Bebauungsplan "Zummethöhe" 5. Änderung
in der Ortsgemeinde Leiwen
Kreis Trier-Saarburg

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

1. Allgemeines zum Verfahren
2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stand: Februar 2019

1. Allgemeines zum Verfahren

Die Gemeinde Leiwen möchte den Bebauungsplan "Zummethöhe, 4. Änderung" erneut ändern und hat deshalb den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Im Herbst 2018 wurde deshalb die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Dabei hatten die Öffentlichkeit als auch die Träger öffentlicher Belange zwischen dem 08.10.2018 bis 07.11.2018 die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und eine entsprechende Stellungnahme abzugeben.

Anschließend ist der Rücklauf der Stellungnahmen sowie deren Abwägung bzw. Berücksichtigung und Beachtung in der weiteren Planung dargestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
1.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Deworastraße 8 54290 Trier	07.11.2018	Hinweise
2.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Rheinisches Landesmuseum Trier Weimarer Allee 1 54290 Trier	07.11.2018	keine
3.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Gewerbeaufsicht Deworastraße 8 54290 Trier	29.10.2018	keine
4.	Verbandsgemeindewerke Schweich Brückenstraße 26 54338 Schweich/Mosel	09.10.208	Hinweise
5.	Kreisverwaltung Trier-Saarburg Kreisentwicklung, Bauen und Umwelt Willi-Brandt-Platz 1 54290 Trier	22.11.2018	Hinweise
6.	Forstamt Trier Am Rothenberg 10 54293 Trier-Quint	22.10.2018	Bedenken und Hinweise
7.	Landesamt für Geologie und Bergbau Emy-Roeder-Straße 5 55129 Mainz	27.11.2018	Hinweise

Nr.	Öffentlichkeitsbeteiligung	Eingang am	Anregungen und Hinweise
1.	Anwohnerin aus Leiwen	07.11.2018	Hinweise

Hinweis:
Nachfolgend sind alle Stellungnahmen dieser Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die abgegeben wurden, aufgeführt. Diese wurden zum größten Teil in der Originalfassung abgedruckt und teilweise zur besseren Lesbarkeit neu zugeschnitten. Teilweise werden die Sachdarstellungen der Stellungnahmen jedoch in Kurzform dargestellt. Die Originalstellungnahmen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich eingesehen werden. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Namen der Bürger, die Stellungnahmen abgegeben haben, anonymisiert.

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.1 Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier vom 07.11.2018

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zwischenzeitlich wurde im Nordwesten der Geltungsbereich der 5.Bebauungsplan-änderung um eine Fläche ergänzt.

Hinsichtlich der **Abwasserbeseitigung** für die Änderungsflächen teile ich folgendes mit:
Entsprechend Seite 15 der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Neubaugebiet „Zummethöhe“ soll das Oberflächenwasser über eine bestehende Mischwasserleitung abgeleitet werden. Nach Rücksprache mit den Verbandsgemeindewerken Schweich wird das Baugebiet im Trennsystem entwässert und die die Werke unterhalten keine Anlagen zur Regenwasserableitung. Die Begründung und die textlichen Festsetzungen unter IV.9 sind demnach zu ändern.
Von den 5 Änderungsflächen ist kein Wasserschutzgebiet und kein Oberflächengewässer betroffen.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Der Hinweis bezüglich der Textlichen Festsetzung unter IV.9 wird redaktionell ergänzt. Der Hinweis, dass keine Wasserschutzgebiete und keine Oberflächengewässer betroffen sind, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....
Nein-Stimmen: .....
Stimmenthaltungen: .....

2.2 Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Rheinisches Landesmuseum Trier vom 07.11.2018

Sachbericht:

Sehr geehrter Herr Kopp,

bezüglich o. g. Bebauungsplanes verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 22.06.2018.
Diese behält inhaltlich ihre Gültigkeit.

Diesbezüglich bedanken wir uns für die Aufnahme der Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege unter Punkt IV.7 in dem Dokument „Textliche Festsetzung" und erbitten weiterhin die Einbeziehung in den Vorgang.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Die Hinweise vom 22.06.2018 sind bereits gemäß Abwägung in den Unterlagen enthalten. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.3 Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier vom 29.10.2018

Sachbericht:

Sehr geehrter Herr Kopp,

aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes ergeben sich ergänzend zu den Ausführungen im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung keine weiteren Anregungen zum o.g. BP.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Die Hinweise zur ersten Behördenbeteiligung wurden gemäß Abwägung in der Planung berücksichtigt. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

2.4 Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Schweich vom 09.10.2018

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum geplanten Vorhaben geben wir folgende Hinweise:

1. Trinkwasserversorgung:
   Das Gebiet kann über das vorhandene öffentliche Leitungsnetz mit Trinkwasser versorgt werden.
2. Löschwasserversorgung:
   Die Sicherstellung mit Wasser für den Brandfall über das öffentliche Trinkwassernetz, ist bis in eine Größenordnung von 13,3 l/s (48 cbm/h über max. 2 Stunden) gegeben.
3. Abwasserableitung:
   Das Neubaugebiet wird im Trennverfahren entwässert, wobei lediglich das anfallende Schmutzwasser erfasst und abgeleitet wird. Das anfallende Schmutzwasser wird über entsprechende Leitungen dem vorhandenen öffentlichen Abwassersystem zugeleitet.

Das anfallende überschüssige Niederschlagswasser, welches auf den privaten Grundstücken anfällt, ist getrennt abzuleiten und dort insgesamt schadlos zu versickern. Die Verbandsgemeindewerke unterhalten im Baugebiet „Auf Zummet“ keine Anlagen zur Regenwasserableitung. Die textlichen Festsetzungen sind demzufolge unter IV.9 abzuändern.

Die textlichen Festsetzungen sind deswegen erneut zu ändern und ausschließlich darauf hinzuweisen, dass das anfallende Regenwasser komplett auf den privaten Grundstücken schadlos zu versickern ist. Eine öffentliche Einrichtung zur Ableitung des Regenwassers ist nicht vorgesehen.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zur Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sind in den Unterlagen enthalten und werden im Rahmen der Erschließung berücksichtigt. Der Hinweis zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagene Korrektur wird redaktionell in der Begründung vorgenommen. Dadurch entstehen jedoch keine neuen Betroffenheiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....
Nein-Stimmen: .....
Stimmenthaltungen: .....

2.5 Stellungnahme der Kreisverwaltung Trier-Saarburg, Kreisentwicklung, Bauen und Umwelt, Trier vom 22.11.2018

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplan der Ortsgemeinde Leiwen nehmen wir wie folgt Stellung:

Textfestsetzungen

Da es auch Änderungen im Bereich der SO-Flächen gibt, sollten auch hierzu die entsprechenden Textfestsetzungen der Vollständigkeit halber mit aufgenommen werden.

In der Überschrift Kap. III ist der Begriff Festsetzungen durch Hinweise zu ersetzen.

Planurkunde

Um Auslegungsschwierigkeiten im späteren Genehmigungsverfahren zu vermeiden, sind die Höhenfestsetzungen noch durch Systemschnitte zu ergänzen.

Beim nördlichen Baufenster der WA1-Fläche (Parzelle 35/6) ist als Bezugshöhe die Planstraße A festgesetzt. Hier ist zu prüfen, ob nicht aus topographischen Gründen der Drosselweg als Bezugshöhe festgesetzt werden sollte.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise bezüglich der Textlichen Festsetzungen und der Planurkunde werden zur Kenntnis genommen. Die Textlichen Festsetzungen der 1. bis 4. Änderung waren nicht Teil der Änderung. Sie liegen bei der Verbandsgemeindeverwaltung aus und können im Internet eingesehen werden. Deshalb werden die Festsetzungen nicht ergänzt. Die Systemschnitte werden noch redaktionell auf der Planurkunde ergänzt, dienen jedoch lediglich der Klarstellung für Laien. Eine Änderung der Bezugshöhe ist nicht erforderlich, da die Festsetzungen ausreichen, das städtebauliche Ziel umzusetzen.

Sachbericht:

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

Schutzgut Landschaftsbild

Wie in der Stellungnahme vom 25.06.2018 erläutert, wurde aufgrund der exponierten Hanglage und der damit verbundenen Wirkung der baulichen Anlagen in den umgebenden Landschaftsraum eine geschlossene Baumbepflanzung mit Waldcharakter im Gestaltungsplan von 1963 vorgesehen.

Diese kulissenartige Bepflanzung wird im städtebaulichen Konzept (Ziffer 4.2) im Bereich des Stiftungsgeländes ((Drosselweg etc.) in eine Einzelbaumbepflanzung überführt, die zudem in den textlichen Festsetzungen nur als Sollbestimmungen ohne Festsetzungscharakter aufgeführt werden.

Eine Einbindung der baulichen Anlagen in den Landschaftsraum ist daher nicht gewährleistet.

Die untere Naturschutzbehörde hält die Verschiebung der Bauflächen den Hang hinauf naturschutzfachlich für bedenklich, da sich die Auswirkungen in das Orts- und Landschaftsbild durch das Hochrücken am Hang wesentlich verändern.

Das Baugebiet liegt inmitten des Landschaftsschutzgebiets „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“, in dessen Schutzzweck insbesondere die Hanglagen aufgeführt werden. Eine Auseinandersetzung mit dem Landschaftsschutzgebiet, dessen Schutzzweck und den Auswirkungen der Bebauung auf das Schutzgebiet ist nicht erkennbar erfolgt. Es ist daher auch nicht nachvollziehbar, inwieweit alle relevanten Belange in die Abwägung eingeflossen sind.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauung der Innenentwicklung aufgestellt. Deshalb sind keine Ausgleichsmaßnahmen gesetzlich erforderlich. Es bleibt bei den Hinweisen. Darüber hinaus ist aber festzustellen, dass nach der Landesverordnung das Landschaftsschutzgebiet "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz" nach § 1 Abs. 2 Bebauungspläne bzw. Bereiche nach § 34 BauGB nicht Teil des Landschaftsschutzgebietes sind. Daher stellen diese Bereiche des Landschaftsgebietes in dem Sinne keinen Teil des Landschaftsschutzgebietes dar. Durch die Höhenstaffelung und Zulassung von Flachdächern soll eine Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild erreicht werden. Somit werden auch die Ziele des Landschaftsschutzgebietes beachtet.

Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass Bedenken bezüglich des Hochrückens der Bebauung Richtung Hangkuppe bestehen. Diese können allerdings vernachlässigt werden, da sich die neue Bebauung in die aktuelle Bebauung einfügt und somit eine geschlossene Oberkante der Bebauung entstehen wird. Weiter dienen die Höhenfestsetzungen und die allgemeinen Festsetzungen dazu, dass sich die Baukörper in den Hang einfügen und durch die Dachobergrenzen und Höhenfestsetzungen eine Verunstaltung des Landschaftsbildes vermieden wird. Die Darstellung und Festsetzung im Bebauungsplan dienen somit dem Landschaftsschutzgebiet.

Sachbericht:

Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung basiert auf einer Auswertung von Artefakt und der Biotopkartierung. Nach der Potenzialabschätzung kann ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden, die untere Naturschutzbehörde hält daher eine artenschutzrechtliche Prüfung im Baugenehmigungsverfahren für erforderlich und empfiehlt die Aufnahme eines Hinweises in die textlichen Festsetzungen.

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis, dass aufgrund der Potenzialabschätzung ein möglicher Verstoß gegen den § 44 BNatSchG vorliegen könnte, wird zur Kenntnis genommen. Redaktionell wird daher ein Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass auf Grundlage des Vorsorgeprinzips eine Empfehlung ausgesprochen wird, dass im Zuge der Baumaßnahme eine Baufeldfreimachung (Gehölzentnahme) nur zwischen dem 01.10. und 28.02. eines Jahres vorgenommen werden darf. Weiter wird empfohlen, Nisthöhlen für Gehölzbewohner im Umfeld vorzuschlagen. Des Weiteren ist es im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erörtern, ob weiterführende Gutachten erstellt werden müssen, welche sich bezüglich des Artenschutzes weiter mit der Datengrundlage befassen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....
Nein-Stimmen: .....
Stimmenthaltungen: .....

2.6 Stellungnahme des Forstamtes Trier vom 22.10.2018

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

als zuständige untere Forstbehörde teilen wir Ihnen nach fachlicher Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Planunterlagen und einer Vor-Ort-Besichtigung am 09.10.2018 wie folgt unsere erheblichen **Bedenken** gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes „Zummethöhe“ mit.

Aus forstfachlicher Sicht müssen wir an dieser Stelle auf **die Einhaltung der Sicherheitsabstände baulicher Anlagen zu bestehenden Waldflächen** hinweisen. Besonderes Konfliktpotential ergibt sich aus der vorgesehenen Planung auf dem Flurstück 35/12 (Stiftungsgelände WA 2).

Begründung

Wegen der Gefahr umstürzender Bäume, z. B. durch Sturmwurf, ist ein zu nahes Heranrücken der baulichen Anlagen an den Wald zu unterlassen. Nach Rechtsprechung des OVG Koblenz (Urteil vom 09.06.1993 – 8A 10876/92.OVG in Verbindung mit dem Urteil vom 24.05.2017 – 8A 11822/16.OVG) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 LBauO ein erforderlicher Mindestabstand von einer Baumlänge, i. d. R. 25 Meter als mittlerer Erfahrungswert zwischen den bestehenden Waldflächen und baulichen Anlagen einzuhalten, wobei besondere Umstände des Einzelfalls eine Verringerung und ggf. auch eine Vergrößerung eines solchen Mindestabstandes gebieten können. In jedem Fall ist auf die Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls abzustellen.

Die Verkehrssicherungspflicht betreffend des auf dem eigenen Grundstück stockenden Wald-/Baum-/Gehölzbestandes und Einzelbäumen – z. B. durch umfallende Bäume und/oder Astabbrüche – liegt bei den (künftigen) Grundstückseigentümern. Die sich aus dem auf dem eigenen Grundstück stockenden Wald-/Baum-/Gehölzbestand und Einzelbäumen ergebenden möglichen Gefährdungen auch für Nachbargrundstücke begründen Haftungsrisiken für die (künftigen) Eigentümer des jeweiligen Wald-/Baum-/Gehölzbestandes. Die (künftigen) Grundstückseigentümer sind darüber aufzuklären.

Prüfung und Abwägung:

Die Bedenken der Forstverwaltung Trier werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken beziehen sich auf die Einhaltung des Sicherheitsabstandes baulicher Anlagen zu bestehenden Waldflächen im Plangebiet bezüglich Windwurf. Die in der Stellungnahme angegebenen Gründe werden zurückgewiesen. Die in der Stellungnahme empfohlenen Sicherheitsabstände von 20 m bis 25 m werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Als Messreferenten dienen hier der Tannenweg und die anzulegende Baugrenze im Plangebiet. Die Entfernung beträgt hier 25 m und tangiert somit nicht die Bebauung oder die geplante Bebauung im Plangebiet. Alle aktuell mit Bäumen besetzten Bereiche in den Plangebieten müssen von den Grundstückseigentümern selbst berücksichtigt werden und hier müssen gegebenenfalls Maßnahmen durch die Eigentümer ergriffen werden.

Der Hinweis zum Schutzabstand wird in den Bebauungsplan noch redaktionell mit aufgenommen werden, ist aber ohne städtebaulichen Belang.

Der Hinweis zur Verkehrssicherungspflicht durch die Eigentümer wird somit Rechnung getragen.

Sachbericht:

Betrachtung der Teilflächen

Drosselweg 3 (Fl.-Nr. 36/6), Panoramaweg 6 (Fl.-Nr. 36/23), Tannenweg 11 (Fl.-Nr. 37/3), Drosselweg 10 (Fl.-Nr. 143/35) und Stiftungsgelände WA 1 (Fl.-Nr. 35/20 und 35/6)

Durch die Änderungen des Bebauungsplans werden die forstfachlichen Belange, auch unter Berücksichtigung der nach o. g. Rechtsprechung einzuhaltenden Mindestabständen baulicher Anlagen zu Wald, nicht berührt.

Wir möchten jedoch auf die Verkehrssicherungspflicht der (späteren) Eigentümer hinweisen. Diese sind für Bäume auf Ihren Grundstücken verkehrssicherungspflichtig.

Prüfung und Abwägung:

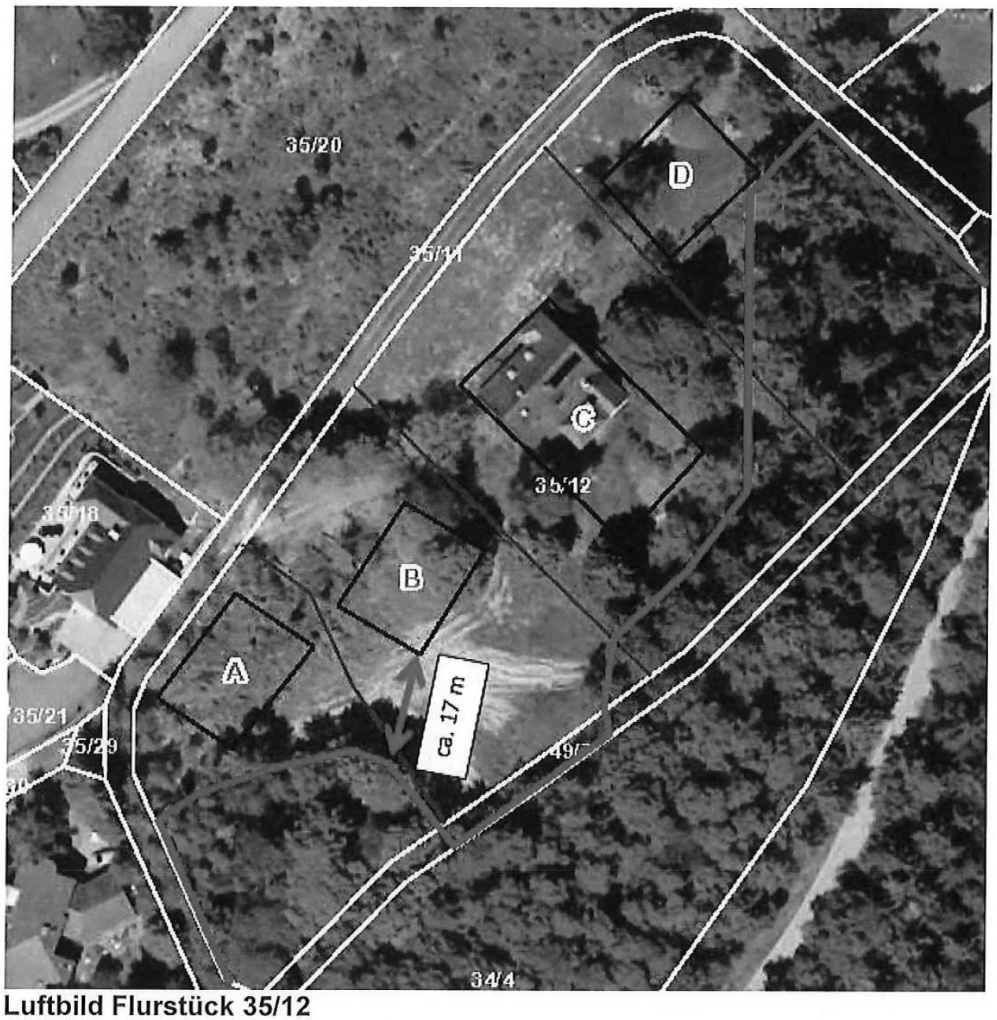
Kenntnisnahme. Der Hinweis zu den Mindestabständen wird redaktionell in den Unterlagen ergänzt, ist jedoch städtebaulich ohne Belang.

Sachbericht:

Stiftungsgelände WA 2 (Fl.-Nr. 35/12)

Auf dem Flurstück 35/12 lassen sich die ausgewiesenen Baufenster realisieren, ohne dass Wald im Sinne des § 3 LWaldG unmittelbar in Anspruch genommen werden muss.

Unter Beachtung der ausgewiesenen Baufenster und der vorgeschlagenen Teilung des Flurstückes 35/12 in vier Baugrundstücke, können voraussichtlich die nach o. g. Rechtsprechung geforderten Mindestabstände baulicher Anlagen zu Wald nicht eingehalten werden.



Luftbild Flurstück 35/12
Rote Linie: Grenze zu Wald i.S.d. §3 LWaldG; blau: vorgesehene Teilung des Flurstückes; schwarz: Baufenster; roter Doppelpfeil: Unterschreitung des Mindestwaldabstandes zum Wald auf dem Nachbargrundstück

Die Unterschreitung der Mindestabstände baulicher Anlagen zu Wald ergibt sich aus dem auf dem zur Teilung in vier Flurstücke vorgesehenen Flurstück 35/12 stockenden Waldbestand:

- Für die Bebauung des westlichsten aus dem Flurstück 35/12 entstehenden Grundstückes (siehe Luftbild: A) ergeben sich potenzielle Gefahren aus dem auf dem selben künftigen Grundstück stockenden Waldbestand. Die nach o.g. Rechtsprechung einzuhaltenden Mindestabstände zu Wald werden nicht eingehalten. Da in diesem Fall die potenziellen Gefahren von dem auf dem selben Grundstück stockenden Wald ausgehen, liegen die möglichen

Haftungsrisiken durch den auf diesem künftigen Flurstück stockenden Baum-/Gehölzbestand und die sich daraus ergebenden Gefährdungen – z. B. durch umfallende Bäume und/oder Astabbrüche – bei dem künftigen Eigentümer selbst, der darüber aufzuklären ist.

- Für die Bebauung des von Westen aus gesehen zweiten aus dem Flurstück 35/12 entstehenden Grundstückes (siehe Luftbild: B) ergeben sich potenzielle Gefahren aus dem auf dem westlichsten entstehenden Grundstück (siehe Luftbild: A) stockenden Waldbestand. In diesem Einzelfall kann aufgrund der Topografie und der sich daraus ergebenden geringen Wuchskraft der auf dem späteren westlichsten Grundstück stockenden Bäume von dem nach o.g. Rechtsprechung genannten Erfahrungswert von 25 Metern abgewichen werden. Nach Auffassung des Forstamtes muss jedoch bei einer späteren Bebauung ein Mindestabstand von 20 Metern unbedingt eingehalten werden. Das derzeit ausgewiesene Baufenster erlaubt eine Unterschreitung dieses Mindestabstandes von 20 Metern zum Wald des künftigen Nachbargrundstückes (siehe roten Doppelpfeil im Luftbild). Damit würde eine Baugenehmigung unter voller Ausnutzung des ausgewiesenen Baufensters nach o.g. Rechtsprechung einen belastenden Verwaltungsakt für den Eigentümer des künftig westlich angrenzenden Grundstückes (siehe Luftbild: A) darstellen.
- Für die vorhandene Bebauung des von Westen aus gesehen dritten aus dem Flurstück 35/12 entstehenden Grundstückes (siehe Luftbild: C) ergeben sich potenzielle Gefahren aus dem auf dem selben und dem östlich angrenzenden Grundstück (siehe Luftbild: D) stockenden Waldbestand. Die potenziellen Gefahren und damit verbundenen möglichen Haftungsrisiken, die von dem auf dem selben Grundstück stockenden Wald ausgehen, liegen bei dem (künftigen) Eigentümer selbst. Dem Eigentümer des künftig östlich angrenzenden Grundstückes (siehe Luftbild: D) obliegt folglich die Verkehrssicherungspflicht für die von seinem Wald für die vorhandene Bebauung ausgehenden Gefahren.
- Für die Bebauung des östlichsten aus dem Flurstück 35/12 entstehenden Grundstückes (siehe Luftbild: D) ergeben sich potenzielle Gefahren aus dem auf dem selben Grundstück stockenden Waldbestand. Das vorgesehene Baufenster rückt unmittelbar an den Waldrand heran. Somit können die nach o.g. Rechtsprechung einzuhaltenden Mindestabstände zu Wald nicht eingehalten werden. Aufgrund der standörtlich hohen Wuchskraft der Bäume müsste in diesem Einzelfall ein größerer Mindestabstand als 25 Meter gefordert werden. Da in diesem Fall jedoch die potenziellen Gefahren von dem auf dem selben Grundstück stockenden Wald ausgehen, liegen die möglichen

Haftungsrisiken durch den auf diesem künftigen Flurstück stockenden Waldbestand und die sich daraus ergebenden Gefährdungen – z. B. durch umfallende Bäume und/oder Astabbrüche – bei dem künftigen Eigentümer selbst, der darüber aufzuklären ist.

Die Mindestabstände baulicher Anlagen zu dem im Südosten angrenzenden Wald auf dem Flurstück 34/4 (ebenfalls im Besitz der Reh-Stiftung) werden mit der vorliegenden Planung eingehalten. Jedoch ergeben sich aus diesem Wald wie auch dem auf dem Flurstück 35/12 stockenden Wald potenzielle Gefahren (z. B. durch umfallende Bäume und/oder Astabbrüche) für die Gartenbereiche der künftigen Grundstücke. Dies begründet nach der o.g. Rechtsprechung eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für die späteren Waldeigentümer des zur Teilung vorgesehenen Flurstückes 35/12 und des Waldeigentümers des Flurstückes 34/4.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird gewährleistet, dass von öffentlichen Waldflächen außerhalb des Plangebietes keine Gefahren ausgehen. Damit wird die maximale Distanz von 25 m eingehalten. Die Sicherung des Baumbestandes auf den Grundstücken obliegt den Eigentümern. Ein Hinweis hierzu wird den Textlichen Festsetzungen beigefügt.

Sachbericht:

Allgemeine Hinweise

Die Überprüfung der Waldfunktionenkartierung hat für das zur Bebauung vorgesehene Flurstück 35/12 (mit aufstockendem Waldbestand) keine Ergebnisse, d. h. keine einschränkenden Aussagen ergeben, sodass über diese zur Beurteilung herangezogenen forstlichen Kenngrößen keine Bedenken hinsichtlich einer Waldinanspruchnahme (Rodung) des Waldes auf der selben Parzelle zur Umsetzung der Planung vorgebracht werden. Diese Aussage erfolgt vorbehaltlich der Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung einer möglichen Waldinanspruchnahme (Rodung) in Bezug auf mögliche Restriktionen gem. der Naturschutzgesetzgebung (u.a. Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“).

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Sachbericht:

Allgemeine Schlussbemerkung:

Die Stellungnahme des Forstamtes ersetzt nicht die eigenständige Gefahrenbeurteilung nach § 3 LBauO der Bauaufsichtsbehörde. Weitergehende Fachgutachten (z.B. durch Forst-/ Baumsachverständige zur Baumstabilität und/oder Gutachten zur Geologie und Standortstabilität) sind, sofern dies nach Einschätzung der Bauaufsichtsbehörde notwendig erscheint, über entsprechende Fachbüros anzufragen. Hierbei sollten folgende Mindestkriterien hinsichtlich der Gutachteninhalte und der Schlussfolgerungen abgefragt werden:

- Vorschläge zur Höhenbegrenzung oder zu speziellen Bewirtschaftungsformen sowie zu Totholzvermeidung sind detailliert zu begründen.

- Die nachhaltige Sicherstellung von möglichen Bewirtschaftungsauflagen (beispielsweise zur Herstellung der Verkehrssicherung) ist detailliert darzustellen.

- Die Gutachten haben ein Fazit zu ziehen, aus dem die derzeitige potenzielle Gefahrenlage und die künftige Gefahrenlage eindeutig bewertet werden.

- Ferner sind baulastfähige Detailaussagen zu formulieren, deren Form mit der Bauaufsicht abzustimmen ist.

Wird durch die Aussagen in diesen Zusatzgutachten der Wald bzw. der Wald der Waldbesitzer abermals tangiert (z.B. durch die vorgenannten Bewirtschaftungsauflagen), so ist auch das Forstamt vor einer endgültigen Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde erneut zu beteiligen. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn Aussagen hinsichtlich der Umwandlung (Rodung) von Wald gemacht werden. Gemäß § 14 Landeswaldgesetzt darf Wald nur mit Genehmigung des Forstamtes gerodet und eine andere Bodennutzungsart umgewandelt (Umwandlung) werden.

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis zu einer Gefahrenbeurteilung durch ein Gutachten in Bezug auf die Sicherheitsabstände zwischen der alten und der zukünftigen Bebauung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist eine Gefahrenbeurteilung vorzunehmen. In den Unterlagen ist darauf ausreichend hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....
Nein-Stimmen: .....
Stimmenthaltungen: .....

2.7 Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz vom 27.11.2018

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 der ausgewiesene Bebauungsplan "Zummethöhe" (Flur 19, Flurstück 36/23) im Bereich des auf Blei, Kupfer, Schwefelkies, Silber und Zink verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Thrönchen" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Nach den vorhandenen Unterlagen ist im ausgewiesenen Planungsgebiet kein Altbergbau dokumentiert. Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Unterlagen nicht vollständig vorliegen.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.
Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Für die übrigen Plangebiete verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 19.06.2018 (Az.: 3240-1331-09/V2), die auch für die Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Die Planvorhaben nördlich und südlich des Drosselweges befinden sich innerhalb einer ausgedehnten, mehrere Kilometer breiten, alten Rutschmasse.

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die dringende Empfehlung von Baugrunduntersuchungen mit Überprüfung der Rutschungsgefährdung in den Textlichen Festsetzungen unter IV.1 und IV.2 werden fachlich bestätigt.

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

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Geltungsbereiche der Planflächen zu keinerlei Überschneidungen mit der rohstoffgeologischen Fachplanung kommt, die im Rahmen der Novellierung des RROP der zuständigen Planungsgemeinschaft vorliegt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen die geplanten Vorhaben keine Einwände.

- Radonprognose:

Die in den Textlichen Festsetzungen unter IV.11 getroffenen Aussagen zum Radonpotential und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.

Die allgemeinen Hinweise über die Messungsart entnehmen Sie bitte unserem letzten Schreiben vom 19.06.2018 (Az: 3240-1331-09/V2).

Prüfung und Abwägung:

Die Bestätigung der Unterlagen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1 Stellungnahme einer Anwohnerin aus Leiwen vom 07.11.2018

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben genannten Bebauungsplan möchte ich die folgenden Einwände vorbringen:

1. In dem Bebauungsplan wird die südliche Grenze des Grundstücks Flur 19 35/12 durch eine neue bzw. wiederherzustellende Straße (Grundstück Flur 19 49/7) begrenzt. Der jetzige Straßenverlauf des Tannenwegs liegt südlich des Grundstücks Flur 19 34/4 und damit eindeutig ausserhalb des Bebauungsplans. Dies kann man in Ihrem Bebauungsplan auch erkennen, wenn man die Plankarte mit der Luftbildaufnahme vergleicht. Es stellt sich die Frage, weshalb hier eine „neue" Straße gebaut werden soll und wer diesen Ausbau bezahlen soll?

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise bezüglich der südlichen Grenze des Bebauungsgebietes werden zur Kenntnis genommen. Der Weg im Süden des Plangebietes wird als potenzielle Möglichkeit aufgenommen, zukünftig die Grundstücke rückwärtig zu erreichen. Die Haupterschließungsstraße erfolgt über den nördlich geplanten Weg.

Sachbericht:

2. Bei den Grundstücken in dem Gebiet WA1 und WA2 wird die Grundstücksausnutzung von 20% um 50% auf 30% hochgesetzt. Es stellt sich hier die Frage, inwieweit dieser Ansatz die anderen Grundstückseigentümer in ihren Rechten verletzt?

Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis bezüglich der GRZ wird zur Kenntnis genommen. Eine Veränderung der GRZ von vormals 0,2 auf aktuell 0,3 wird dadurch begründet, dass die Grundstücksflächen insgesamt kleiner werden und daher der prozentuale Satz angepasst wird. Dabei liegt der Satz von 0,3 GRZ auf Basis der BauNVO im aktuell rechtmäßigen Verhältnis.

Sachbericht:

3. In Ziffer 2.7 der textlichen Feststellungen des Bebauungsplans vom 11.07.2006 werden die landespflegerischen Zielvorstellungen so wiedergegeben, dass das Wasser in der Fläche wieder versickern soll. Es wird im gleichen Bebauungsplan gleichzeitig festgestellt, dass die flächige Versickerung des von befestigten Flächen abgeleiteten Wassers rundum im gesamten Baugebiet Zummethöhe anstandslos funktioniert. Im Bebauungsplan vom 09.12.2009 wurde für den Kernänderungsbereich festgelegt, dass bzgl. des Wasserhaushalts wegen unzureichender Sickerraten nur eine zentrale Behandlung in Form von Puffern mit anschließender Ableitung verwirklicht werden kann. Das Reduzieren der Mengen abfließenden Niederschlagswassers durch die gedrosselte Weitergabe an die Vorflut funktioniert aber nur unzureichend. In der **Anlage** überreiche ich ein Foto vom 04.01.2018, das die Überforderung des hier verlegten Abwasserkanals bei stärkerem Regen aufzeigt. Die Gemeinde Leiwen hat dieses Problem ja auch schon erkannt und im Panoramaweg den Bordstein erhöht, um ein unkontrolliertes Abfließen des Schmutzwassers auf die Kreisstraße zu verhindern. Auch wenn der Bebauungsplan 5 den Einbau von Retentioszisternen vorsieht, bleibt doch noch die Frage, wie die neu zu bauenden Straßen (laut Plan ca. 1800 qm) entwässert werden sollen. Wird dieses Problem nicht jetzt zufriedenstellend gelöst, stellt sich die Frage, wer die Kosten für eine spätere bauliche Maßnahme tragen muss.

Prüfung und Abwägung:

Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal. Dieser ist ausreichend dimensioniert. Das Oberflächenwasser ist, wie in den Unterlagen ausreichend dargestellt, auf den Parzellen zu bewirtschaften. Dies ist ausreichend in den Planunterlagen zur 5. Änderung dargestellt. Die sonstigen Hinweise sind nicht Inhalt dieser Bebauungsplanänderung.

Sachbericht:

4. Bei einigen Grundstücken werden die Baufenster verschoben bzw. neue Baufenster erstellt. Hier übernimmt die Gemeinde zur Limitierung der Geschossigkeit wieder den Begriff der berg- bzw. talseitigen unterschiedlichen Vollgeschossigkeiten. Dieser Begriff wurde erstmals im Bebauungsplan vom 15.05.1972 (rechtsverbindlich am 23.04.2005) eingeführt. Aber schon bei der ersten Änderung des Bebauungsplans vom 11.06.2006 stellte man in Ziffer 4.5 der textlichen Feststellungen klar, dass es „eine unterschiedliche Vollgeschossigkeit in berg-/ talseitig rechtlich gar nicht gibt". Diese Sichtweise wird auch bis einschließlich der 4. Änderung des Bebauungsplans beibehalten. Hier müsste also eine Klarstellung erfolgen.

Prüfung und Abwägung:

Die Definition eines Vollgeschosses ist in der LBauO geregelt. Die neuen Baufenster lassen keine zusätzliche Verdichtung zu. Deshalb sind keine Beeinträchtigungen durch die 5. Änderung für die Nachbarn zu befürchten. Deshalb werden die Bedenken zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....
Nein-Stimmen: .....
Stimmenthaltungen: .....

Gemeinderatsbeschluss

Die Gemeinde Leiwen hat nach reiflicher Prüfung alle Stellungnahmen und Hinweise sowie Anregungen sach- und fachgerecht gegeneinander abgewogen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....
Nein-Stimmen: .....
Stimmenthaltungen: .....

Leiwen, den .....