

Zu Bebauungsplan "Böhmerstraße", Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 und 4 Abs 1 Baugesetzbuch und Beratung zur Offenlage der Planung

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

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

- VGV Wissen – FB 2, Soziales und Sicherheit Schreiben vom 03.08.2023
- Amprion Schreiben vom 04.08.2023
- IHK Koblenz Schreiben vom 08.08.2023
- Forstamt Altenkirchen Schreiben vom 09.08.2023
- Landwirtschaftskammer Schreiben vom 16.08.2023

b/1 Generaldirektion kulturelles Erbe – Erdgeschichtliche Denkmalpflege (Schreiben vom 07.08.2023)

Vorgebrachte Stellungnahme:

Wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden.

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

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

Abwägung:

Die GDKE trägt keine Anregungen zur Änderung des Planentwurfs vor, die genannten weiteren Stellen wurden ebenso im Verfahren beteiligt.

Ein Beschluss war nicht erforderlich.

b/2 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 07.08.2023)

Vorgebrachte Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom

Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der 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 beigelegten Plan/den beigelegten 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 e-Mail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

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

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

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

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

Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

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

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen

vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,

- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabenträger auferlegt wird, daß dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

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

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, daß Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung setzen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Gediga, Phillipp- Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83308; eMail: Thomas.Gediga@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BB1, Herrn Wagner, Ste.- Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765; eMail: Daniel.Wagner02@telekom.de).

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

Abwägung:

Die Telekom trägt keine Anregungen vor, die auf eine Änderung des Planentwurfs zielen. Telekommunikationsanlagen befinden sich ausweislich der mitgelieferten Bestandspläne lediglich in bereits öffentlich gewidmeten und im Eigentum der Stadt Wissen befindlichen Verkehrsflächen. Wenn in Zukunft ein Ausbau der Verkehrsflächen stattfinden sollte, wird die Telekom in die entsprechenden Maßnahmen eingebunden.

Die Stellungnahme führt nicht zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Ein Beschluss war nicht erforderlich.

b/3 Stadtwerke Wissen (Schreiben vom 11.08.2023)

Vorgebrachte Stellungnahme:

bezugnehmend auf Ihre E-Mail/Anschreiben vom 03.08.2023 teilen wir Ihnen Folgendes mit:

A. Löschwasserversorgung

Die Stadtwerke Wissen betreiben im Bereich des Bebauungsplanes Böhmerstraße auf Höhe des Flurstück 52/8. einen Hydranten. Eine im August 2023 durchgeführte Messung ergab, dass unter Berücksichtigung eines im Versorgungsgebiet verbleibenden Mindestdruck von 1,5 bar einer Menge von ca. 96 m³/h zur Verfügung steht.

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

B. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flurstücke ist durch die im Gehweg der Böhmerstraße verlaufende Trinkwasserleitung gesichert. Gemäß den ergänzenden Bestimmungen der Stadtwerke Wissen GmbH zur AVBWasserV sind für Anschlussleitungen, die eine Länge von 30 m überschreiten Messeinrichtungen (Wasserzählerschacht) an der Grundstücksgrenze zu setzen.

Die Hausanschlußleitung befindet sich dann ab dem Schacht im Eigentum des Grundstückbesitzer des anzuschließenden Flurstückes.

Die Kosten für den Wasserzählerschacht sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Dies betrifft jedoch lediglich die nicht direkt an die Böhmerstraße angrenzenden Flurstücke. Wir halten es für sinnvoll, dass die betroffenen Grundstückseigentümer oder Erwerber im Zuge der Auslegung des Bebauungsplanes über diesen Sachverhalt informiert werden.

C. Gasversorgung:

Die Erschließung des Baugebietes mit Erdgas ist durch eine in der Böhmerstraße verlaufende Gasniederdruckleitung möglich.

D. Abwasserbeseitigung

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

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

Hinweis zu Punkt 1.8 des Vorentwurfes der Textfestsetzungen:

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

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

Abwägung:

In Teil A teilen die Stadtwerke mit, dass genügend Löschwasser für die geplante Wohnbebauung zur Verfügung steht. Teil B geht auf die Trinkwasserversorgung ein. Die erläuterten Rahmenbedingungen können entsprechend den Wünschen der Stadtwerke im Teil „Hinweise“ der Textfestsetzungen eingefügt werden. In Teil D wird hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung auf einen Punkt 1.8 der Textfestsetzungen Bezug genommen, in dem es um die Niederschlagswasserversickerung gehen soll. Zu diesem Thema findet sich jedoch keine Textfestsetzung. Allerdings soll laut Begründung eine Versickerung auf den Grundstücksflächen stattfinden, wenn keine Brauchwassernutzung möglich ist. Um die Herstellung der Versickerungsanlagen an das technische Regelwerk anzupassen, sollte der Textvorschlag der Stadtwerke Wissen Eingang in die textlichen Festsetzungen finden.

Beschluss:

Es wird folgende Textfestsetzung eingefügt:

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit als Brauchwasser zu nutzen. Nicht als solches nutzbares Nieder-

schlagswasser ist an Ort und Stelle dezentral zu versickern. Der Abstand von Versickerungsanlagen zu Grundstücksgrenzen ist unter Berücksichtigung der Art der Versickerungsanlage und der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Hydrogeologie und der Topografie so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks auszuschließen ist. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze benachbarter Grundstücke sollte 3 m betragen. Weiterführende Vorschriften bleiben hiervon unberührt. Eine Abstimmung und ggf. Genehmigung der Versickerungsanlagen mit den zuständigen Behörden ist erforderlich.

Unter „Hinweise“ der Textfestsetzungen wird die von den Stadtwerken gewünschte Information über die Trinkwasserhausanschlussleitungen eingefügt.

Einstimmig beschlossen.

b/4 Landesbetrieb Mobilität Diez (Schreiben vom 22.08.2023)

Vorgebrachte Stellungnahme:

Mit Schreiben vom 03.08.2023 haben Sie uns den Bebauungsplan „Böhmerstraße“ der Stadt Wissen zur Stellungnahme zugeleitet.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht direkt an Straßen des überörtlichen Verkehrs und wird über vorhandene Stadtstraßen verkehrlich erschlossen.

Im Hinblick auf die benachbarte L 289 und die K 132 hat die Stadt Wissen 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 Stadt Wissen 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 Landes-/Kreisstraße nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Die L 289 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 3081 Kfz/24h auf. Die K 132 weist in diesem Bereich eine Verkehrsbelastung von 348 Kfz/24h auf.

Abwägung:

Die beiden angesprochenen klassifizierten Straße L 289 und K 132 verlaufen in einem Abstand von etwas mehr als 100 m zum Baugebiet. Eine Störung der festgesetzten Wohnnutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet tritt bei dieser geringen Verkehrsstärke und in diesem Abstand üblicherweise nicht auf, zumal sich zwischen der stärker befahrenen Landesstraße und dem Neubaugebiet noch mindestens zwei Häuserreihen befinden. Die Einholung eines Schallschutzgutachtens wird hier nicht für erforderlich gehalten.

Die Stellungnahme führt nicht zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Ein Beschluss war nicht erforderlich.

b/5 Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz (Schreiben vom 25.08.2023)

Vorgebrachte Stellungnahme:

Betreff: Erdarbeiten

Archäologischer Sachstand:

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Textfestsetzung: Abschnitt 3.7, Seite 6. Wegen fehlerhafter Adressdaten bitten wir um einen Austausch dieses Absatzes gegen den unten eingefügten Textbaustein „Bekanntgabe des Erdbaubeginns“. Vielen Dank!

Überwindung / Forderung:

- Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung/Begründung – Bekanntgabe des Erdbaubeginns *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 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. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 - 21 DSchG RLP gebunden.

- Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung/Begründung

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

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

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

Abwägung:

Der Anregung kann gefolgt und der entsprechende Hinweis durch den von der GDKE vorgegebenen Textbaustein ersetzt werden. Konkurrierende Belange stehen hier nicht entgegen.

Ziff. 3.7 der Textfestsetzungen wird durch den von der GDKE vorgegebenen Textbaustein ersetzt. Die Ziffer 3.7 beinhaltet die Hinweise zum Denkmalschutz. Diese Hinweise werden zur Bekanntgabe des Erdbaubeginns werden entsprechend

Die Stellungnahme führt nicht zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss war nicht erforderlich.

b/6 Landesamt für Geologie und Bergbau (Schreiben vom 28.08.2023)

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 Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans „Böhmerstraße“ kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Abwägung:

Das Landesamt für Geologie und Bergbau trägt zu den Themenbereichen Bergbau / Altbergbau sowie Boden und Baugrund keine Anregungen vor.

Ein Hinweis auf die Anzeigepflicht von Bohrungen und geologischen Untersuchungen kann in Ziff. 4 der Textfestsetzungen aufgenommen werden.

Unter 4. der Textfestsetzungen wird ein Hinweis auf die Anzeigepflicht von Bohrungen und geologischen Untersuchungen eingefügt.

Ein Beschluss war nicht erforderlich.

b/7 Vodafone GmbH (2 Schreiben vom 28.08.2023)

Vorgebrachte Stellungnahme:

Schreiben 1:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.08.2023.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen: Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Schreiben 2:

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.08.2023.

Eine Ausbauentcheidung 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.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Abwägung

Vodafone trägt keine Anregungen vor, die auf eine Änderung des Planentwurfs zielen. Telekommunikationsanlagen befinden sich ausweislich der mitgelieferten Bestandspläne lediglich in bereits öffentlich gewidmeten und im Eigentum der Stadt Wissen

befindlichen Verkehrsflächen. Wenn in Zukunft ein Ausbau der Verkehrsflächen stattfinden sollte, wird Vodafone in die entsprechenden Maßnahmen eingebunden.

Die Stellungnahme führt nicht zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Ein Beschluss war nicht erforderlich.

b/8 Kreisverwaltung Altenkirchen (Schreiben vom 04.09.2023)

Vorgebrachte Stellungnahme:

Bzgl. der o.a. Aufstellung des Bebauungsplans „Böhmerstraße“ der der Stadt Wissen geben wir nach Anhörung der bei der hiesigen Dienststelle zu beteiligenden Fachabteilungen nach derzeitigem Kenntnisstand folgende zusammenfassende Stellungnahme ab:

1. Aus ortsplannerischer Sicht geben wir folgende Stellungnahme ab:
 - Der o.g. Bebauungsplan soll gemäß dem Aufstellungsbeschluss als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Ein solches Verfahren dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Wenn die planende Gemeinde das bauliche Geschehen auf die Innenentwicklung konzentriert und den Flächenverbrauch einschränkt, dann soll die Kommune durch eine Verfahrensvereinfachung belohnt und nicht mehr zu einer Umweltprüfung verpflichtet werden.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Böhmerstraße“ lässt eine solche Innenentwicklung u.E. nicht erkennen. Vielmehr werden zusätzliche Außenbereichsflächen für die Bebauung beansprucht und der Ortsrand der Stadt Wissen weitet sich in die freie Landschaft auf landwirtschaftliche Flächen aus. Der Grundsatz des „sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“ gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird offensichtlich nicht in angemessener Weise berücksichtigt.
Um das geplante Wohngebiet in einem rechtssicheren Verfahren realisieren zu können, empfehlen wir die Umstellung in ein Regelverfahren. Der landschaftspflegerische Begleitplan ist somit zu ergänzen.
 - 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.).
 - Wir weisen darauf hin, dass im Bebauungsplan entsprechend der gerichtlichen Praxis nur positiv formulierte Festsetzungen zulässig sind. Hierzu halten wir es im Hinblick auf die in 2.1 (Dachformen) formulierte Festsetzung für erforderlich, diese umzuformulieren und lediglich die zu verwendenden Dachformen

aufzulisten.

- Darüber hinaus empfehlen wir zur Starkregenvorsorge sowie zur klimaangepassten Bauweise Festsetzungen zur versickerungsfähigen Ausführung der Stellplätze zu treffen.

II. Von Seiten der unteren Wasserbehörde bestehen nach aktuellen Planunterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Böhmerstraße“ der Stadt Wissen.

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

Es ist zu beachten, dass laut § 55 Abs. 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.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB können im Bebauungsplan die Flächen zur Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden.

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

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

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

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

Im Süden des Plangebiets besteht eine geringe bis sehr hohe Abflusskonzentration bei Starkregenereignissen. Diese Abflusskonzentration darf sich durch die bestehende Planung nicht verstärken. Wie genau im Bebauungsplan mit der Gefährdung durch Starkregenereignissen umgegangen werden soll fehlt bis hierhin völlig. Dies ist entsprechend nachzuarbeiten.



Abb. 1: Starkregengefährdungskarte des Landes RLP, Plangebiet eingezeichnet

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

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

III. Aus brandschutztechnischer Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

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

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

IV. Seitens der Unteren Abfallbehörde bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan weder Bedenken noch werden diesbezüglich Anregungen gegeben.

V. Seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Altenkirchen wird darum gebeten darauf zu achten, dass sowohl 3- als auch 4-achsige Müllsammelfahrzeuge (zulässiges Gesamtgewicht bis 30 t) die Straßen gut befahren können und bei Bedarf ggfls. ein ausreichend großer Wendehammer geplant wird bzw. zur Verfügung steht. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 Ausgabe 2006 Korrektur (Stand: 15. Dezember 2008) gilt es zu beachten.

Für den Winterbetrieb ist ein geeigneter Winterdienst (möglichst vor 6:00 Uhr) sicherzustellen. Die Abfallbehälter müssen ferner an den Abholtagen gut anfahrbar sein.

VI. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden – Nicht erkennbarer aktueller Bedarf
Das Baurecht verlangt den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Vor dem Hintergrund, dass mit dem planerisch schon fortgeschrittenen neuen großen Wohngebiet „Rödderstein – Wohngebiet Auf der der Sieghöhe“ der Bedarf an Wohnbauflächen für die nächste Zeit ausreichend gedeckt sein wird, ist ein weiterer Bedarf für zusätzliche Wohnbaugrundstücke in Wissen nicht erkennbar und daher in Hinblick auf die baurechtlich (§ 1 Abs. 3 BauGB) einzuhaltende geordnete städtebauliche Entwicklung u.E. aktuell nicht herleitbar.
Entgegen der Darlegung in der Begründung handelt es sich zudem nicht um eine „Freifläche innerhalb der Siedlungsstruktur Wissens“, sondern um die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Offenland-Flächen der freien Landschaft im planungsrechtlichen Außenbereich. Exakt hier ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden verpflichtend.
Wir bitten daher, dass Verfahren zurückzustellen, bis das Baugebiet „Rödderstein – Wohngebiet Auf der Sieghöhe“ weitgehend bebaut ist.
Falls an der Planung festgehalten werden soll, bitten wir folgendes zu beachten:
2. Die Anwendung des § 13b BauGB ist höchstrichterlich für unzulässig erklärt worden. Der gemäß § 13b vorgesehene Verzicht auf einen Umweltbericht und auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (einschließlich des Ausgleichs der mit dem Plan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft) ist somit ebenso unzulässig. Wir bitten, das Verfahren entsprechend auf ein Regelverfahren umzustellen und die naturschutzfachlichen Unterlagen und Maßnahmen vorzulegen. Die vorliegende „Landschaftspflegerische Einschätzung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ sind entsprechend zu ergänzen. Für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist der „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz“ anzuwenden.
3. Wir bitten, die Festsetzung 1.2.1 zur GRZ wie folgt zu ergänzen:
„Die festgesetzte GRZ (GRZ I) darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 50 % überschritten werden (GRZ II).
Zur Überprüfung der Einhaltung dieser Festsetzung ist dem Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis, bestehend aus einem Grundstücksplan mit konkreter Eintragung und Erläuterung der versiegelten und unversiegelten Flächen sowie einer rechnerischen Aufstellungen der versiegelten Flächen jeweils getrennt nach der GRZ I und GRZ II, beizufügen.“
4. Die Festsetzungen 1.5 und 1.6 zu Flächen für Stellplätze und Garagen etc. gemäß § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO erlauben aktuell auch die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der in der Planurkunde festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. diese Anlagen können derzeit auch in der 5 m breiten äußeren Eingrünung des Baugebietes errichtet werden. Dies ist mit der Funktion und dem Flächenbedarf an unbefestigtem und unversiegeltem Grund und Boden für die Eingrünung nicht vereinbar. Wir bitten daher, in den Festsetzungen 1.5 und 1.6 entsprechend klar auszuschließen sowie ebenfalls in der Grünfestsetzung 1.9, erster Absatz, entsprechend aufzunehmen und klarzustellen.
5. Festsetzung 1.8.2, erster Absatz
Damit die Landespflegerische Maßnahme „Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken“ erfolgreich sein kann, benötigen die Bäume auch ein Mindestmaß an Wurzelbereich für ihr Wachstum. Wir bitten daher, die

bestehende Festsetzung mit dem wesentlichen Inhalt der Vorgaben der DIN 18916 zur Baumpflanzung zu ergänzen:

„Für die Pflanzung der Bäume und ihre Standorte sind die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Danach muss bei den Baumpflanzungen die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² pro Baum betragen. Hierbei sind die optisch zur offenen Baumscheibe gehörig erscheinenden mit Boden überdeckten Fundamente der randlichen Einfassung der Pflanzbereiche (Rückenstütze) nicht mit anzurechnen, da diese nicht bis in den Untergrund durchwurzelbar sind. Für den Untergrund sieht die DIN 18916 zusätzlich eine durchwurzelbare Fläche (mit entsprechender Tiefe) von mindestens 16 m² Größe pro Baum vor.“

Zusätzlich bitten wir festzusetzen, dass die Bäume mindestens 6 m Abstand zueinander einhalten müssen. Abgängige oder stark geschädigte Bäume sind zudem klarstellend „in der nächstmöglichen Pflanzperiode“ (Mitte Nov.-Mitte April) zu ersetzen.

Zusätzlich ist der – bisher nur als unverbindlicher Hinweis vorgesehene – vorzulegende Freiflächenplan als konkrete Festsetzung aufzunehmen. Wir bitten um folgende Ergänzung:

„Zur Überprüfung der Einhaltung dieser Festsetzung ist dem Bauantrag ist ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan mit Eintragung der versiegelten und unversiegelten Grundstücksflächen, der Baumstandorte, Baumarten und Angabe der Größe der zugehörigen offenen Wurzelbereiche beizufügen sowie in textlicher Form zugeordnete Angabe der Art, Umfang und Qualität der Bäume und eine Kostenschätzung der voraussichtlichen Pflanzkosten bei Ausführung der Pflanzung durch eine Fachfirma beizufügen.“

6. Bäume in der Planurkunde

Am nördlichen Rand des Baugebietes wächst eine große ortsbildprägende Eiche, die so randlich stehend wirksam erhalten werden kann. Wir bitten daher, den Baum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festzusetzen.

Zusätzlich bitten wir, in der Planurkunde am südwestlichen Eckpunkt des Baugebietes gem.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Pflanzung eines großkronigen Baumes 1. oder 2. Ordnung festzusetzen und ebenso im Bereich des Knickpunktes zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Straßenkörper. In der Festsetzung 1.8.2 bitten wir entsprechend zu ergänzen, dass die in der Planurkunde zum Erhalt oder zur Pflanzung festgesetzten Einzelbäume auf die gemäß Absatz 1 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

7. Festsetzung 1.8.2, zweiter Absatz

Die Festsetzung zur „Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke“ wird ausdrücklich begrüßt. Da die zulässige Art der Nutzung richtigerweise abschließend ist, bitten wir zusätzlich auch die Nutzung als „Gemüsegarten“ zuzulassen.

8. Festsetzung 1.9

Die eigenständige 5 m breite Eingrünung des Baugebietes ist auch in südliche Richtung erforderlich. Denn die aktuell auf der südlich anschließenden Parzelle vorhandenen Obstbäume sind nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Somit ist ihr Bestand bzw. auch ihre Nachpflanzung nicht dauerhaft gesichert.

Die inhaltlich festgesetzte 2-reihige Pflanzung ist nur dann wirksam als Eingrünung, wenn die Pflanzabstände von 2 m zueinander deutlich verkleinert werden. Wir bitten stattdessen festzusetzen, dass die Pflanzung mit einem

Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand in den Reihen von 1,5 m vorzunehmen ist, bei Pflanzung jeweils auf Lücke.

9. Festsetzung 2.1

Die Festsetzung regelt aktuell nur die Einfriedung zur Straße hin. Die Einfriedungen zwischen den Grundstücken und zur Landschaft hin sind in jeder Weise möglich, d.h. ebenfalls mit Mauern und Sockeln, so dass Kleintiere, wie insbesondere Igel, die Gartengrundstücke nicht mehr als Lebensraum nutzen können. Wir bitten die Festsetzung entsprechend zu ergänzen, dass Mauern und Zäune mit Sockeln zwischen den Grundstücken und zur Landschaft hin ausgeschlossen sind. Zusätzlich bitten wir in Hinblick auf das Landschaftsbild festzusetzen dass Zäune für Vögel durchlässig sein müssen. In der Praxis werden Stabgitterzäune zunehmend mit Kunststoffstreifen blickdicht gemacht, so dass Vögel hier keinen Durchschlupf mehr haben. Aufgrund der festgesetzten Pflanzung zur Eingrünung ist für ausreichend Sichtschutz gesorgt.

10. Wir bitten zusätzliche Festsetzung zur zulässigen Höhe von Abgrabungen und Anschüttungen aufzunehmen und zusätzlich festzusetzen, dass Anschüttungen zur Landschaft nur mit Erdböschungen mit einer Neigung von 1:2 oder flacher zulässig sind.

11. Im Hinblick auf den Klimawandel muss die Plankonzeption auch noch weitere Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung vorsehen.

- Hierzu gehört, dass für die Dächer als zulässig alternativ nur eine Begrünung oder eine Solarnutzung der Dächer festgesetzt wird. Für beides sind nach Süden geneigte Pultdächer optimal geeignet Wir bitten zu prüfen auch hierzu eine entsprechende Festsetzung zu treffen.
- Neben Starkregenkatastrophen wird Wasserknappheit – und hier insb. Trinkwasserknappheit – das Problem der Zukunft werden. Wir bitten daher zusätzlich festzusetzen, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser überbauter und befestigter Flächen als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) und für die Gartenbewässerung zu nutzen ist oder auf dem Grundstück zu versickern ist. Nur der sich danach noch ergebende Überschuss, darf in das Regenrückhaltebecken geleitet werden.

Bei der Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken bitten wir insofern klarzustellen, dass die Rückhalteverpflichtung für die gesamte GRZ II (d.h. die zulässige 50%-ige Überschreitung der nicht als Höchstgrenze festgesetzten GRZ) gilt.

Für Rückfragen und ein gemeinsames Abstimmungsgespräch stehen wir gern zur Verfügung.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Abwägung:

- Der Auffassung der Kreisverwaltung hinsichtlich der Umstellung auf ein Regelverfahren wird sich auch aus Sicht der Verbandsgemeindeverwaltung und des Planungsbüros angeschlossen. Insofern sollte das Verfahren auf ein Regelverfahren mit vollständigem Umweltbericht und Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft umgestellt werden. Die entsprechende Auftragserweiterung wurde bereits von den Grundstückseigentümern ausgelöst und es werden derzeit Flächen in Augenschein genommen, die für einen naturschutzfachlichen Ausgleich in Frage kommen. Folgende Flächen sind für die Ausgleichsbilanzierung vorgesehen:
Gemarkung Köttingerhöhe, Flur 14, Flurstück 97/2 (Im Rauhen Busch, westlich der

Paffrather Straße) und Flur 16, Flurstück 7 (Auf dem fetten Feld, östlich der Hämmerbergstraße.

Auf den Standorten soll eine Extensivierung der Grünlandnutzung und das Anpflanzen von Streuobstbäumen erfolgen.

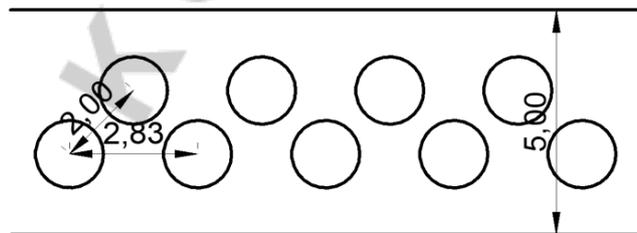
Sämtliche zitierten allgemeinen Vorschriften bei der Planaufstellung wurden beachtet. Hinsichtlich der Dachformen findet sich in den Textfestsetzungen bisher keine Regelung. Insofern kann auch keine Festsetzung in eine Positivfestsetzung umformuliert werden. Nichtsdestotrotz ist aus anderen Bebauungsplanverfahren bekannt, dass die Kreisverwaltung in ländlichen Umgebungen, zu denen aufgrund der baustrukturellen Prägung auch das Plangebiet „Böhmerstraße“ gehört, empfiehlt, als Dachformen zumindest Schmetterlings-, Shed- und Tonnendächer auszuschließen. Die Stadt Wissen misst der Baufreiheit der Eigentümer eine hohe Bedeutung bei, zumal auch die Umgebung des Baugebietes eher durch ein hohes Maß an Individualität geprägt ist. Da sich die Stadtrandlage jedoch weiterhin harmonisch in ihr ländlich geprägtes Umfeld einfügen soll, soll die Anregung der Kreisverwaltung aufgegriffen werden und als gestalterische Festsetzung mit Schmetterlings-, Shed- und Tonnendächern drei Dachformen ausgeschlossen werden, die im ländlichen Umfeld störend wirken und grundsätzlich nur in urbanen Strukturen vorkommen sollten. Aufgrund der Vielfalt an unterschiedlichen möglichen Dachformen ist es jedoch nicht praktikabel, eine abschließende Positivformulierung aller möglichen Dachformen zu formulieren. Stattdessen soll die Textfestsetzung so gewählt werden, dass alle Dachformen außer Schmetterlings-, Shed- und Tonnendächer zulässig sind. Hinsichtlich der Anregung zur Festsetzung von versickerungsfähigem Pflaster sei darauf verwiesen, dass schon aufgrund der Anregung der Stadtwerke Wissen eine dezentrale Versickerung auf den jeweiligen Privatgrundstücken festgesetzt wurde. Wie die Versickerung von Niederschlagswasser baulich ausgestaltet wird, also z.B. ob versickerungsfähiges Pflaster oder doch eher Versickerungsmulden am Rand der befestigten Flächen zum Einsatz kommen, soll jedoch den jeweiligen Eigentümern überlassen werden.

- I. Die Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser soll ohnehin festgesetzt werden. Hinsichtlich der Dachbegrünung sei an dieser Stelle auf die Abwägung zur Anregung der unteren Naturschutzbehörde weiter unten verwiesen.
Die in der Grafik aus der Stellungnahme der Kreisverwaltung markierte Abflusskonzentrationszone soll auch vor dem Hintergrund der immer häufiger und mit immer größeren Schäden auftretenden Starkregenereignisse in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Hier sollen Festsetzungen getroffen werden, die ein möglichst ungehindertes Abfließen des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken gewährleisten. Dazu sollen Baugrenzen festgesetzt werden, damit in der Abflusszone keine Bebauungsriegel entstehen. Als „Festsetzung für die Regelung des Wasserabflusses“ soll zwischen diesen Baugrenzen ebenfalls die Errichtung von baulichen Nebenanlagen und Mauern verboten werden, sowie Anschüttungen, die das abfließende Wasser in Richtung angrenzender Bebauung lenken würden.
Die aufgeführten DIN-Vorschriften, die bei Bodenarbeiten zu beachten sind, wurden bereits unter dem Punkt „Hinweise“ der Textfestsetzungen eingefügt.
- II. Laut Stellungnahme der Stadtwerke Wissen (b/3) kann die geforderte Löschwassermenge bereitgestellt werden.
- III. – keine Anregungen –
- IV. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird das bestehende Straßengrundstück der Böhmerstraße auf mindestens 6,10 m verbreitert. So bleibt zwischen den Bordsteinen (Abzug 2 x 0,15 m für Bordstein und 2 x 0,15 m für Rückenstützen) eine Breite von 5,50 m. Dies entspricht der Vorgabe der RAS 06 für diese

Straßenkategorie.

- V. 1. Die Stadt Wissen ist nach wie vor der Auffassung, dass die Ausweisung von Bauland im Bereich der Böhmerstraße dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Das Baugebiet erstreckt sich an der bereits einseitig angebauten Böhmerstraße, über die sämtliche Grundstücke erschlossen werden und wo bereits die gesamte Erschließungsinfrastruktur vorhanden ist. Insofern ist es nach Auffassung der Stadt Wissen als schonenden Umgang mit Grund und Boden und darüber hinaus auch als Handlung nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit zu bezeichnen, wenn vorhandene Infrastruktur bestmöglich ausgenutzt wird. Auch kann nach Auffassung der Stadt Wissen ebenfalls an der Aussage festgehalten werden, dass es sich bei der Baufläche um eine Freifläche innerhalb der Siedlungsstruktur Wissens handelt. Die Böhmerstraße verbindet die Wissener Kernstadt mit dem Stadtteil Köttingen und ist bis auf einen kleinen Abschnitt von 60 m mindestens einseitig angebaut. Ein Blick auf den Stadtplan von Wissen ergibt, dass sich der Rand der Siedlungsstruktur Wissens über den Stadtteil Köttingen zum Stadtteil Köttingerhöhe erstreckt und sich das Plangebiet somit innerhalb dieser Struktur befindet. Der aktuelle Bedarf an Wohnbauland ergibt sich aus der Tatsache, dass den Grundstückseigentümern bereits weit mehr Anfragen nach Baugrundstücken vorliegen als im späteren Baugebiet verfügbar sein werden. Es soll daher an der Ausweisung des Baugebiets festgehalten werden, auch aufgrund der Tatsache, dass bis zur Verfügbarkeit der Baugrundstücke im Gebiet „Röderstein“ aufgrund der Erforderlichkeit einer Bodenordnung und der Komplexität der Erschließung noch einige Zeit vergehen wird.
2. Wie bereits unter I. erläutert, soll der Bebauungsplan auf das Regelverfahren umgestellt werden.
3. Die Umsetzung der Festsetzung einer Grundflächenzahl auf die konkrete Objektplanung ergibt sich aus den Vorschriften der Baunutzungsverordnung und muss nicht gesondert im Bebauungsplan festgesetzt werden. Welche Unterlagen einem Bauantrag beizufügen sind, ergibt sich insbesondere aus der Landesverordnung über Bauunterlagen und die bautechnische Prüfung (BauuntPrüfVO). Hier ist in § 1 Abs. 2 geregelt: „Die Bauaufsichtsbehörde kann auf einzelne Bauunterlagen oder Angaben in Bauunterlagen verzichten, wenn diese zur Beurteilung des Vorhabens nicht erforderlich sind. Sie kann weitere Bauunterlagen sowie Schaubilder, Lichtbilder oder Modelle verlangen, wenn diese zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind.“ Hier ist vom Verordnungsgeber auf Landesebene geregelt, dass die Bauaufsichtsbehörde sämtliche zur Beurteilung des Vorhabens notwendigen Unterlagen verlangen kann. Im Falle eines Bauvorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist dies auch ein Freiflächenplan. Im Bebauungsplan kann eine entsprechende Festsetzung nicht getroffen werden, da es hierfür keine Ermächtigung in § 9 BauGB oder in der Landesbauordnung gibt. Es kann generell nur festgesetzt werden, was zulässig ist, aber nicht, wie die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens nachzuweisen ist. Unter „Hinweise“ der Textfestsetzungen kann lediglich ein Verweis auf die BauuntPrüfVO aufgenommen werden mit einer Ergänzung, dass von der Bauaufsichtsbehörde insbesondere ein zeichnerischer und rechnerischer Nachweis der Einhaltung der GRZ (I und II) verlangt werden kann.
4. Es entspricht der planerischen Absicht, dass die festgesetzte Gebietseingrünung nicht durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unterbrochen wird. Insofern soll entsprechend der Anregung der Kreisverwaltung in einer Festsetzung der klare Ausschluss dieser Nutzungen innerhalb der äußeren Eingrünung erfolgen.

5. Die in der Stellungnahme geforderte Präzisierung der Festsetzung zur inneren Durchgrünung des Plangebiets entspricht der planerischen Absicht der Stadt Wissen. Insofern kann die Festsetzung in Ziff. 1.8.2 wie von der Kreisverwaltung angeregt ergänzt werden. Hinsichtlich der Forderung zur Vorlage eines Freiflächenplans im Baugenehmigungsverfahren sei auf die Erläuterungen oben unter Punkt 3 verwiesen. Ein Hinweis auf die Inhalte des Freiflächenplans, die u.a. von der Bauaufsichtsbehörde verlangt werden können, kann jedoch unter Ziff. 3 der Textfestsetzungen eingefügt werden.
6. Die vorhandene Eiche kann zum Erhalt festgesetzt werden, da keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen bestehen. Auch kann am südwestlichen Eckpunkt des Baugebiets die Pflanzung eines großkronigen Laubbaums festgesetzt werden. Im Bereich des Knickpunktes zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Straßenkörper soll eine solche Festsetzung jedoch nicht erfolgen, da es sich hierbei um einen Innenbogen im Straßenverlauf handelt und die Stadt Wissen mit der Baumpflanzung ein Sichthindernis und damit eine Gefahrenstelle im Bebauungsplan festsetzen würde. Die Anrechnung des zu erhaltenden Baums soll wie angeregt festgesetzt werden. Der zu pflanzende Baum in der südwestlichen Ecke liegt im festgesetzten Pflanzstreifen. Daher soll er auf die dort anzupflanzenden Bäume in Ziff. 1.9 angerechnet werden.
7. Die Zulässigkeit von Gemüsegärten soll entsprechend der Anregung der Kreisverwaltung noch ergänzt werden.
8. Die 5 m breite Eingrünung kann auch am südlichen Gebietsrand festgesetzt werden, da hier keine überwiegenden sonstigen Interessen entgegenstehen. Eine Verdichtung der Bepflanzung auf einen Pflanzabstand von 1 m soll allerdings nicht festgesetzt werden, da eine aufgelockerte landschaftstypische Eingrünung und keine geschlossene Hecke entstehen soll. Bei der festgesetzten zweireihigen Bepflanzung ergibt sich bei einem Durchmesser von 1,50 m der Einzelgehölze folgendes Pflanzbild:



Dieses wird von der Stadt Wissen als funktionale Eingrünung gegenüber dem Offenland angesehen.

9. Dem Festsetzungsvorschlag hinsichtlich eines Verbots von Mauern und Zäunen mit Sockeln zwischen den Grundstücken und zur Landschaft kann grundsätzlich gefolgt werden. Allerdings soll er mit dem Zusatz versehen werden, dass *durchgängige* Mauern und Zäune mit Sockeln ausgeschlossen sind. So können einerseits abschnittsweise Mauern errichtet werden, andererseits ist aber die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet. Eine Festsetzung, dass Zäune für Vögel durchlässig sein müssen soll jedoch nicht aufgenommen werden. Dies wäre ein zu hoher Eingriff in die private Gestaltungsfreiheit und das Bedürfnis nach Sichtschutz auch zu den Nachbarn hin. Vögel können auch über Zäune hinwegfliegen.
10. Dem Vorschlag der Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe von Abgrabungen und Anschüttungen soll gefolgt werden, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Hier soll ein Wert von 1,50 m festgesetzt werden. Auch

die Festsetzung der maximalen Böschungsneigung von 1:2 soll aufgenommen werden.

11. Durch das 2021 verabschiedete Klimaschutzgesetz hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken. Diese ambitionierten Ziele können jedoch nur erreicht werden, wenn auch auf lokaler Ebene entsprechende Vorschriften für den Klimaschutz erlassen werden. Gemäß dem aktuellen Stand der Technik erscheint eine Verpflichtung zur Nutzung von Solarenergie in Ergänzung zu den Vorschriften, die sich aus der Energieeinsparverordnung ohnehin für Neubauten ergeben, als sinnvolle Festsetzungsmöglichkeit. Daher soll eine Festsetzung, dass 50 % der nutzbaren Dachfläche von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind, in die Textfestsetzungen aufgenommen werden. Die Formulierung der Festsetzung erfolgt in Anlehnung an eine aktuelle Empfehlung (März 2021) des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Um die private Baufreiheit nicht zu stark einzuschränken soll – wie von der Kreisverwaltung vorgeschlagen – alternativ die Anlage von Gründächern möglich sein. Eine Festsetzung der Dachform und –ausrichtung soll jedoch nicht erfolgen, da dies zu stark in die individuelle Gestaltungsfreiheit eingreifen würde.

Eine Festsetzung zur Brauchwassernutzung und Versickerung von Niederschlagswasser wurde bereits aufgrund der Anregung der Stadtwerke Wissen eingefügt. Dass die Dimensionierung der Versickerungsflächen für sämtliche versiegelte Flächen zu erfolgen hat, ergibt sich bereits aus dem technischen Regelwerk und muss nicht gesondert festgesetzt werden.

Beschluss:

Unter Ziff. 2 der Textfestsetzungen wird folgender Unterpunkt eingefügt:

*Dachformen: Es sind alle bis auf folgende Dachformen zulässig:
Schmetterlings-, Shed- und Tonnendächer.*

Im Bereich der gelben Konzentrationszone für den Starkregenabfluss wird ein 6 m breiter Streifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dieser Streifen wird gleichzeitig als „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt. Hierzu wird folgende textliche Festsetzung erlassen:

Auf der Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, untersagt. Weiterhin sind Anschüttungen nicht zulässig, die abfließendes Niederschlagswasser in Richtung angrenzender Bebauung lenken können.

Ziff. 1.5 und 1.6 der Textfestsetzungen werden jeweils mit folgendem Zusatz ergänzt:

Auf den zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind keine Stellplätze und Garagen / untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

Ziff. 1.9 der Textfestsetzungen wird mit folgendem Zusatz ergänzt:

Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

Ziff 1.8.2 erster Absatz der Textfestsetzungen wird wie folgt ergänzt:

Für die Pflanzung der Bäume und ihre Standorte sind die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Danach muss bei den Baumpflanzungen die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² pro Baum

betragen. Hierbei sind die optisch zur offenen Baumscheibe gehörig erscheinenden mit Boden überdeckten Fundamente der randlichen Einfassung der Pflanzbereiche (Rückenstütze) nicht mit anzurechnen, da diese nicht bis in den Untergrund durchwurzelbar sind. Für den Untergrund sieht die DIN 18916 zusätzlich eine durchwurzelbare Fläche (mit entsprechender Tiefe) von mindestens 16 m² Größe pro Baum vor. Die Bäume müssen einen Abstand von mindestens 6 m zueinander einhalten. Abgängige oder stark geschädigte Bäume sind zudem in der nächstmöglichen Pflanzperiode (Mitte Nov.-Mitte April) zu ersetzen.

Ziff 1.8.2 zweiter Absatz der Textfestsetzungen wird durch den Zusatz ergänzt, dass auch Gemüsegärten zulässig sind.

Ziff. 1.8.2 werden folgende Absätze hinzugefügt:

Durchgängige Mauern und Zäune mit Sockeln sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

Anschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken dürfen die auf der Plankarte durch Ein-Meter-Isohypsen dargestellten Höhen um maximal 1,50 m überschreiten. Die Bereiche zwischen den Isohypsen werden interpoliert. Anschüttungen zur Landschaft sind nur mit Erdböschungen mit einer Neigung von 1:2 oder flacher zulässig.

Die vorhandene Eiche wird auf der Plankarte mit dem entsprechenden Planzeichen als zu erhaltend festgesetzt. Zusätzlich wird folgende Textfestsetzung eingefügt:

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Am südwestlichen Eckpunkt des Baugebiets wird mit dem entsprechenden Planzeichen die Pflanzung eines großkronigen Laubbaums 1. oder 2. Ordnung festgesetzt. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird unter Ziff. 1.9 der Textfestsetzungen ergänzt.

Es wird folgende Textfestsetzung eingefügt:

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

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind 50 % der nutzbaren Dachfläche von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Alternativ kann die gesamte oder ein Teil der Flächenforderung auch durch die Anlage von mindestens extensiven Dachbegrünungen erfüllt werden. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen.

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

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

- *Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;*
- *erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume;*
- *von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile*

des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilienhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll – wenn dies technisch und wirtschaftlich möglich ist – so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 % der nach Anwendung der ersten beiden Spiegelstriche verbleibenden Restfläche).

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

Einstimmig beschlossen.

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 Stadtrat billigte den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Böhmerstraße“ mit seinen vorstehend unter den Buchstaben a) und b) beschlossenen Änderungen, Ergänzungen und Modifizierungen in Plan, Text und Begründung.

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

Die Verwaltung und das Planungsbüro wurden ferner 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 Stadtrat zur Abwägung vorzulegen.

Einstimmig beschlossen.