

Bebauungsplan nach § 215a BauGB

## "Im Boden"



der Ortsgemeinde Kausen

### Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a BauGB

Verbandsgemeinde: Betzdorf-Gebhardshain  
Ortsgemeinde: Kausen  
Gemarkung: Kausen  
Flur: 10

**Satzungsausfertigung**

Stand: Dezember 2024

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



Ortsgemeinde:

Kausen

Gemarkung:

Kausen

Flur:

10

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Planungsanlass und Planungsziel .....</b>	<b>2</b>
1.1 Ausgangslage und Planung.....	2
1.2 Alternativenprüfung.....	2
<b>2 Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>2</b>
<b>3 Verfahrensübersicht.....</b>	<b>4</b>
3.1 Frühzeitige Beteiligungen .....	5
3.2 Förmliche Beteiligungen .....	8
3.3 Satzungsbeschluss.....	12

## **Zusammenfassende Erklärung**

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1 Planungsanlass und Planungsziel**

#### **1.1 Ausgangslage und Planung**

Die Ortsgemeinde Kausen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Boden“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Das Plangebiet liegt am süd-westlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgröße von ca. 2,1 ha. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die Nachfrage nach Bauland, die sich über Innenentwicklung nicht decken lässt.

#### **1.2 Alternativenprüfung**

Die Ortsgemeinde Kausen verfügt nicht über Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, die noch nicht verbindlich überplant sind. Daher wurden 6 weitere Flächen am Ortsrand und das Plangebiet hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbaufläche betrachtet. Ein Teil der Flächen waren aus Lärmschutzgründen weniger geeignet als das Plangebiet, da sie in der Nähe der Landesstraße liegen würden. Andere Flächen waren naturschutzfachlich weniger geeignet, da sie biotopkartiert sind bzw. im Auenbereich sogar unter den Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG fallen. Eine Fläche schied aufgrund der Topografie und der sensiblen Lage bei der Kirche und dem Friedhof aus und eine weitere wegen der mangelnden Flächenverfügbarkeit.

Die Wahl fiel letztendlich auf das Plangebiet „Im Boden“, weil sich dieses Gebiet gut an vorhandene Bebauung anschließt und die Erschließung machbar ist.

### **2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan geregelt.

Zur artenschutzrechtlichen Bewertung wurde das Plangebiet im Oktober 2019, Ende Mai 2020, Anfang August 2020 und Ende Mai 2021 begangen, wobei keine Erfassung einzelner Artengruppen nach Methodenstandard erfolgte. Anhand der Habitatstrukturen wurden die Aussagen getroffen, dass die Planung nicht gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verstoße. Nach einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden die Grünlandflächen im Plangebiet im Frühjahr/Sommer 2022 auf eine mögliche Einstufung des Grünlandes als

pauschal geschütztes Biotop nach § 15 LNatSchG untersucht. Rund 0,42 ha der Fläche fallen unter diesen Pauschalschutz, so dass in der Folge im Mai 2023 Flächen auf ihre Eignung zum Ausgleich für die Inanspruchnahme der pauschal geschützten Wiesenflächen untersucht wurden. Auf dieser Grundlage wurde am 11.09.2024 ein Antrag auf Ausnahme zur Inanspruchnahme pauschal geschützter Wiesenflächen bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Ausnahmegenehmigung wurde am 04.12.2024 erteilt.

Zur Fauna wurden zu den Artengruppen Vögel, Insekten, Fledermäuse und Reptilien von April 2022 bis August 2022 insgesamt 9 Begehungen bei geeigneten Temperaturen und Witterung durchgeführt. Es wurden 48 Vogelarten erfasst, aber ohne Brutnachweis im Plangebiet. Bei den Faltern wurden 28 Arten im Untersuchungsraum erfasst, darunter 7 besonders geschützte Falterarten, mit 3 Arten der Vorwarnliste von Rheinland-Pfalz. Streng geschützte Arten konnten nicht festgestellt werden. Heuschrecken wurden mit 13 Arten im Plangebiet und Umgebung kartiert, aber keine geschützten oder gefährdeten Heuschreckenarten. Als Zufallsbeobachtung wurden 4 besonders geschützte Libellenarten gesichtet. Hinsichtlich der Fledermäuse wurden drei Arten erfasst und eine zusätzliche Art aus dem Jahr 2020. An Reptilien wurden auf angrenzenden Gartenparzellen 4 Jungtiere der Barrenringelnatter und 6 Blindschleichen nachgewiesen, als Zufallsbeobachtungen ergaben sich trotz nicht vorhandener Laichgewässer 3 Amphibienarten.

Die Arten wurden nach Gruppen und als Einzelart hinsichtlich ihrer Betroffenheit bewertet und auf dieser Grundlage Maßnahmen entwickelt, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Die Maßnahmen flossen in den Umweltbericht und die Hinweise zum Bebauungsplan ein. Festsetzungen sind mangels Bodenbezug für artenschutzrechtliche Maßnahmen nicht möglich.

Weitere Belange des Umweltschutzes wurden durch die Festsetzung einer Randeingrünung, von Einzelbaupflanzungen auf straßenzugewandten Flächen und einer Anteilsbepflanzung/Mindestbegrünung der privaten Grundstücke berücksichtigt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie der aus der Planung resultierende Ausgleichsbedarf wurde nach dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz ermittelt und wird vollumfänglich im Plangebiet und auf den externen Ausgleichsflächen berücksichtigt.

### 3 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	09.04.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	10.05.2019
Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	11.05.2021
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	19.11.2021
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	22.11.2021 bis 13.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	22.11.2021
Erneuter Aufstellungsbeschluss nach § 13b BauGB (Fassung des BauGB vom 23.06.2021)	13.12.2022
Bekanntmachung des erneuten Aufstellungsbeschlusses	06.01.2023
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit Billigung des Entwurfs Offenlagebeschluss	09.10.2024
Beschluss, das Bauleitplanverfahren nach § 215a BauGB abzuschließen	09.10.2024
Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und Offenlage des Bebauungsplans	08.11.2024
Veröffentlichung im Internet und Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	11.11.2024 10.12.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	05.11.2024
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	18.12.2024
Satzungsbeschluss	18.12.2024

In der Sitzung vom 09.04.2019 hat der Rat der Ortsgemeinde Kausen den Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im Boden“ gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.05.2019.

Nach Abschluss der ersten Habitatstrukturerfassung und der Annahme, dass eventuelle artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vermieden werden können, wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans erstellt und im Ortsgemeinderat am 11.05.2021 für die frühzeitigen Beteiligungen gebilligt.

In Bezug auf die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende Sachverhalte, wobei die Inhalte der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren komprimiert wiedergegeben werden und eingerückt die entsprechende Abwägung dazu dargelegt wird.

### 3.1 Frühzeitige Beteiligungen

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nach Bekanntmachung am 19.11.2021 hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit sich vom 22.11.2021 bis 13.12.2021 über die Planung zu informieren und sich zu äußern.

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein, die sich für eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes im Nordwesten aussprach.

Eine Erschließung des Plangebiets über den Wirtschaftsweg im Nordosten ist nicht möglich, da dieser an ihrer engsten Stelle nur über eine Breite von knapp 4,8 m verfügt und die angrenzenden bebauten Privatgrundstücke nicht für eine Verbreiterung herangezogen werden können.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 22.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten. Die EAM Netz GmbH, die Stadtwerke Wissen, das Polizeipräsidium Koblenz, die Amprion GmbH, der Westerwald-Verein e.V., die PLEDOC GmbH, die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, die Westerwald-Netz GmbH, die Westerwaldbahn des Kreises Altenkirchen GmbH, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Abteilung Erdgeschichte, der Handelsverband Mittelrhein-Rhein Hessen-Pfalz, der Deutscher Wetterdienst, die Industrie- und Handelskammer, Regionalgeschäftsstelle Altenkirchen, die Vodafone GmbH und die Verbandsgemeinde Hachenburg, Bauabteilung, äußerten, keine Bedenken gegen die Planung zu haben.

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Das **Forstamt Altenkirchen** teilte mit, dass es sich bei der Gehölzfläche im Südosten mangels Größe nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handele und die im Südwesten angrenzende Waldfläche in ausreichender Entfernung zur Wohnbebauung liege.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie** - stufte das Plangebiet als archäologische Verdachtsfläche und bat um Bekanntgabe des Erdbaubeginns, damit die Erdarbeiten beim Bau der Erschließungsarbeiten gesichtet werden können.

Der Hinweis zur Archäologie wurde ergänzt.

Das **Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum** äußerte keine Bedenken und regte an, keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsflächen zu beanspruchen bzw. eine produktionsintegrierte Kompensation zu prüfen. Die frühzeitige Information der Landwirte wurde empfohlen.

Die Eigentümer und Bewirtschafter im Plangebiet waren über die Planung informiert.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen als Ausgleichsflächen war unvermeidbar.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** machte auf erloschene Bergwerksrechte im Plangebiet aufmerksam. Hinweise auf erfolgten Abbau liegen nicht vor, aber es wurde empfohlen bei Indizien auf Bergbau einen Geotechniker hinzuzuziehen. Der Hinweis zu Boden und Baugrund wurde fachlich bestätigt und aus rohstoffgeologischer Sicht keine Bedenken erhoben.

Der Hinweis wurde zur Hinzuziehung des Geotechniker im Falle des Antreffens von Indizien für Bergbau ergänzt. Im Übrigen wirkte sich die Stellungnahme nicht auf die Planinhalte aus.

Die **EAM Netz GmbH** bat um die Eintragung einer Fläche für eine Trafostation.

Die Fläche wurde im Norden der Fläche für das Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Die **Verbandsgemeindewerke Betzdorf-Gebhardshain** machte darauf aufmerksam, dass das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden und noch eine Prüfung der Art der Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgen müsse. Regen- und Außengebietswasser darf nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Wasserversorgung sei über die Ortsnetzleitung möglich.

Die Entwässerung wird im Trennsystem erfolgen. Die Prüfung der Versickerungsfähigkeit kann erst nach einem Bodengutachten und entsprechender Fachplanung für die Entwässerungsanlagen erfolgen. Das Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal zu geführt.

Insgesamt wirkte sich die Stellungnahme, auch in Bezug auf die Wasserversorgung, nicht auf die Planinhalte aus.

Die **Straßenverkehrsbehörde der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain** sah die verkehrliche Anbindung als geeignet und empfahl den Ausbau der Straße schon festzulegen, da sich dieser auf die Straßenbreite auswirke. Die Wendelage solle für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert werden.

Die östliche Straßenanbindung wurde ausgewählt. Eine Festlegung der Straßengestaltung erfolgte für den Bebauungsplan nicht. An der Breite von 5,5 m wurde festgehalten, dass diese für den Begegnungsfall Pkw/Lkw ausreichend ist. Die Wendeanlage ist für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend.

Der **Landesbetrieb Mobilität Diez** wollte Sichtfelder an der Einmündung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße dargestellt haben und wies auf die Verantwortlichkeit der Ortsgemeinde bei der Beurteilung von Emissionen von klassifizierten Straßen hin.

Die Sichtfelder wurden eingetragen. Eine schalltechnische Untersuchung ist wegen der geringen Verkehrsbelastung bzw. der Entfernungen zu den klassifizierten Straßen nicht erforderlich.

Die **Kreisverwaltung Altenkirchen - Landesplanung** - wies auf das Ziel der Innenentwicklung von Außenentwicklung hin. Wegen der Baulücke müsse eine Schwellenwertberechnung und Alternativenprüfung erfolgen.

Die Baulücken wurden auf Verfügbarkeit geprüft, eine Schwellenwertberechnung erstellt und eine Alternativenprüfung durchgeführt.

Die **Kreisverwaltung Altenkirchen - Ortsplanung** - sah die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB nicht gegeben. Die Zahl an Baulücken sei zu hoch, so dass eine Entwicklung außerhalb des Flächennutzungsplans nicht möglich sei. Der Flächennutzungsplan sei u.a. wegen der Baulücken nicht fortschreibbar.

Mit der Prüfung der Verfügbarkeit der Baulücken und der Schwellenwertberechnung wurde dargelegt, dass die Wohnbauentwicklung außerhalb des wirksamen Flächennutzungsplan möglich ist.

Die Planung solle um Festsetzungen mit klimaschützender Wirkung, grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen und zur Energieversorgung ergänzt werden. Ortsentwicklungen an anderer Stelle seien besser geeignet.

Es wurden grünordnerische und gestalterische Festsetzungen ergänzt, die nach Abwägung mit dem Gut der Baufreiheit des Einzelnen vertretbar waren. Auf die Festsetzung einer Solarpflicht, Gründächer oder Fassadenfarben wurde verzichtet. Die Energieversorgung wurde wegen der schnellen Entwicklung in diesem Bereich offengehalten. Die Alternativenprüfung zeigte, dass es sich um die geeignetste Ortsentwicklung am Rand von Kausen handelt.

Die Umweltbelange seien auch bei Bebauungsplänen nach § 13b BauGB zu prüfen.

Der Bebauungsplan wurde um einen Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung sowie um floristische und faunistische Untersuchungen mit Berichten ergänzt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe müsse aus sich heraus bestimmt sein.

Die Planzeichnung wurde um maximale NHN-Höhen für die Fristhöhe für jedes geplante Grundstück ergänzt.

Weitere Hinweise redaktioneller Natur wurden in die Planung übernommen.

Die **Kreisverwaltung Altenkirchen - Naturschutz** - begrüßte die grünordnerischen Festsetzungen und regte die Festsetzung einer Mindesthöhe von Zäunen über Gelände zwecks Durchgängigkeit für Kleintier an.

Die Gemeinde sprach sich gegen diese Festsetzung aus.

Es müsse ein umfangreiche naturschutzfachliche Prüfung durchgeführt werden. Eine Grünlandkartierung und artenschutzrechtliche Untersuchungen seien zu ergänzen.

Die Unterlagen wurden vollständig erstellt.

Die **Kreisverwaltung Altenkirchen - Brandschutz** - wies auf die erforderliche Löschwasserlieferung hin und gab allgemeine Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung. Dabei könne das Löschwasser auch mit Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung kombiniert werden. Auf weitere Maßgaben zur Gewährleistung der Durchführung wirksamer Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen wurde hingewiesen.

Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist die lieferbare Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz ausreichend. Die übrigen Hinweise waren im Planvollzug zu beachten und wirkten sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die **Kreisverwaltung Altenkirchen - Denkmalschutz** - bat um Beteiligung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege und der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.

Die genannten Behörden waren beteiligt worden.

Die **Kreisverwaltung Altenkirchen - Abfallwirtschaft** machte auf die Befahrbarkeit und Wendemöglichkeit der geplanten verkehrlichen Erschließung mit Müllfahrzeugen aufmerksam und gab die Mindestvoraussetzungen dafür an.

Die geplanten Straßen verfügen über eine ausreichende Breite und Wendemöglichkeiten.

Das **Vermessungs- und Katasteramt** teilte die Voraussetzungen für eine Baulandumlegung mit, die landwirtschaftliche Nutzung sei in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Baulandbereitstellung soll über eine privatrechtliche Bodenordnung erfolgen. Von Pächtern und Landwirten gingen keine Stellungnahmen im Verfahren ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans solle möglichst deckungsgleich mit dem Umlegungsgebiet und den Erschließungseinheiten sein.

Die neuen Eckgrundstücke werden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, es besteht kein Planerfordernis.

Die Planung solle um Aussagen ergänzt werden, ob die Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung nur dem Plangebiet oder auch anderen diene. Die Verbreiterung des Wirtschaftsweges könne voraussichtlich nicht als vorweg auszuscheidende Fläche bereitgestellt werden.

Die Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung dient nur dem Plangebiet. An der Verbreiterung des Wirtschaftsweges wurde festgehalten.

Das Erfordernis einer Rodungsgenehmigung für die Gehölzfläche im Südosten solle mit dem Forstamt abgestimmt werden.

Laut der Stellungnahme des Forstamtes handelt es sich nicht um Wald, so dass keine Rodungsgenehmigung erforderlich ist.

Am nördlichen Rand finden sich überplante Bereiche, die derzeit privat genutzt werden, was im Planvollzug aus Widerstand stoßen könne.

Aus der Öffentlichkeit gingen diesbezüglich keine Stellungnahmen ein. Die Planabgrenzung blieb unverändert.

## 3.2 Förmliche Beteiligungen

Aufgrund zu klärender Sachverhalte konnte das Planverfahren nicht bis zum 31.12.2021 abgeschlossen werden, so dass ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Nach Fertigstellung der erforderlichen Gutachten sowie deren Einarbeitung in den Bebauungsplan und der Suche nach geeigneten Ausgleichsflächen beriet der Ortsgemeinderat am 09.10.2024 über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigte den Entwurf und fasste den Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

### Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Nach Bekanntmachung am 08.11.2024 fand im Zeitraum vom 11.11.2024 bis 10.12.2024 die Veröffentlichung im Internet mit zeitgleicher Offenlage des Bebauungsplanentwurfs statt. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.

Der Wohnbauflächenbedarf wurde in Verbindung mit der Einwohnerentwicklung und dem Entzug der Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung für die Nahrungsmittelproduktion kritisch gesehen.

Die in der Begründung ergänzte Schwellenwertberechnung ergab den Wohnbauflächenbedarf. Das Ertragspotenzial der Flächen liegt nur im mittleren Bereich, so dass die Nutzung der Flächen, die nicht mehr der unmittelbaren Nahrungsmittelproduktion dienen, vertretbar ist.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde auf das Vorkommen der Barrenringelnatter, von Orchideen und anderen Tieren hingewiesen.

Es handelt sich nicht um streng geschützte Arten oder Nahrungsgäste, so dass das Vorkommen der Arten der Planung nicht entgegensteht. Es wurde ein Hinweis ergänzt, dass die Lebensräume der Barrenringelnatter vor Beräumung zu untersuchen sind.

Von dem Plangebiet gehe eine Gefährdung der Unterlieger bei Starkregenereignissen aus.

Die Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist so dimensioniert, dass die Ergebnisse einer qualifizierten Entwässerungsplanung umsetzbar sind.

Für die Zufahrt müssten Privatgrundstücke in Anspruch genommen werden.

Die Eigentümer sind darüber informiert.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 05.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten.

Die Industrie- und Handelskammer, die Landwirtschaftskammer, die PLEDOC GmbH, die Amprion GmbH, die Westerwald-Netz GmbH, der Deutsche Wetterdienst, die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, die Verbandsgemeindeverwaltung Daaden-Herdorf, der Handelsverband Südwest und der Abwasserzweckverband Betzdorf-Kirchen-Daaden äußerten, keine Bedenken gegen die Planung zu haben.

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Das **Forstamt Altenkirchen**, der **Landesbetrieb Mobilität**, die **Kreisverwaltung Altenkirchen - Brandschutz** - und - **Abfallwirtschaft** - wiederholten ihre Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung inhaltlich.

Da die jeweiligen Sachverhalte unverändert waren, wirkten sich die Stellungnahmen nicht auf die Planinhalte aus.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** verwies auf seine vorherige Stellungnahme und ergänzte die Anzeigepflicht von geologischen Untersuchungen nach dem Geologiedatengesetz.

Der Hinweis zu Boden und Baugrund wurde um die Hangstabilität ergänzt.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie** - sah ihre Belange berücksichtigt.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege** - machte auf potenziell fossilführende Gesteine im Plangebiet aufmerksam.

Es wurde ein Hinweis zur Bekanntgabe des Erdbaubeginns ergänzt.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wies auf Bestandsleitungen und auf ggfls. besondere Regelungen bei Privatwegen hin. Die **Vodafone West GmbH** teilte mit, dass sie das Plangebiet eigenwirtschaftlich nicht auskömmlich versorgen können.

Die Stellungnahme betraf den Planvollzug und wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus. Privatwege waren und sind nicht geplant.

Der **Fachbereich Bürgerdienste der Verbandsgemeindeverwaltung** empfahl, wegen der geringen Breite der Erschließungsstraße, den Ausbau als Mischverkehrsfläche. Damit könnte das Problem des Parkens gelöst werden.

Die Ausgestaltung der Straße lässt der Bebauungsplan bewusst offen, damit die Entscheidung mit der Straßenplanung erfolgen kann.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** äußerte sich zur Gefährdung des südwestlichen Teils des Plangebietes durch Sturzfluten nach Starkregenereignissen, was in der Begründung ausreichend beschrieben und bewertet sei. Auf die Vorsorgepflicht des Einzelnen wurde hingewiesen. Hinsichtlich des Regenrückhaltebeckens wurde auf das Erstellen eines Entwässerungskonzeptes und dessen Abstimmung mit der Behörde hingewiesen.

Die **Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain - Wasser-/Abwasserwerk** - machte auf eine Anordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord aufmerksam, nach welcher die Einleitung von Außengebietswasser und Oberflächenwasser von befestigten Flächen nicht in den Misch-/Schmutzwasserkanal eingeleitet werden dürfe. Zur Vermeidung einer Überlastung des Entwässerungssystems wurde die Festsetzung einer Drosselung auf den privaten Grundstücken empfohlen.

Die **Kreisverwaltung Altenkirchen - Wasserwirtschaft** - wies darauf hin, dass Niederschlagswasser vor Ort zu bewirtschaften und eine Einleitung in den Misch-/Schmutzwasserkanal unzulässig sei. Eine wasserrechtliche Erlaubnis sei erforderlich. Die Festsetzung von Gründächern und die Minimierung der Flächenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge wurde angeregt. Wegen der Gefährdung des südwestlichen Teils solle dies von Bebauung freigehalten werden. Es seien Festsetzungen zu treffen, dass es durch bauliche Tätigkeiten zu keiner Gefährdung innerhalb des Plangebiets und von Unter-/Oberliegern komme.

Für die Entwässerung wird eine Fachplanung erstellt, mit der Behörde abgestimmt und eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Das Regenrückhaltebecken trägt auch zum Schutz der Unterlieger bei. Auf die Festsetzung von privaten Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird wegen zu erwartender Probleme im Planvollzug verzichtet. Gründächer und wasserdurchlässige Beläge werden nicht festgesetzt, um den Bauherren die Wahlfreiheit zu lassen. Der durch Starkregenereignisse gefährdete Bereich wird nicht aus der Bebaubarkeit ausgenommen, aber auf die Gefährdung und die Eigenverantwortung der Bauherren hingewiesen.

Die **Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain - Wasser-/Abwasserwerk** - teilte mit, dass ggfls. private Hebeanlagen erforderlich seien und Aussagen zur Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung erst nach einer Fachplanung erfolgen können.

Die Informationen wirkten sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** und die **Kreisverwaltung Altenkirchen - Wasserwirtschaft - gaben Hinweise** zum Bodenschutz, Altlasten und den Ausgleichsmaßnahmen.

Die Informationen wirkten sich nicht auf die Planinhalte aus.

Der **Westerwaldverein** regte die Festsetzung einer Solarpflicht an.

Auf die Festsetzung einer Solarpflicht wurde verzichtet, um den Bauherren die Wahlfreiheit zu lassen.

Das **Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel** wies auf die Abstimmung mit den betroffenen Landwirten hin.

Die Eigentümer und Bewirtschafter im Plangebiet sind über die Planung informiert.

Das **Vermessungs- und Katasteramt** teilte die Voraussetzungen für eine Baulandumlegung mit, die landwirtschaftliche Nutzung sei in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Baulandbereitstellung soll über eine privatrechtliche Bodenordnung erfolgen. Von Pächtern und Landwirten gingen keine Stellungnahmen im Verfahren ein.

Die Planung solle um Aussagen ergänzt werden, ob die Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung nur dem Plangebiet oder auch anderen diene.

Die Begründung wurde diesbezüglich ergänzt.

Durch die Abgrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung würde eine Zuteilung der Grundstücke und die Anpassung der Ränder des Plangebietes in den schon privat genutzten Teilen erschwert.

Aufgrund der textlichen Regelung zur Gebäudehöhe beeinträchtigt die grundstücksbezogene Höhenfestsetzung die spätere Grundstücksaufteilung nicht.

In das Umlegungsgebiet müssten ggfls. Grundstücke beidseitig der Zufahrt einbezogen werden.

Die neuen Eckgrundstücke werden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, es besteht kein Planerfordernis.

Eine Zuordnungsfestsetzung wurde empfohlen.

Eine Zuordnungsfestsetzung wurde wegen dem geringen Anteil an erstattungsfähigen Kosten nicht aufgenommen.

Die Wirtschaftlichkeit solle wegen der niedrigen Bodenrichtwerte geprüft werden.

Die Bodenrichtwerte treffen keine Aussage zu den Verkaufspreisen in neuen Baugebieten, so dass von einer Wirtschaftlichkeit ausgegangen werden kann. Vor der Erschließung wird eine Prüfung vorgenommen.

Die **Kreisverwaltung Altenkirchen - Landesplanung** - sah wegen der erstellten Schwellenwertberechnung die Ziele der Raum- und Landesplanung als eingehalten an.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die **Kreisverwaltung Altenkirchen - Ortsplanung** - begrüßte die grünordnerischen Festsetzungen und regte die Aufnahme der Hinweise zu wasserdurchlässigen Belägen und der

Nutzung von Niederschlagswasser sowie von Gründächern aus Gründen der Starkregenvorsorge als verbindliche Festsetzungen an.

Auf die verbindliche Festsetzung wurde verzichtet, um den Bauherren die Wahlfreiheit zu lassen.

Die **Kreisverwaltung Altenkirchen - Naturschutz** - teilte mit, dass die Ausnahmegenehmigung für die Inanspruchnahme von pauschal geschützten Wiesen erteilt sei. Es werden keine Bedenken geäußert, wenn die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden umgesetzt.

### 3.3 Satzungsbeschluss

In der Sitzung am 18.12.2024 beriet der Ortsgemeinderat über die Stellungnahmen im Detail und fasste im Einzelnen Beschlüsse dazu. Es waren nur redaktionelle, aber keine inhaltlichen Änderungen erforderlich, so dass auf derselben Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst wurde.

Kausen, den **20.12.2024**

