von § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn – so VGH München Urt. v. 9.5.20182 NE 17.2528, BeckRS 2018, 10027 – eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der

weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht. (EZBK/Krautzberger, 143. EL August 2021, BauGB § 13b Rn. 11, 12)

Wie bereits oben erläutert, ist das geplante Baugebiet mit der bestehenden Ortslage an mehreren Punkten vernetzt. Die gemeinsame Grenze zwischen Bestand und Neuplanung hat eine Länge von 326 m. Die Gesamtlänge der Baugebietsgrenze beträgt 824 m. Insofern hat die Grenze zum Bestand mit 40 % einen signifikanten Anteil an der Gesamtlänge und nimmt eben nicht eine untergeordnete Rolle ein. Insofern ist § 13b BauGB für die Aufstellung dieses Bebauungsplans anwendbar.

2. Die geplante Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in Bauland begründet sich daraus, dass innerhalb der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen kaum noch Baugrundstücke auf dem Markt verfügbar sind, andererseits aber eine hohe Nachfrage besteht. Die Baugrundstücke im Innenbereich sind dabei aus unterschiedlichen Gründen nicht gewünscht, obwohl die Ortsgemeinde in der Vergangenheit intensiv deren Vermarktung unterstützt hat. Da infolge der guten Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule, gute verkehrliche Anbindung sowohl nach Wissen als auch Richtung Morsbach) Birken-Honigsessen ein begehrter Wohnstandort ist, will die Ortsgemeinde nach Jahren der Zurückhaltung in dieser Hinsicht ein neues Baugebiet ausweisen und erschließen. Für das Baugebiet „Oststraße“ ergibt sich hier der Vorteil, dass die Ortsgemeinde sämtliche Grundstücke im Gebiet ankaufen kann und somit beim Verkauf der Baugrundstücke eine Bauverpflichtung im Kaufvertrag verankern kann. Somit wird vermieden, dass Baugrundstücke von Privatpersonen bevorratet werden und ein nur lückenhaft bebautes Neubaugebiet entsteht.

Im Hinblick auf die Flächensparsamkeit der Erschließungsplanung sei auf die Abwägung zu a/1 verwiesen. Hier wird ausführlich dargelegt, warum eine zweite Anbindung an den Kölzerweg nicht wirtschaftlich ist und dass die geplante Wendeanlage lediglich 65 m² mehr Fläche verbraucht, als die Anbindung.

3. Die landwirtschaftliche Nutzung im Hof Oberkölzen wurde schon vor mehr als 15 Jahren aufgegeben. Somit besteht hier kein Bestandsschutz.
4. Die genannten Vorschriften wurden bei der Erarbeitung des Planentwurfs beachtet.
5. Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Landschaftspflegerische Einschätzung und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Hierin wurden die zu beachtenden Umweltbelange ermittelt und sind in die Erarbeitung der Festsetzungen eingeflossen.
6. Die genannten Kommentierungen wurden beachtet.
7. Von hier wird die Auffassung der Kreisverwaltung nicht geteilt, dass die getroffene Höhenfestsetzung zu ungenau ist. Die angeführte Kommentarliteratur stellt darauf ab, dass eine Höhenfestsetzung in Bezug auf das Urgelände deshalb zu ungenau ist, weil dieses verändert werden kann und am Ende unklar ist, welches Höhenniveau als „Urgelände“ anzusetzen ist. Diesem Nachteil wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf dadurch begegnet, dass das „Urgelände“ durch auf der Plankarte dargestellte Isohypsen definiert ist. Umgekehrt würde die von der Kreisverwaltung favorisierte Festsetzung von Absoluthöhen zu einer „Briefmarkenplanung“ führen, in der angesichts der bestehenden Geländeneigung extrem kleine Höhenfenster festgesetzt werden müssen. Von planerischer Seite aus betrachtet ist gerade die Höhenfestsetzung in Bezug auf das ursprüngliche Gelände

das Mittel der Wahl, da die Festsetzung ja gerade der harmonischen Einfügung der Bebauung in die Landschaft dient.

Ein Klärungsgespräch mit der Kreisverwaltung hat ergeben, dass diese sich vor allem an dem Begriff „Urgelände“ stört, da er durch zahlreiche Gerichtsurteile negativ belastet ist, auch wenn dieser im vorliegenden Bebauungsplan präzisiert ist. Um diesbezügliche Zweifel der Kreisverwaltung auszuräumen, kann die Festsetzung so formuliert werden, dass sie sich zwar im Kern auf die in der Plankarte dargestellten Isohypsen bezieht, allerdings der Begriff „Urgelände“ vermieden wird.

8. 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.
9. Die Forderung der Kreisverwaltung ist berechtigt. Es ist städtebaulich und insbesondere auch aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht erwünscht, dass auf den Grundstücken zu hohe Anschüttungen erfolgen. Dem soll mit entsprechenden Festsetzungen begegnet werden. So sollen Anschüttungen innerhalb eines Abstands von 15 m zur festgesetzten talseitigen Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A und B auf eine Höhe von 3,00 m begrenzt werden. Auf den übrigen Flächen ist nur eine Höhe der Anschüttungen von 1,50 m zulässig. Durch die Zulässigkeit von höheren Anschüttungen talseits der Planstraßen A und B wird dem Umstand Rechnung getragen, dass bereits die geplanten Straßenböschungen eine Höhe von ca. 1,80 m haben und es den zukünftigen Eigentümern auch noch möglich sein soll, befahrbare Zufahrten und Stellplätze herzustellen sowie ggf. ein Gebäude ohne Keller zu errichten.

Zusätzlich zur Festsetzung der Höhe der Anschüttungen sollen Böschungen mit einer maximalen Steigung von 1:1,5 ausgeführt werden. Stützmauern sollen auf den zum Offenland orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sein.
10. Die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen 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 eine Einschränkung der Baufreiheit gleichzeitig ein Eingriff in die privaten Eigentumsrechte der Eigentümer ist, lässt sich ein solcher Eingriff aufgrund des Charakters der Umgebung nur schwer begründen. Da sich die Ortslage Birken-Honigsessen jedoch weiterhin harmonisch in ihr ländlich geprägtes Umfeld einfügen soll (was zusätzlich unter dem Aspekt der Lage im Landschaftsschutzgebiet geboten ist), sollen zwei Dachformen ausgeschlossen werden, die im ländlichen Umfeld störend wirken und grundsätzlich nur in urbanen Strukturen vorkommen sollten: Schmetterlingsdächer und Tonnendächer.
11. Die äußere Eingrünung ist auch im Hinblick auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Daher soll der Bereich außerhalb der Baugrenze zum Offenland hin mit einer entsprechenden Festsetzung belegt werden.
12. Durch das 2021 verabschiedete Klimaschutzgesetz hat die Bundesregierung die Klimaschutzzvorgaben 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 Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie oder alternativ mit Solarwärmekollektoren 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.

13. 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 „Oststraße“ möchte die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen nicht zu stark in die individuelle Gestaltungsfreiheit eingreifen.
 14. Die Stadtwerke Wissen als örtlicher Gasversorger haben bereits mitgeteilt, dass sie das Baugebiet nicht mit Erdgas erschließen werden. Die Wahl des Energieträgers hat im Einklang mit den Vorschriften in der Energieeinsparverordnung zu erfolgen. Vorschriften, die über die Nutzung der Solarenergie hinausgehen, möchte die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen 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.
- II. 1. Die Forderung der unteren Naturschutzbehörde nach einer Eingrünung zum Offenland hin ist berechtigt und auch im Hinblick auf die Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet geboten. Dem soll daher mit einer entsprechenden Pflanzfestsetzung auf der Fläche zwischen Baugrenze und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Rechnung getragen werden.
- Auf die Festsetzung von Baumstandorten entlang der Erschließungsstraße möchte die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen jedoch verzichten, da es zum einen in der Praxis oft Abstimmungsprobleme mit den betroffenen Anliegern über die genaue Lage der Baumstandorte gibt und zum anderen Straßenbäume für die Ortsgemeinde einen hohen Pflegeaufwand bedeuten. Auf der anderen Seite sind die Vorgärten der Privatgrundstücke in ländlichen Gegenden so stark begrünt (auch als Resultat der entsprechenden Festsetzungen auf den Privatgrundstücken), dass die Ausweisung zusätzlicher Baumstandorte im Straßenbereich aus grüngestalterischer Sicht für nicht erforderlich gehalten wird.
2. In Stichstraßen sind Wendeanlagen aus verkehrstechnischer Sicht erforderlich, damit Kraftfahrzeuge innerhalb der Straße wenden können und nicht über längere Strecken rückwärtsfahren und rückwärts in eine übergeordnete Straße einbiegen müssen. Dabei wurde die Dimensionierung der Wendeanlagen sowohl aus Gründen des Bodenschutzes als auch aus Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen so gewählt, dass sie der Bedeutung der Stichstraßen entspricht. Für die drei kurzen Stiche, die

wenige Grundstücke erschließen, wurden daher lediglich Wendehämmer für Pkw gewählt, die Haupterschließungsstraße muss jedoch aus Gründen des Unfallschutzes mit einer Wendeanlage ausgestattet werden, auf der Müllfahrzeuge wenden können. Ein Verzicht auf den großen Wendehammer durch die Anbindung der Erschließungsstraße an den Kölzerweg ist nicht wirtschaftlich (siehe a/1) und würde auch nicht signifikant weniger Fläche versiegeln.

Die Fußwege dienen zum einen der Vernetzung mit dem angrenzenden Bestand, zum anderen wurden sie geplant, um bestehende oder geplante Leitungstrassen in einer öffentlichen Fläche aufzunehmen. Der nördliche Fußweg (Anbindung an den Kölzerweg) dient der Aufnahme der Kanäle, um das Baugebiet im Freispiegelgefälle entwässern zu können. Der Fußweg von der Wendeanlage zur Oststraße soll notbefahrbar ausgestaltet werden, um im Falle einer zukünftigen zeitweisen Sperrung der Erschließungsstraße eine ungehinderte Befahrbarkeit der Anliegergrundstücke zu gewährleisten. Der südliche Fußweg dient der Aufnahme einer Hauptwasserleitung des WKA, auch die Wasseranschlussleitung für den Hof Oberkölzen verläuft über diese Trasse. Zukünftig könnte der Fußweg auch ein erdverlegtes Telefonkabel für den Hof Oberkölzen aufnehmen (erfolgt derzeit über eine Freileitung entlang des Weges). Die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen beabsichtigt, diesen Fußweg in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

3. Bei der Festsetzung der angesprochenen Stützmauern geht es lediglich um Stützmauern für den Straßenkörper, die keine Auswirkungen auf das Erscheinungsbild zum Offenland hin haben. Auch aufgrund anderer Anregungen der Kreisverwaltung sollen Stützmauern außerhalb der zum Offenland gelegenen Baugrenzen gänzlich verboten werden. Somit stehen eventuelle Stützmauern in jedem Fall hinter dem geforderten Grüngürtel. Um sonstige hohe Stützmauern und Böschungen zu verhindern, soll die Höhe der Anschüttungen begrenzt werden. Eine zusätzliche Festsetzung zur Eingrünung von Stützmauern wird nicht für erforderlich gehalten.
 4. Die Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde zu Natriumdampflampen wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit im Rahmen der technischen Erschließungsplanung diskutiert. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan soll jedoch nicht erfolgen, da sich die Ortsgemeinde dann auch im Falle von zukünftigen anderen technischen Empfehlungen selbst binden würde.
 5. Bereits aufgrund der Anregungen aus ortsplanerischer Sicht wurde eine entsprechende Empfehlung in die Festsetzungen aufgenommen.
- III. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden keine Anregungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans abgegeben.
 - IV. Laut mündlicher Angabe der Stadtwerke Wissen kann die geforderte Löschwassermenge im Rahmen der Erschließung des Neubaugebiets bereitgestellt werden. Eine schriftliche Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Offenlage dieses Bebauungsplans.
 - V. Eine Beteiligung der genannten Stellen hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung stattgefunden.
 - VI. Es werden keine Anregungen vorgetragen.
 - VII. Die Erschließungsanlagen wurden nach den RSt 06 geplant. Die Wendeanlage der Haupterschließungsstraße wurde in Anlehnung an Bild 57 dimensioniert, beinhaltet also einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug. Größere Fahrzeuge müssen in drei Zügen wenden. Die Planung einer noch größeren Wendeanlage wurde aus Gründen des Bodenschutzes und der Wirtschaftlichkeit unterlassen. Für die kleineren Stichstraßen

wurde keine für Müllfahrzeuge geeignete Wendeanlage geplant, hier müssen die Abfallbehälter am Abholtag von den Anliegern zur Haupterschließungsstraße gebracht werden.

Beschluss

Ziff. 1.2.3 der Textfestsetzungen wird wie folgt geändert:

Die Gebäudehöhe darf die auf der Plankarte dargestellten Ein-Meter-Isohypsen um maximal 12,00 m überschreiten.

Die Traufhöhe darf die auf der Plankarte dargestellten Ein-Meter-Isohypsen um maximal 8,00 m überschreiten.

Für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe maßgebend ist die Isohypse unterhalb des niedrigsten Gebäudepunktes.

Zu Ziff. 1.10.2 der Textfestsetzungen werden folgende Absätze hinzugefügt:

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 auf den Baugrundstücken dürfen die auf der Plankarte durch Ein-Meter-Isohypsen dargestellten Höhen um maximal 1,50 m überschreiten, mit Ausnahme des mit dem entsprechenden Planzeichen auf der Plankarte umschlossenen Bereichs. Hier ist die Überschreitung der entsprechenden Höhen um maximal 3,00 m zulässig. Die Bereiche zwischen den Isohypsen werden interpoliert.

Böschungen dürfen nur mit einer maximalen Steigung von 1:1,5 ausgeführt werden.

Es wird eine Ziffer 1.10.4 eingefügt:

1.10.4 Vermeidungsmaßnahme V1

Auf der in der Plankarte mit V1 beschrifteten und dem entsprechenden Planzeichen umschlossenen Fläche ist ein 2-reihiger Gehölzstreifen mit standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Auf einer Gesamtbreite von 5,00 m ist die Pflanzung 2-reihig versetzt in einem Pflanzabstand von 2,00 m vorzunehmen. Der Anteil an Bäumen 2. Ordnung muss mindestens 20 % betragen.

Stützmauern sind auf dieser Fläche unzulässig.

Unter Ziff. 1 der Textfestsetzungen wird ein weiterer Unterpunkt 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 Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie oder alternativ mit Solarwärmekollektoren auszustatten.

„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 so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Unter Ziff. 2 der Textfestsetzungen wird ein weiterer Unterpunkt eingefügt:

2.3 Dachformen:

Folgende Dachformen sind unzulässig: Schmetterlingsdächer und Tonnendächer.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	

b/9 Kreisverwaltung Altenkirchen Untere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 02.07.2021)

Vorgebrachte Stellungnahme:

Der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oststraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern am südöstlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen geschaffen werden.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 3,1 ha mit ca. 32 neuen Baugrundstücken.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der in Rede stehende Bereich ist im verbindlichen regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus ausgewiesen.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden.

Der genannte regionale Raumordnungsplan weist der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen keine zentralörtliche Funktion zu.

Entgegen den Ausführungen Seite 6 der Begründung ist das Ziel Z 31 des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) sowie die Ziele Z 30, Z 31, Z 32 und Z 33 des genannten regionalen Raumordnungsplanes gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten.

Gem. dem Ziel Z 31 des 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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Schwellenwert Z 33 des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald zu beachten. Siehe dazu auch die Ziele Z 30, Z 31 und Z 32.

Zwar gelten das Ziel Z 31 des LEP IV und die verbindlichen Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung nicht unmittelbar für Bebauungspläne nach § 13a als auch § 13b BauGB, gleichwohl unterliegen sie mittelbar der Zielbindung.

Für Bebauungspläne nach § 13a ist zu beachten, dass die Freistellung vom Entwicklungsgebot eine rechtliche Grenze darin erfährt, dass der Bebauungsplan „die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes“ nicht beeinträchtigen darf.

Daraus folgt im Ergebnis, dass das, was der Bebauungsplan am Flächennutzungsplan ändert, bei regulärer Änderung des Flächennutzungsplanes planbar sein muss (vgl. Krautzberger, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, 110. Lfg./August 2013 § 13a, RN 74; Schrödter, in Schrödter, BauGB, 8. Aufl. 2015, § 13a, Rn. 44).

Für Bebauungspläne nach § 13b gilt dies entsprechend.

Gem. dem Grundsatz G 97 soll in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oststraße“ tragen wir daher aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung nur dann keine grundsätzlichen Bedenken vor, wenn das Ziel Z 31 des LEP IV und das Ziel Z 33 des ROP MRWW 2017 beachtet wird und ein entsprechender Nachweis vorgelegt wird.

Neben der Ermittlung des Schwellenwertes ist zudem der Grundsatz G 97 als Vorgabe für das Ermessen bzw. die Abwägung zu berücksichtigen.

Abwägung

Zur Einhaltung der Ziele Z 30 ff wurde eine Schwellenwertberechnung durchgeführt. Daraus hat sich ergeben, dass Birken-Honigsessen bis zum Planungshorizont 2035 einen Bedarf an Wohnbauflächen von 4,04 ha hat. Bei einer Gegenüberstellung dieses Werts mit dem verfügbaren Innenpotenzial (auf dem Grundstücksmarkt verfügbare Baulücken) von 0,71 ha und dem Außenpotential (im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen) von 3,76 ha wird ersichtlich, dass Birken-Honigsessen das Wohnbaugebiet „Oststraße“ nicht zusätzlich zu den bereits im FNP dargestellten Bauflächen ausweisen darf.

Die Ortsgemeinde hat allerdings für das Baugebiet „Oststraße“ im Gegensatz zu den im FNP dargestellten Flächen die Möglichkeit des vollständigen Grunderwerbs und kann somit beim späteren Verkauf der Baugrundstücke eine Bauverpflichtung in den Kaufverträgen verankern.

Somit wird das Problem in zahlreichen Baugebieten vermieden, in denen auf lange Sicht zahlreiche unbebaute Grundstücke verbleiben, weil die Eigentümer aus den unterschiedlichsten Gründen eine Baulandbevorratung betreiben. Außerdem kann beim vollständigen Grunderwerb durch die Ortsgemeinde ein langwieriges gesetzliches Umlegungsverfahren vermieden werden.

Die Erschließung des Baugebiets über das vorhandene Ortsstraßennetz ist möglich, die Abwasserableitung ist ebenso gewährleistet und mit den Verbandsgemeindewerken Wissen abgestimmt. Das Niederschlagswasser kann nach derzeitigem Kenntnisstand auf einer außerhalb des eigentlichen Baugebiets gelegenen Fläche vollständig versickert werden.

Die avisierte Fläche hat gegenüber den im FNP dargestellten Flächen zahlreiche Vorteile, folglich möchte die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen die in der angehängten Schwellenwertberechnung aufgeführten Flächen 1 bis 5 aus den Bauflächendarstellungen des FNP herausnehmen. Wie aus der Berechnung hervorgeht, entspricht dann die Ausweisung des Baugebiets „Ostraße“ den Zielen 30 bis 33 der Raumordnung.

Da der Bebauungsplan „Oststraße“ im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist kein förmliches Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erforderlich, vielmehr kann dieser im Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Verbandsgemeinderat Wissen hat der Anpassung bereits zugestimmt.

Hinsichtlich des Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus sei auf die Abwägung zu b/8 verwiesen.

Beschluss

Die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen hält an der Planung des Baugebiets „Oststraße“ fest. Um den Z 30 ff. des LEP IV genüge zu tun, werden dafür die in der Anlage aufgeführten Bauflächen 1 bis 5 aus der Darstellung des Flächennutzungsplans herausgenommen. Nach erfolgtem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	

b/10 Landesamt für Geologie und Bergbau (Schreiben vom 23.07.2021)

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 „Oststraße“ kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Etwa 10 m nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens ist hier das Stollenmundloch des „Stollen v. Thiergarten“ dokumentiert. Von dort verläuft der Stollen mit zunehmender Überdeckung, parallel zum Plangebiet, in nordwestliche Richtung.

Die zugehörige Bergbauberechtigung „Thiergarten“ ist auf Eisen und Kupfer verliehen und bereits erloschen. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen:

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Angaben zur Lage unter Berücksichtigung der Genauigkeit von historischen Unterlagen zu bewerten sind (+/- 20 m).

Die Gewinnung von Rohstoffen in tages- bzw. oberflächennahen Bereichen (von 0 - 30 m bzw. von 30 - 50 m) kann sich zeitlich uneingeschränkt jederzeit auf die Tagesoberfläche auswirken (z.B. Setzungen, Senkungen oder Tagesbrüche). Negative Auswirkungen des ehemaligen Bergbaus (Bodensetzungen und Sackungen) im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen.

Die Grubenentwässerung des Bergwerkes "Thiergarten" kann über das o.g. Stollenmundloch zeitweise oder dauerhaft stattfinden. Es wird daher nicht ausgeschlossen, dass die unterstromig gelegene Planungsfläche von austretenden Grubenwässern beeinflusst wird. Dies kann durch regelmäßige Wasseraustritte als auch durch plötzlich austretendes Wasser in erheblicher Menge erfolgen.

Bezüglich dieses Sachverhaltes empfehlen wir Ihnen die Einschaltung eines Fachgutachters.

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

Wir empfehlen Ihnen die Einbeziehung eines Baugrundgutachters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung für den Bereich des Regenrückhaltebeckens. Für das geplante Wohngebiet spätestens dann, wenn Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Altbergbau stoßen sollten.

Das LGB weist darauf hin, dass im Falle des Abbaus von Roherzen, diese meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. -schächte zu Konzentraten aufbereitet wurden. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor.

In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Überprüfung der Hangstabilität in den Textlichen Festsetzungen unter 3.1 und 3.2 werden fachlich bestätigt.

– mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Abwägung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das in Rede stehende Stollenmundloch eingetragen. Demnach mündet es in dem Waldstück unterhalb des geplanten Versickerungsbeckens, betrifft das Becken also schon aus topographischer Sicht nicht. Auch im Ortsgemeinderat Birken-Honigsessen besteht keine Kenntnis über die Entwässerung eines Stollenmundlochs im Bereich des Versickerungsbeckens. Ebenfalls ist bisher nichts über Bodensetzungen in diesem Bereich bekannt. Da es sich bei dem Becken um ein Erdbauwerk handelt, kann das aufgrund von langjährigen Beobachtungen minimierte Restrisiko von Setzungen nach Ansicht der Ortsgemeinde eingegangen werden. Evtl. doch auftretende Setzungen könnten ohne großen finanziellen Aufwand behoben werden.

Bisher ist im Bereich des neuen Wohngebiets nichts über eine Bodenkontamination bekannt, die über das im ehemaligen Bergbaugebiet normale Maß hinausgeht. Im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung wird jedoch ein Baugrundgutachten eingeholt, in dem auch die Schadstoffbelastung des Bodens ermittelt wird. Sollte dieses Gutachten wider Erwarten Belastungswerte ergeben, die nicht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen, wird die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen dies bei den weiteren Planungsschritten berücksichtigen.

Beschluss

Aufgrund der Anregung erfolgt keine Änderung am Planentwurf.

anwesend	
ja	
nein	
Enthaltungen	

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 den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Oststraße“ 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	