

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Ortsgemeinde Mittelhof, Ortsteil Röttgen, Landkreis Altenkirchen

Begründung

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Ortsgemeinde Mittelhof, Ortsteil Röttgen, Landkreis Altenkirchen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst den gesamten Ortsteil Röttgen in der Ortsgemeinde Mittelhof. Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke (siehe Plankarte) liegen in der Gemarkung Blickhauserhöhe, Flur 3 und sind erreichbar über die Zufahrt Röttgen, die wiederum an die K 126 angebunden ist. Beim Ortsteil Röttgen handelt es sich um einen Weiler, der in einer Entfernung von ca. 1,5 km Luftlinie nordwestlich der eigentlichen Ortslage Mittelhofs liegt.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst einen Teil der Flurstücke 15/11 und 15/6, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen ist die vollständige Fläche des Weilers Röttgen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Bei Röttgen handelt es sich um einen Weiler, der ursprünglich aus einigen landwirtschaftlichen Höfen bestand, zu denen sich nach und nach Wohnhäuser ohne landwirtschaftliche Prägung sowie gewerbliche Nutzungen gruppiert haben. Die derzeitige Flächengröße des bebauten Areals beträgt 1,59 ha.

Derzeit wird der Weiler aufgrund seiner geringen Größe und der Darstellung des Flächennutzungsplans aus bauplanungsrechtlicher Sicht als Außenbereichsfläche beurteilt, sodass hier grundsätzlich lediglich nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierte Vorhaben zulässig sind. Da dies jedoch nicht mehr der städtebaulichen Realität entspricht, soll der gesamte Weiler durch die vorliegende Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden, sodass künftige Bauvorhaben lediglich dem Einfügegebot des § 34 Abs. 1 BauGB unterliegen.

Weiterhin soll durch eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine 0,23 ha große Außenbereichsfläche am südöstlichen Rand des Weilers entlang der Straße „Röttgen“ in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Dies ist aus städtebaulicher Sicht vor allem deshalb sinnvoll, weil auf der dieser Fläche gegenüberliegenden Seite der Straße bereits Bebauung existiert und durch eine zukünftige beidseitige Bebauung eine homogene Eingangssituation mit einem klar definierten Rand des bebauten Bereiches geschaffen werden kann. Auch die hintere Grenze der einbezogenen Fläche schließt mit der rückseitigen Grenze des Nachbargrundstücks ab. Somit ist die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt.

Gemäß § 34 Abs 4 Satz 2 BauGB ist eine Verbindung der verschiedenen Satzungen zulässig.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 können in den Satzungen einzelne Festsetzungen aus dem Festsetzungskatalog für Bebauungspläne getroffen werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall insoweit Gebrauch gemacht, als dass die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), die Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), die Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie einzelne Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt werden.

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Ortsgemeinde Mittelhof, Ortsteil Röttgen, Landkreis Altenkirchen

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet soll eine der Eigenart der übrigen Bebauung des Weilers entsprechende Nutzung ermöglicht werden. Insbesondere soll durch die Festsetzung klargestellt werden, dass es sich auch bei zunehmendem Anteil der Wohnnutzung bei Röttgen immer noch um einen Ortsteil mit landwirtschaftlicher Prägung handelt, in dem diese Nutzung auch in Zukunft noch ihren festen Platz haben soll. Dies ist vor allem aus immissionsschutzrechtlicher Sicht relevant.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 sowie die festgesetzten Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche auf ein in Relation zur Gesamtfläche kleines Baufenster beschränkt. Hierdurch soll die aufgelockerte Bebauung des übrigen Weilers auf die Erweiterungsfläche übertragen werden. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an der Bebauung des auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Grundstücks, wobei allerdings die dort vorhandene Hinterliegerbebauung nicht ermöglicht werden soll.

Auf die Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wird im folgenden Kapitel eingegangen.

4. Landespflege, Naturschutz, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Ermittlung und Bewertung der Aspekte der Landespflege, des Naturschutzes und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die gemäß § 34 Abs. 5 BauGB zu beachten sind, wurde ein entsprechendes Gutachten durch das Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch erarbeitet, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Generell gilt, dass durch die Ergänzungssatzung weder Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch existieren Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen oder für Gefahren gemäß SEWESO-Richtlinie, die bei der Planung zu beachten wären.

Der naturschutzrechtliche Eingriff beschränkt sich auf die bauliche Nutzung von derzeit intensiv genutztem Grünland. Zur Kompensation und zur Eingrünung des Ortsrandes wird auf zwei Flächen im hinteren Grundstücksbereich die Anpflanzung von Heistern und Sträuchern einheimischer Gehölze auf rund 100 m² festgesetzt. Die übrige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf einer planexternen Ausgleichsfläche in Form der Umwandlung einer Weihnachtsbaumkultur in eine Streuobstwiese. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich auf den gleichen Grundstücken wie die Eingriffsfläche.

Details gehen aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag in Anlage 1 hervor.

5. Verfahren

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB fand vom 29.10.2020 bis zum 30.11.2020 statt. Auf die wichtigsten vorgetragenen Anregungen wird im folgenden kurz eingegangen. Für detailliertere Informationen zu den Anregungen und zur Abwägung wird auf das Protokoll der Sitzung des Ortsgemeinderates Hövels am 25.03.2021 verwiesen.

Aufgrund der Nähe zu einem Grubenschacht empfehlen die Barbara Rohstoffbetriebe das Abrücken der baulichen Anlagen von der Straße um fünf Meter. Um dies zu ermöglichen, wurde die hintere Baugrenze um fünf Meter verschoben. Weiterhin werden die Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau sowie der Barbara Rohstoffbetriebe auf den im Untergrund umgegangenen Bergbau in voller Länge unter „Hinweise“ in dieser Begründung

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Ortsgemeinde Mittelhof, Ortsteil Röttgen, Landkreis Altenkirchen

abgedruckt, um die künftigen Bauherren umfassend über die bekannte Problematik zu informieren.

6. Hinweise

6.1 Erdarbeiten – Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft sie 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.

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@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).

6.2 Bergbau

6.2.1 Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau

Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Röttgen“ von dem auf Eisen, Blei, Kupfer, Schwefelkies und Zink verliehenen Bergwerksfeld „Eupel konsolidiert“ überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld aufrechterhalten.

In dem Bergwerksfeld erfolgte an mehreren Betriebspunkten umfangreicher untertägiger Abbau von Roherzen. Im Bereich des Plangebietes sind Grubenbaue der stillgelegten „Grube Glückstern“ dokumentiert. Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung befindet sich der „Schacht Glückstern“ mit einer Schachtgeometrie von ca. 2 m x 4 m und einer Teufe von ca. 560 m. Von dieser Tagesöffnung gehen Strecken ab, die das gesamte Gebiet in Teufen von ca. 40 bis 560 m in nördliche, südliche und westliche Richtung unterfahren. Weitere Grubenbaue schließen sich in ähnlichen Teufen unmittelbar südlich, ca. 15 m östlich sowie ca. 40 m westlich an das Plangebiet an.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen:

Bitte beachten Sie, dass die Angaben zur Lage unter Berücksichtigung der Genauigkeit von historischen Unterlagen zu bewerten sind (+/-15 m). Die Genauigkeit der oben erfolgten Angaben ist in Abhängigkeit der Qualität der historischen Grubenrisse sowie der Höhenangaben des Risswerkes in Bezug auf die wahre Höhe der Tagesoberfläche zum Zeitpunkt des erfolgten Abbaus zu bewerten. Anhand der Angaben aus der topographischen Karte wurden hier am „Schacht Glückstern“ ca. 233 m zugrunde gelegt.

Die Gewinnung von Rohstoffen in oberflächennahen Bereichen (von 30 – 50 m) kann sich zeitlich uneingeschränkt jederzeit auf die Tagesoberfläche auswirken (z.B. Setzungen). Der Abbau in größeren Teufen (50 m und tiefer) hat nach der allgemeinen Lehrmeinung zum

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Ortsgemeinde Mittelhof, Ortsteil Röttgen, Landkreis Altenkirchen

jetzigen Zeitpunkt keinen Einfluss mehr auf die Tagesoberfläche. Negative Auswirkungen des ehemaligen Bergbaus (Bodensetzungen und Sackungen) sind nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen.

Ferner gehen wir anhand unserer Unterlagen davon aus, dass der „Schacht Glückstern“ nach heutigem Stand der Technik nicht dauerstandsicher verfüllt wurde. Ist dies der Fall, kann auch die Schachtsäule zeitlich unbegrenzt jederzeit abgehen.

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.

Aufgrund der vorgenannten Hinweise empfehlen wir Ihnen dringend die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen.

Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkseigentümerin in Bezug auf das aufrechterhaltene Bergwerkseigentum haben, empfehlen wir Ihnen zudem, sich mit der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH in Verbindung zu setzen.

Das LGB weist darauf hin, dass im Falle des Abbaus von Roherzen, diese meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. -schachte 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.

Die Aufzeichnungen und Grubenrisse können nach vorheriger Terminvereinbarung hier im Landesamt für Geologie und Bergbau eingesehen werden. Wir möchten darauf hinweisen; dass dies gebührenpflichtig ist.

Bitte beachten Sie, dass keine Prüfung der Ausgleichsfläche in Bezug auf Altbergbau erfolgt ist. Sofern die Ausgleichsmaßnahme den Einsatz von schweren Geräten erfordert, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.

6.2.2 Stellungnahme der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH

Bezug nehmend auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Abrundungs- und Ergänzungssatzung „Röttgen“ teilen wir mit, dass sich BARBARA grundsätzlich den Ausführungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Rheinland-Pfalz anschließt.

Der Vorhabenbereich wird überdeckt von der Grube „Eupel konsolidiert“.

Im Einwirkungsbereich befinden sich Grubenbaue der stillgelegten, konsolidierten Grube „Glückstern“.

Ausweislich unserer Unterlagen überdeckt die Parzelle im Westen noch Grubenbaue auf Stollenniveau, die von dort zum Schacht führen. Der Schacht selber wäre bei einem Versagen möglicherweise ebenfalls einwirkungsrelevant.

Wir verweisen in Bezug auf eine mögliche Schadenersatzforderung durch den Bauherrn darauf hin, dass nach § 150 ff. des Allgemeinen Berggesetzes für die preußischen Staaten vom 24. Juni 1865 BARBARA nicht pflichtig zum Ersatz von Schäden gemacht werden kann. Mögliche Schadenersatzforderungen in der Zukunft werden grundsätzlich abgelehnt werden.

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Ortsgemeinde Mittelhof, Ortsteil Röttgen, Landkreis Altenkirchen

BARBARA empfiehlt an dieser Stelle eine geotechnische Baugrunduntersuchung und sofern möglich, den Baukörper ca. 5 Meter nach Osten zu verlegen, um mögliche Auswirkungen aus dem uns bekannten Bergbau zu umgehen.

Aktuell bestehen keine Planungen im Bereich der Grube „Eupel“ den Bergbau wieder aufzunehmen.

Wir verweisen auf die Tatsache, dass wir generell für den Bergbau fremder Dritter sowie den Erlaubnissen und Bewilligungen diverser weiterer Unternehmer unter Bergrecht und natürlich auch anderer Eingriffe in den Untergrund wie beispielsweise Geothermie-, Kontroll- oder Brunnenbohrungen, die ohne unser Einverständnis und/oder unsere Kenntnis in unserem Bergwerkseigentum durchgeführt werden oder wurden, selbstverständlich nicht zuständig sind oder in Anspruch genommen werden können.

Im Übrigen ist in der Ortschaft von Mittelhof-Röttgen jederzeit mit undokumentiertem sogenannten Uraltbergbau zu rechnen, wie Sie auch dem Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau entnehmen können. Bitte beachten Sie dazu besonders den Absatz 5 auf Seite 3 der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau.

Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Archäologische Funde unterliegen gemäß II 16-21 Denkmalschutz- und pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 02 61 / 66 75 - 30 00.

Bei Antreffen von Relikten des Bergbaus, ist das Landesamt für Geologie und Bergbau, Abteilung Altbergbau, in Mainz unter der Telefonnummer 0 61 31/9 25 40 unverzüglich zu unterrichten und deren Anweisung Folge zu leisten.

Unsere Ausführungen beziehen sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auch auf sehr kurze Entfernung ändern kann und im näheren Umkreis auf jeden Fall einwirkungsrelevanter Bergbau anzutreffen ist.

Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. BARBARA hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

6.3 Baugrund

Grundsätzlich werden bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B., DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

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

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Ortsgemeinde Mittelhof, Ortsteil Röttgen, Landkreis Altenkirchen

6.4 Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Es wird darum gebeten, die Ergebnisse der Radonmessungen dem Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen.

Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Auskünfte zu baulichen Maßnahmen zur Radonprävention erteilt das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

6.5 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung ist im Gebiet dieser Satzung im Schmutzwasserdrucksystem gesichert. Jeder Grundstückseigentümer muss für seine Abwasserbeseitigung eine eigene Pumpstation betreiben und unterhalten, um sein häusliches Schmutzwasser in das Drucksystem einleiten zu können.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken und der Verkehrsflächen muss ohne Beeinträchtigung Dritter schadlos über die belebte Bodenzone versickert werden. Die Verbandsgemeindewerke halten keine Einrichtungen für die Ableitung oder Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers oder Überschussmengen vor.

Drainageleitungen dürfen in keinem Fall an die Entwässerungsleitung angeschlossen werden.

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Ortsgemeinde Mittelhof, Ortsteil Röttgen, Landkreis Altenkirchen

7. Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag