

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Ortsgemeinderat	Datum:	18.07.2023
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	FB 2 - 51122 - 027 - bo-
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-0252/23/27-007
Sitzungsdatum:	30.05.2023	Niederschrift:	27/OGR/068

Baugebiet "Auf der Kirstheck" im Ortsteil Stroheich - Mitteilung über den Planungsstand

Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich hatte in seiner Sitzung am 17.08.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Kirstheck“ gefasst. Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Stroheich.

Die Aufstellung des Bauleitverfahrens erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB). In diesem Verfahren kann auf eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die Erarbeitung eines Fachbeitrages Naturschutz bzw. eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Nachdem das mit der Bauleitplanung beauftragte Planungsbüro LOP, Frank Assion, Traben-Trarbach, einen Planungsentwurf erstellt hatte, beschloss der Rat in seiner Sitzung am 18.11.2021, im Vorfeld des Verfahrens nach § 13 b BauGB eine freiwillige, frühzeitige Beteiligung einiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der I. Beigeordnete trägt die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Anmerkungen des Planungsbüros LOP hierzu, in der heutigen Sitzung vor.

In der Sitzung am 18.11.2021 wurde das Büro IBS-Ingenieure GbR, Alfien, mit der Erstellung des Entwässerungskonzeptes, der planungsbegleitenden Vermessung und der Planung der Verkehrsanlagen (Leistungsphase 1 bis 3) beauftragt.

Die v.g. Planung konnte in den letzten Tagen fertiggestellt werden, sodass Herr Hertel vom Planungsbüro IBS-Ingenieure diese nun in der heutigen Sitzung vorstellen kann.

Herr Hertel vom Planungsbüro IBS-Ingenieure GbR, Alfien, stellt in der heutigen Sitzung den Entwurf des Entwässerungskonzeptes und die Planung der Verkehrsanlagen vor.

Der I. Beigeordnete Dominik Kaiser gab die im Rahmen der freiwilligen, frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen bekannt und stellte diese zur Diskussion bezüglich der weiteren Vorgehensweise im Bauleitverfahren inkl. Antwortvorschlägen an das Büro Assion.

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat stimmt für die Rückmeldung an das Büro Assion, LOP in Form der vorgeschlagenen Antworten zur ToDo-Liste des 1. Beigeordneten überein. (siehe Anlage 1 Tischvorlage) Der Rat bittet um Klärung durch Herrn Hertel, ob die Straßenführung (Anschluss L68 – Zur Schirp) angepasst werden kann; stimmt aber im Grundsatz für den Entwurf der Entwässerungs- und Straßenplanung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 5

To-Do-Liste Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“ in Oberehe-Stroheich

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

Abteilung Gewerbeaufsicht, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier:

„Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen nach hiesigem Kenntnisstand derzeit keine grundsätzlichen Einwände gegen die Aufstellung des Baugebietes "Auf der Kirstheck" in der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich, Ortsteil Stroheich.

Die vorliegenden Entwürfe der Begründung bzw. der Umweltberichtes gehen jedoch aktuell mit keiner Silbe auf die Thematik des anlagenbezogenen Immissionsschutzes ein.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere gebeten auf die Nutzung bzw. die potentiell zulässige Nutzung des angrenzenden im Außenbereich gelegenen Anwesen „Zur Schirp 2“ (Flurstück 71-F7) sowie der Anwesen Ahrstraße 3 und Birkenweg 3 einzugehen.“

Wie werden die Grundstücke genutzt? Sind das landwirtschaftliche Betriebe oder sind andere Emissionen zu erwarten?

Von den v.g. Grundstücken sind keine besonderen Emissionen zu erwarten. Es sind keine landwirtschaftlichen Betriebe.

BRANDSCHUTZDIENSTSTELLE, KREISVERWALTUNG VULKANEIFEL

„Beim Ausbau der Straßen und Wege sind diese für Feuerwehrfahrzeuge leicht befahrbar herzustellen. Die erforderlichen Breiten und Kurvenradien können der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ entnommen werden.

Auch die Kurve in der Zufahrt von der L68 muss die Breiten und Kurvenradien einhalten.

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden bei einem Fließdruck von mind. 2 bar zur Verfügung stehen.

Die Hydranten sind so zu verteilen, dass die Entfernung zum nächsten Hydranten nicht mehr als 75 m beträgt.“

Das Büro IBS berücksichtigt dieses in der Straßenplanung.

Zur Löschwasserversorgung schreiben die Werke, dass diese sichergestellt ist.

FORSTAMT HILLESHEIM

„Zur Ausweisung des Baugebietes "Auf der Kirstheck" in der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich, Ortsteil Stroheich, äußert das FA Hillesheim keine Bedenken, solange ein ordnungsgemäßes Verfahren zur Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG durchgeführt wird.

Da auf einem Teil des geplanten Baugebietes Wald betroffen ist, ist ein Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart beim Forstamt Hillesheim einzureichen.“

Ein Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart ist zu stellen. Wer kümmert sich darum?

Der v.g. Antrag wurde seitens der OG gestellt und mit Schreiben vom Dezember 2022 vom Forstamt Hillesheim genehmigt.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER, KREISVERWALTUNG DAUN,
Landesplanungsbehörde, Dorferneuerung:

„Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung

Der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich in der Verbandsgemeinde Gerolstein wird im ROPI die besondere Funktion Wohnen nicht zugewiesen. Im ROPneu/E soll die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich die besondere Funktion Wohnen weiterhin nicht erhalten. Eine über den Bedarf der Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung soll sich vorrangig in Siedlungsschwerpunkten vollziehen (W-Gemeinden und zentrale Orte) (Kap.II.2.4.1/11.2.3 ROPneu/E).

Die quantitative Umsetzung der angestrebten Schwerpunktbildung in der kommunalen Bauleitplanung soll sich an dem für die Träger der Flächennutzungsplanung vorausgeschätzten Wohnbauflächenbedarf orientieren (Kap. II.2.5 ROPneu/E). Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) gibt für die Siedlungsentwicklung die Ziele nach Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung vor, und die Regionalplanung hat dazu bedarfsangepasste und noch vorhandene Flächenpotenziale berücksichtigende Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung gemeindebezogen festzulegen (Z 31 bis 34 LEP IV).“

„In Oberehe-Stroheich lebten 2002 genau 354 Menschen in 140 Gebäuden. 18 Jahre später also 2020 leben 313 Menschen in 149 Häusern.

Die Tatsache, dass in beiden Ortsteilen lediglich eine Zunahme von 9 Häusern im Zeitraum von ca. 20 Jahren zu verzeichnen war, sollte auch zum Anlass genommen werden darüber nachzudenken, das Neubaugebiet in zwei Bauabschnitten zu realisieren. Wenn (wie üblich) zunächst die Grundstücke am Rande des Areals bebaut werden, droht auf lange Sicht ein „zersiedelter“ Ortsrand. Die im Textentwurf angesprochenen Arrondierung wird dann nicht zu erkennen sein.“

Wie hoch ist der vorausgeschätzte Wohnbauflächenbedarf? - Gem. Z52 (Bedarfsausgangswert von 2,2 WE/1.000 EW/a) wird der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde durch die Ausweisung von 12 Baustellen für mehr als 17 Jahre abgedeckt.

Abschnittsweise Erschließung? Gebietsverkleinerung?

Darüber hinaus ist der Nachweis zu führen, dass eine weitere Innenentwicklung in Stroheich nicht möglich ist.

VERBANDSGEMEINDEWERKE, SGD-NORD, REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT

Thema Niederschlagswasserrückhaltung / Versickerung:

Das Büro IBS ist mit der Bearbeitung beauftragt.

„Das Planvorhaben befindet sich in der Zone III B (Weitere Schutzzone) des im Status „Entwurf“ befindlichen Wasserschutzgebietes „Hillesheimer Kalkmude“, WSG-Nr. 400. Des Weiteren befindet sich das Vorhaben im Mineralwassereinzugsgebiet „Dreis-Brück, im „äußeren Bereich“ der Fa. Dreiser Sprudel/Nürnberg Quelle.

Eine Innenentwicklung ist nicht möglich (siehe Anhang). Laut aktueller Planung kann von 11 Baugrundstücken ausgegangen werden. Die OG führt eine Interessentenliste für das neue Baugebiet. Nur aufgrund der laufenden Planung und einhergehenden Veröffentlichungen umfasst diese aktuell 8 Interessenten. Eine abschnittsweise Entwicklung wäre aufgrund der Erschließungskosten nicht wirtschaftlich. Laut umgesetzten Baugenehmigungen in Bezug auf die Schaffung von Wohnraum wurden nach Ansicht der OG seit 2002 insg. 16 Bauvorhaben umgesetzt.

Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser (Dacheindeckung ohne Zink-, Blei-, u. Kupfereindeckung sowie gering frequentierte Hofflächen) kann mittels flachen Mulden über die belebte Bodenzone versickert werden.“

Hierzu müsste eine Festsetzung aufgenommen werden, dass diese Eindeckungen nicht zulässig sind. Ansonsten müsste das Becken nach unten abgedichtet werden.

Entwässerungskonzept? Blei ist nie komplett zu vermeiden?

LANDESBETRIEB MOBILITÄT

„Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Zur Schirp“, welche innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze an die L 68 anbindet. Für den Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die L 68 ist uns eine Detailplanung, M 1:250, zur Prüfung vorzulegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss um die Sichtdreiecke ergänzt werden“.

Das Büro IBS ist mit der Bearbeitung beauftragt.

Sichtdreiecke sind nach der Integration der Straßenplanung in B-Plan einzutragen.

„Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu treffen, die sicherstellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BimSchG) in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Der Erschließungsträger hat in eigener Verantwortung sicher zu stellen, dass in Bezug auf die Bauleitplanung alle erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen werden. Die zum Nachweis erforderlichen Gutachten und Berechnungen hat der Erschließungsträger in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten zu erbringen.“

Eine überschlägige Ermittlung auf der Grundlage der Verkehrsstärken und dem Online-dB-Rechner „Lärmfibel“ ergibt an der ungünstigsten Stelle (straßenseitige Grenze des Baufensters nahe der Einmündung der Straße „Zur Schirp“), 54,1 dB(A) tags und 44,6 dB(A) nachts. Die Werte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete [55 bzw. 40 dB(A)] werden tagsüber eingehalten. Die Werte für Mischgebiete [60 bzw. 45db(A)] werden nachts eingehalten.

Handlungsbedarf?, Gutachten?

Nein. Wenn keine Gutachten zur Lärmemission gefordert wird, sieht die OG hier keinen Handlungsbedarf.

KREISVERWALTUNG DAUN

„Nisthilfen müssen regelmäßig kontrolliert und gereinigt werden. Kann das gewährleistet werden und durch wen?“

Kann das durch den Gemeindearbeiter erledigt werden, oder gibt es ehrenamtliche Naturschützer? Ja, würde durch die Gemeindearbeiter sichergestellt.

„Die gestalterischen Festsetzungen sollten entsprechend den Ausführungen des Aufgabenbereiches Dorferneuerung überarbeitet bzw. angepasst werden.

Da keine Beschränkung der Dachformen erfolgt, können z B. auch Flach- Pult - ,-Mansard - und Tonnendächer, flachgeneigte Dächer sowie Staffelgeschosse realisiert werden. Zur

Wahrung des dörflichen Charakters des Wohngebiets wird festgesetzt, dass max. 3 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind.

Ist es wirklich gewünscht und gewollt, dass alle gelisteten Dachformen ermöglicht werden sollen? Dadurch kann auch der ländliche Charakter des Dorf- und Landschaftsbildes verloren gehen.

Des Weiteren sollte die Zulassung von Flachdachbauten in Dörfern der Eifel immer kritisch hinterfragt werden. Durch geschickte Auslegung des §2 (4) LBauO werden vermehrt Gebäude errichtet, die in ihrer Optik als dreigeschossig wahrgenommen werden. Gerade in Hanglagen kann das zu negativen Entwicklungen führen (siehe aktuell am Pützborner Hang).“

Mir wäre es lieb, man könnte sich darauf einigen, zumindest Dachformen als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer ggf. auch noch Pultdächer festzusetzen. Damit werden den Bauherren hinreichende Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt.

Anderenfalls benötige ich stichhaltige Argumente, warum das nicht festgesetzt werden soll.

In der Ortslage von Stroheich gibt es bereits heute vielfältige Dachformen (auch Flachdächer, Runde Gauben, Graseindeckung etc..) Da das neue Baugebiet nicht an einen historischen Ortskern o.ä. angrenzt sieht die OG hier keinen Handlungsbedarf diesen Bereich des Ortes per Vorschrift abzugrenzen.