

TOP 3

Bebauungsplan "Bei der Kirch"

a) Abwägungen

b) Offenlagebeschluss

Sachverhalt

Bereits in seiner Sitzung am 20.12.2017 hat der Ortsgemeinderat Preist die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen. Nach diversen Entwurfsfassungen, auch was den Geltungsbereich betraf, wurde dann am 12.11.2019 erneut die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die anschließende Offenlage (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan-Entwurf sollte das Verfahren nach § 13b BauGB durchlaufen.

Pandemiebedingt kam es dann Anfang des Jahres 2020 zur Unterbrechung der Offenlage. Diese wurde Mitte 2020 wiederholt. Nach dieser Offenlage wurden seitens verschiedener Fachbehörden weitere Untersuchungen und Gutachten (im Hinblick auf mögliche archäologische Funde, Niederschlagswasserbewirtschaftung usw.) gefordert.

Nach Durchführung der geforderten Untersuchungen und Berechnungen erfolgte dann auf Beschluss des Ortsgemeinderates vom 25.10.2021 die (fristbedingt) erneute Aufstellung des Bebauungsplans mit einigen Änderungen im Planentwurf. Im Anschluss an die Einpflegung der vom Gemeinderat geforderten Änderungen konnte dann im Zeitraum vom 27.12.2021 bis 28.01.2022 die entsprechende Offenlage erfolgen.

Zwischenzeitlich konnten alle eingegangenen Eingaben der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit ausgewertet werden. Die hierzu erforderlichen Vorschläge für die Abwägungsbeschlüsse sind der beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Allerdings macht jedoch nach verwaltungsseitigem Dafürhalten eine aktuelle Rechtsprechung, u. a. zu Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB, eine erneute Umplanung sowie die anschließende Offenlage erforderlich.

Lt. dem vorliegendem Entwurf zum Bebauungsplan „Bei der Kirch“ sollen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Jedoch müssen gem. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen vom 10.02.2022 (AZ: 7 D 260/20.NE) ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Verfahren nach § 13b BauGB vollständig ausgeschlossen werden. Der Grund hierfür liegt lt. Gericht im Gesetzeszweck des § 13b BauGB, welcher zur kurzfristigen

Schaffung von Wohnraum konzipiert wurde. Andernfalls wäre das sog. zweistufige Regelverfahren durchzuführen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung müssten daher korrekterweise wie folgt lauten:

I. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

II. Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

III. Unzulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe [Anm.: vorher ausnahmsweise zulässig],
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Weiterhin wären die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, hier konkret bzgl. der Höhenfestsetzung bzw. der Festsetzung des zum Bestimmen der Höhe erforderlichen unteren Bezugspunktes anzupassen.

Lt. vorliegendem Entwurf ist der untere Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse in Gebäudemitte.

Diese Festsetzung ist komfortabel für die Bauherren, da diesen damit entsprechend der Länge der Straße am jeweiligen Grundstück ein gewisser Spielraum bzgl. der Höhe zur Verfügung stünde.

Allerdings fehlt dem Bebauungsplan diesbezüglich die Höheangabe der Straße. Gem. dem o. g. Urteil stellt das Fehlen einer Höhenangabe zur Straße bei einer solchen Festsetzung einen Mangel zur Bestimmtheit von Normen dar. Zitat: „Nimmt der Plangeber zur Bestimmung der Gebäudehöhe als unteren Bezugspunkt auf die Höhe einer Erschließungsstraße Bezug, die noch nicht vorhanden ist, muss die noch herzustellende Straße bereits durch den Plan hinreichend festgelegt sein; es reicht nicht aus, die Festsetzung der Höhenlage späteren Vorgaben von Verwaltungsstellen des Plangebers zu überlassen.“

Sofern daher die derzeitige Höhenfestsetzung weiterhin Bestand haben soll, wäre die Straßenplanung zur noch anzulegenden Straße soweit in Auftrag zu geben bzw. voranzutreiben, dass aus dieser die entsprechenden Höhenangaben für die noch anzulegende

künftige Straße in den Bebauungsplan übernommen werden können (bis zum Entwurfsstand). Über einen entsprechenden Auftrag wäre in einem separaten Tagesordnungspunkt zu beraten und zu entscheiden.

Alternativ könnte als unterer Bezugspunkt auch die Höhe des derzeitigen Geländes über „Normalnull (NN)“ herangezogen werden. Allerdings könnte eine solche Festsetzung der Gebäudehöhen mit Angabe über „NN“ ggf. im Nachhinein zu ungewollten Schwierigkeiten führen. Grund hierfür ist, dass derzeit keinerlei Straßenhöhen bekannt sind. Je nach geplanter späterer Bauausführung von Straße und / oder Gebäuden wären ungewollte Höhenkonflikte (z. B. „Fußboden unter Straßenniveau“) nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung solcher Konflikte und der damit einhergehenden Befreiungsanträge wäre es daher sinnvoller und zielführender, die Straßenplanung in Angriff zu nehmen. Im Zuge bzw. zur Vorbereitung der künftigen Erschließung des Baugebietes müsste diese ohnehin durchgeführt werden. Es würde sich also lediglich um einen Vorgriff derselben handeln.

In diesem Zuge wäre es zur Vermeidung von Missverständnissen ebenfalls sinnvoll, die Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse auf II festzusetzen. Es würde sich um eine zusätzliche sinnvolle Konkretisierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung handeln.

Weitere Einzelheiten können der Abwägungstabelle entnommen werden.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschluss
1	Agentur für Arbeit Dasbachstraße 9 54292 Trier		Kein Beschluss erforderlich.
	Keine Stellungnahme abgegeben.		
2	Amprion GmbH Robert-Schuman-Straße 7 44263 Dortmund	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
	E-Mail vom 04.01.2022: [...] im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.		
3	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Willy-Brandt-Platz 3 54290 Trier		Kein Beschluss erforderlich.
	Keine Stellungnahme abgegeben.		
4	Bauern- und Winzerverband Rheinland-Nassau e.V. Kreisverband Bitburg Mötscher Str. 14b 54634 Bitburg		

	Schreiben vom 05.01.2022: [...] wir bedanken uns für die Möglichkeit zu dem o. g. Bebauungsplan Stellung zu nehmen und teilen Ihnen mit, dass aus Sicht des Ortsvorsitzenden Wolfgang Schöben keine Bedenken bestehen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
5	Bischhöfliches Generalvikariat Hinter dem Dom 6 54290 Trier		
	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
6	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn		
	Schreiben vom 20.12.2021: [...] durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich gleichbleibender Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
7	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Verwaltungsaufgaben Fontanestraße 4 40470 Düsseldorf		

	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
8	<p>Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung Robert-Bosch-Straße 28 63225 Langen</p> <p>E-Mail vom 31.01.2022: [...] in dem vorgenannten Planungsverfahren berufe ich mich für meine Behörde auf die Zustimmungsfiktion (S. 2, 4. Absatz Ihres Schreibens vom 13.12.2021, Az.: 2/610-13/7/08/Ne).</p> <p>Absatz 4 des Schreibens vom 13.12.2021: „Sofern uns bis zum 28.01.2022 Ihre Stellungnahme nicht vorliegen sollte, gehen wir davon aus, dass von Ihnen zu vertretende öffentliche Belange durch die Planung nicht berührt werden.“</p>	Aufgrund keiner weiterführenden Kommentierung wird davon ausgegangen, dass die entsprechenden Belange nicht berührt werden.	Kein Beschluss erforderlich.
9	<p>Bundeswehr Dienstleistungszentrum Mayen Holler Pfad 6 56727 Mayen</p> <p>Keine Stellungnahme abgegeben.</p>		Kein Beschluss erforderlich.
10	<p>Creos Deutschland GmbH Am Zunderbaum 9 66424 Homburg</p> <p>Schreiben vom 03.01.2022: [...] die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdrucknetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen. Folgende Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt:</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.

	<ul style="list-style-type: none"> - Nippon Gases Deutschland GmbH (Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland) - Zentralkokerei Saar GmbH (ZKS-Leitung im Saarland) - Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH (Biogas im Bereich Ramstein-Miesenbach) - Energis-Netzgesellschaft mbH (Gashochdruckleitungen im Bereich Sulzbach / Altenwald / Friedrichsthal) - Villeroy & Boch AG (Gashochdruckleitung im Bereich Mettlach) <p>Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich <u>keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen</u> vorhanden sind.</p>		
11	<p>CSG GmbH Bereich PM Auf dem Hunnenrücken 3 50668 Köln</p> <p>Keine Stellungnahme abgegeben.</p>		Kein Beschluss erforderlich.
12	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd-West PTI 14 Bauleitplanung Polcher Straße 15-19 56727 Mayen</p> <p>Schreiben vom 19.01.2022: [...] Die Telekom Deutschland GmbH - 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 Wegsicherung</p>		

wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH zur Versorgung des o. g. Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH. Daher ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) erforderlich.

Daher beantragen wir folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Deutsche Telekom Technik GmbH keine Einwände gegenüber der Planung vorhanden sind.

Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass sich noch keine Telekommunikationslinien für die Versorgung des Neubaugebietes vorhanden sind.

Die weiterführenden Hinweise im Hinblick auf das notwendige Leitungsrecht auf Eigentümerwegen werden in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Bei der Kirch" aufgenommen, um den benötigten Ausbau sicherzustellen.

Auf eine Darstellung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird aufgrund der unbekanntem detaillierten Verläufe der Telekommunikationsinfrastruktur verzichtet.

Die Textfestsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Die Eingabe wird abgewiesen.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

Bitte informieren Sie uns 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinierungsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

Die weiterführenden Hinweise im Hinblick auf die notwendigen Trassen sowie Bepflanzungen und Informationspflicht werden in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Bei der Kirch" aufgenommen, um den benötigten Ausbau und Erhalt der Leitungen sicherzustellen.

Die Textfestsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

	Bitte beteiligen Sie uns weiterhin im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 4 des BauGB.		
13	Deutsche Flugsicherung Postfach 1243 63202 Langen		
	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
14	Deutscher Wetterdienst Frankfurter Straße 135 63067 Offenbach am Main		
	Schreiben vom 04.01.2022: [...] im Namen des Deutschen Wetterdienstes als Träger öffentlicher Belange bedanke ich mich für die Beteiligung an der Bauleitplanung der Ortsgemeinde Preist, Aufstellung des Bebauungsplanes „Bei der Kirch“. Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsbereich amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Für Rückfragen	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.

	stehen Ihnen die Ansprechpartner:innen des DWD gerne zur Verfügung.		
15	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum DLR Eifel Westpark 11 54634 Bitburg		
	Schreiben vom 20.12.2021: [...] gegen die vorliegende Planung bestehen seitens unseres Hauses aus Sicht der Orts- und Landentwicklung keine Bedenken.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
16	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum DLR Mosel Tessenowstraße 6 54295 Trier		
	Schreiben vom 07.01.2022: [...] aus Sicht der Abteilung Landentwicklung und ländliche Bodenordnung bestehen gegen den o. g. Bebauungsplan keine Bedenken. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
17	Einzelhandelsverband Bezirk Trier e. V. Kaiserstraße 27 54290 Trier		
	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
18	Fachbereich 1 Forstverband/Jagdgenossenschaften Im Hause		

	<p>Scheiben vom 10.01.2022: [...] seitens des Forstverbandes Speicher bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes „Bei der Kirch“ der Ortsgemeinde Preist.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>19</p>	<p>Fachbereich 2 Beitragsveranlagungen / Klimaschutz Im Hause</p> <p>Beitragsrechtliche Stellungnahme vom 20.12.2021: [...] Zum o. a. Bebauungsplan wird aus beitragsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Sowohl nach der aktuellen Erschließungsbeitragssatzung, als auch nach der aktuellen Ausbaubeitragssatzung der Ortsgemeinde Preist ist Beitragsmaßstab jeweils die Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse sowie ggf. Artzuschläge für gewerblich genutzte bzw. nutzbare Grundstücke.</p> <p>Als Grundstücksfläche gilt in beplanten Gebieten die überplante Grundstücksfläche. Für die Zahl der Vollgeschosse gilt für beplante Grundstücke grundsätzlich die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Ist im Bebauungsplan nicht die Zahl der Vollgeschosse geregelt, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt, gilt die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl. Ist eine Baumassenzahl nicht festgesetzt, dafür aber die Höhe der baulichen Anlagen in Form der Trauf- oder Firsthöhe, so gilt die durch 2,6 geteilte höchstzulässige Trauf- oder Firsthöhe. Sind beide Höhen festgesetzt, so gilt die höchstzulässige Traufhöhe.</p>	<p>Die Festsetzungen in der Erschließungsbeitragssatzung als auch in der Ausbaubeitragssatzung der Ortsgemeinde Preist sind nicht relevant für die Bestimmungen der Bauleitplanung.</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse wird jedoch aufgrund der benötigten erneuten Offenlage in diesem Zug auf zwei festgesetzt, um insbesondere aus städtebaulichen Beweggründen weitere Unstimmigkeiten zu vermeiden bzw. um eine eindeutige Regelung zur Geschossigkeit festzusetzen (siehe Ausführungen im Sachverhalt).</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse wird auf II festgesetzt.</p> <p>Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>

Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenseite der Dachhaut mit der seitlichen Außenwand. Die Höhe ist in der Gebäudemitte zu messen. Bruchzahlen sind jeweils auf volle Zahlen auf- oder abzurunden. Dies gilt sowohl aus erschließungs-, als auch aus ausbaubeitragsrechtlicher Sicht.

Im vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan „Bei der Kirch“ wurde auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Festgesetzt wurden jedoch eine höchstzulässige Traufhöhe von 6,50 m sowie eine höchstzulässige Firsthöhe von 11,00 m. Entsprechend der o. a. Regelungen der Erschließungs- und Ausbaubeitragsatzung der Ortsgemeinde Preist ist demnach die höchstzulässige Traufhöhe von 6,50 m durch den Wert 2,6 zu dividieren. Dies ergibt dann einen Wert von 2,5. Entsprechend der mathematischen Rundungsregel ist dieser Wert auf 3 aufzurunden. Es wären folglich im Rahmen von Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen - zumindest im Planbereich - jeweils Zuschläge für 3 Vollgeschosse zu erheben.

Abschließend wird der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass der im Plangebiet dargestellte, und tatsächlich bereits vorhandener sowie teilweise bebaute östlicher Arm der Schulstraße nicht durchgängig über die Merkmale einer ordnungsgemäßen Verkehrsanlage lt. Erschließungsbeitragsatzung (Fahrbahn, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung) verfügt. Sollte dieser Teil der Schulstraße im Zuge der Erschließung des eigentlichen Baugebietes ebenfalls ertüchtigt bzw. hergerichtet werden, so würde dies ab dem Punkt, an dem nicht mehr alle der o. g. Merkmale vorhanden sind, eine erstmalige Herstellung (Erschließungsmaßnahme) darstellen. Die Folge wäre die entsprechende Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Die oben erläuterte Verfahrensweise zur Festsetzung der Vollgeschosse würde in diesem Bereich ausschließlich für die überplanten Grundstücke entlang der westlichen Seite der Schulstraße gelten. Für die nicht überplanten Grundstücke auf der östlichen Seite der Schulstraße wäre die überwiegende Bebauung der näheren Umgebung maßgebend. Dies würde an dieser Stelle dazu führen, dass für die Grundstücke auf der linken Seite der Schulstraße ein Zuschlag für 3 Vollgeschosse zu erheben wäre, wohingegen auf der gegenüberliegenden Seite der Schulstraße wahrscheinlich ein geringerer Wert (max. 2 Vollgeschosse) anzusetzen wäre. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Realisierung von 3 Vollgeschossen im Plangebiet bei einer max. Traufhöhe von 6,50 m technisch eher unwahrscheinlich ist. Die Festsetzung eines Zuschlags für 3 Vollgeschosse ergibt sich also ausschließlich durch die o. a. Berechnung.

Weiterhin lässt der Bebauungsplan auch kleinere, nicht störende bzw. der Versorgung des Gebiets dienende gewerbliche Nutzung zu. Bei entsprechender tatsächlicher Nutzung wären somit ggf. Artzuschläge zu erheben.

Die o. g. Hinweise ergingen aufgrund der derzeitigen Sach- und Rechtslage. Da das Beitragsrecht als sog. Richterrecht einem ständigen Wandel unterworfen ist, sind Änderungen im Laufe der Jahre jederzeit denkbar.

Aktueller Hinweis:

Mit Gesetzesänderung zum Kommunalen Abgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG) vom 5. Mai 2020 (GVBl. S. 158, 191) wird in Rheinland-Pfalz der einmalige Ausbaubeitrag

abgeschafft und somit der wiederkehrende Beitrag spätestens zum 01.01.2024 zur Pflicht.

Stellungnahme Klimaschutz vom 04.01.2022:

[...] zum o. a. Bebauungsplan wird aus klimaschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die nachfolgenden Darstellungen dienen als Anregungen zur möglichen Verankerung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung. Durch Umsetzung der Festsetzungsmöglichkeiten sollen in Neubaugebieten durch möglichst energieeffiziente Gebäude mit einem sehr hohen Anteil an erneuerbaren Energien die Treibhausgasemissionen möglichst vermieden und so das Klima geschont werden.

Ebenso wichtig wie der Klimaschutz ist die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels. Extremwetterereignisse treten häufiger auf, wodurch beispielsweise die Gefahren für Überschwemmungen bei Starkregen oder einer starken körperlichen Belastung bei Hitzeperioden deutlich steigen. Mit einer klimaangepassten Bauleitplanung werden Vorkehrungen getroffen, die vor Schäden schützen oder zur Verringerung möglicher Schäden beitragen.

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind besonders durch folgende Paragraphen des Baugesetzbuches in der Bauleitplanung verankert:

§ 1 Abs. 5 BauGB

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und

Die als Anregung dienenden Darstellungen werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Belange bzw. die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) wurden bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Bei der Kirch“ in der Ortsgemeinde Preist bereits im Hinblick auf die Gegebenheiten, Möglichkeiten und den Willen der Ortsgemeinde, welche die Planungshoheit besitzt, integriert. So sind beispielsweise Solar- und Photovoltaikanlagen explizit als zulässig erklärt worden.

Der Bebauungsplan „Bei der Kirch“ wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sodass eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der dazugehörige Umweltbericht (als Teil B der Begründung) entfällt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wurden die entsprechenden Umweltbelange genügend betrachtet.

Kein Beschluss erforderlich.

umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:“

„die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des [Bundesnaturschutzgesetzes](#),
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des [§ 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes](#), die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Möglichkeiten der Beeinflussung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung:

Folgende Grundsätze sollten bei der Planung immer bedacht werden:

- Innen- vor Außenentwicklung bei der Planung von Neubaugebieten
- Flächensparendes Bauen
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf ein Minimum und Gestaltung von möglichst vielen Grünflächen
- Strategische Verkehrsflächenplanung, Planung zukunftsfähiger Mobilität (z.B. Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, Fahrradstellplätze, Anschluss an ÖPNV, Fahrradabstellanlagen)

- Entwicklung von Energiekonzepten zur Energieversorgung des Neubaugebietes (z.B. Prüfung möglicher Wärmeverbünde)
- Wassersensible Stadtentwicklung
- Niederschlagswasser (z. B. Unmittelbare Reduzierung am Entstehungsort von Abflussmenge, Abflussgeschwindigkeit und Abflussspitzen und Nutzung vor Ort (Regenwassernutzung, Versickerung, etc.)
- Multifunktionale Flächennutzung (z.B. Erholungs- und Retentionsraum)
- Beachtung der Nachhaltigkeit (z. B. umweltfreundliche Herstellung und Entsorgung von Materialien)

Verpflichtungen und Festsetzungen, die direkt die Gestaltung der Grundstücke und Gebäude betreffen:

- Vorgaben zur Energieversorgung (z. B. Anschluss an ein Nahwärmenetz; Anschluss- und Benutzungszwang)
- Vorgaben zur Energieeffizienz der Gebäude (z. B. Festsetzung der Gebäude- und Dachausrichtung und -Form zur optimalen Nutzung aktiver und passiver Solarenergie)
- Begrenzung der Flächenversiegelung (z. B. Festsetzung von bebauung freizuhaltenen Flächen und von Grünflächen oder Verpflichtung zur Nutzung versickerungsfähiger Bodenbeläge)
- Festsetzungen zur Begrünung (z. B. Verbot von „Stein-/Schottergärten“ bzw. Verpflichtung zur Bepflanzung von Vorgärten)
- Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung (z. B. Verpflichtung zur Speicherung und Nutzung des

	<p>Niederschlagswassers für die Pflanzenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine etc.)</p> <p>- Vorgaben für bauliche Schutzmaßnahmen an Grundstücken und Gebäuden bei Überschwemmungsereignissen</p>		
20	<p>Fachbereich 3 Soziales/Tourismus Im Hause</p>		
	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
21	<p>Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH Betriebsverwaltung Süd Hohlstraße 12 55743 Idar-Oberstein</p>		
	<p>E-Mail vom 29.12.2022: [...] zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben:</p> <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I3 TÖB Fontainengraben 200 53123 Bonn BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
22	<p>Finanzamt Bitburg Kölner Straße 20 54634 Bitburg</p>		
	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.

23	Forstamt Bitburg Kleiststraße 5 54634 Bitburg		
	E-Mail vom 21.12.2021: [...] zu der im Betreff genannten Bauleitplanung in der Ortsgemeinde Preist gibt es aus forstlicher Sicht keine Einwände.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
24	Gaststättenverband DEHOGA Rheinland e. V. John-F-Kennedy-Straße 15 55543 Bad Kreuznach		
	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
25	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Schillerstraße 44 55116 Mainz		
	E-Mail vom 25.01.2022: [...] Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die von uns zu vertretenden Belange insofern betroffen, als dass sich das Kulturdenkmal „Alte Kirche“ in gewisser Nähe zum Planungsbereich befindet. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich gemäß der Aussage der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz das Naturdenkmal „Alte Kirche“ zwar in gewisser Nähe zum Planungsbereich befindet, es jedoch keine ersichtliche Beeinträchtigung für den Umgebungsschutz aufgrund der Planung ergeben.	Kein Beschluss erforderlich.

	<p>Aufgrund der festgelegten Werte für die Neubebauung sehen wir aktuell keine Beeinträchtigung des Umgebungsschutz.</p> <p>Wir verweisen an dieser Stelle auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG, der im weiteren Verlauf zu beachten ist: Details müssen ggf. mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie mit der Landesdenkmalpflege abgestimmt werden. Dieser Verweis auf den Genehmigungsvorbehalt ist als Rechtsgrundlage aufzuführen und im Vorfeld zukünftiger Bauantragsverfahren abzuklären.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.</p>	<p>Die weiterführenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise zum Denkmalschutz sind in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bei der Kirch“ enthalten.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
26	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Außenstelle Trier Landesmuseum Abt. Archäologische Denkmalpflege Weimarer Allee 1 54290 Trier</p> <hr/> <p>E-Mail vom 27.01.2022: [...] es gilt für die Planung nach wie vor unsere Stellungnahme vom 10.02.2021 (siehe Anhang).</p> <p>Anhang (E-Mail vom 10.02.2021): [...] da wir leider die römerzeitliche Siedlung trotz Magnetik und Sondage nicht eingrenzen können, bitte ich Sie, als Auflage für das Baugebiet festzuhalten, dass wir gemäß § 21 (2) DSchG RLP rechtzeitig, d. h. mindestens zwei Arbeitswochen vor ihrem</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, dass eine Eingrenzung der römerzeitlichen Siedlung nicht möglich war. Die daraus folgenden Hinweise wurden bereits in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bei der Kirch“ aufgenommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

	<p>geplanten Beginn, über Bodeneingriffe informiert werden, so dass wir die Möglichkeit haben, diese ggf. zu überwachen und Funde § 16 DschG RLP im Sinne von § 19 DSchG RLP zu bergen sowie ihre Fundumstände zu dokumentieren.</p> <p>Außerdem sind die Bauherren und die ausführenden Baufirmen darauf aufmerksam zu machen, dass gemäß §§ 17-18 eine Anzeige- und Erhaltungspflicht für archäologische Funde besteht.</p>		
27	<p>Handwerkskammer Loebstraße 18 54292 Trier</p> <p>Schreiben vom 22.12.2021: [...] beziehend auf Ihr vorgenanntes Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass gegen das o. g. Vorhaben unsererseits keine Bedenken erhoben werden.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
28	<p>Industrie- und Handelskammer Herzogenbuscher Straße 12 54292 Trier</p> <p>Schreiben vom 24.01.2022: [...] Der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bei der Kirch“ in der Ortsgemeinde Preist stehen seitens der Industrie- und Handelskammer Trier weiterhin keine Bedenken entgegen.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
29	<p>Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich Kurfürstenstraße 16 54516 Wittlich</p>		

	<p>E-Mail vom 21.12.2021: [...] Seitens der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich bestehen bzgl. der Planungsabsichten der Ortsgemeinde Preist zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bei der Kirch“ weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>30</p>	<p>Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm Trierer Straße 1 54634 Bitburg</p> <p>Schreiben vom 25.01.2022: [...] zunächst verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 31.03.2020.</p> <p>Nach Anhörung der betroffenen Fachämter unseres Hauses geben wir zu dem nunmehr ausliegenden und von Ihnen mit Schreiben vom 13.12.2021 übersandten Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes für die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm folgende zusammengefasste Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ab:</p> <p>1. Bauwesen</p> <p>1.1 Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Ortsgemeinde Preist die Entwicklung eines Wohnbaugebietes, um der stetigen Nachfrage nach Bauland in der Ortsgemeinde Rechnung tragen zu können. Aus städtebaulicher Sicht bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Planung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung bestehen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

1.2 Vorliegend soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet umfasst eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² und schließt sich in ausreichendem Maße an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Weiterhin wurde der Aufstellungsbeschluss vor dem Ablauf des 31.12.2022 gefasst. Insoweit sehen wir die entsprechenden Voraussetzungen als gegeben an. Es ist darauf zu achten, dass der Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wurde.

1.3 Weitere Voraussetzung des § 13b BauGB ist, dass lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird. Vorliegend soll ein Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Diesbezüglich verweisen wir auf den Beschluss des VGH München vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382: *„Soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, ist die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.“*

Laut Textfestsetzungen sollen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ ausnahmsweise zulässig sein. Entsprechend des o.g. Beschlusses können diese Betriebe jedoch nicht mehr unter den Begriff Wohnnutzung gefasst werden und sind als unzulässig auszuschließen.

1.4 Bislang ist keine Parzellierung der Grundstücke erfolgt. Zudem bestehen auch keine Vorgaben hinsichtlich der

Der Hinweis bzgl. des zu fassenden Satzungsbeschlusses bis zum 31.12.2024 wird zur Kenntnis genommen.

Dem Urteil des OVG NRW von Februar 2022 wird Folge geleistet. Somit sind „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nicht mehr ausnahmsweise zulässig, sondern unzulässig (siehe Ausführungen im Sachverhalt). Da es sich bei der Änderung im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung um eine wesentliche Planänderung handelt, wird eine erneute Offenlage des Bebauungsplans „Bei der Kirch“ durchgeführt.

Eine Parzellierung von Grundstücken in einem neuen Baugebiet stellt nicht die

Kein Beschluss erforderlich.

Die „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ werden im B-Plan als unzulässig festgesetzt.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Kein Beschluss erforderlich.

Größe zukünftiger Baugrundstücke. Somit könnten trotz Festsetzung einer GRZ von 0,4 relativ große Gebäude beispielsweise mit sehr vielen Wohneinheiten entstehen. Wir gehen insofern zunächst davon aus, dass im Plangebiet noch eine Bodenordnung erfolgen soll, um städtebaulich sinnvolle Baugrundstücke zu bilden. Anderenfalls sollte die Gemeinde prüfen, ob ggf. durch Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bzw. durch Festsetzung der Größe der Grundstücke hier eine Begrenzung für erforderlich angesehen wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB).

1.5 Für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe wird als unterer Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche definiert. Insbesondere bei Eckgrundstücken kann dies zu Unklarheiten führen. Wir empfehlen daher, die maßgebliche Verkehrsfläche für Eckgrundstücke zu konkretisieren.

Aufgabe der Bauleitplanung dar und ist in diesem Verfahren nicht gesetzlich vorgeschrieben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan „Bei der der Kirch“ über die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen für alle zukünftigen Bauvorhaben definiert.

Im Hinblick auf den Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen wird dem Urteil des OVG NRW von Februar 2022 Folge geleistet und somit eine konkrete Straßenplanung durchgeführt (siehe Ausführungen im Sachverhalt). Da es sich bei der Änderung im Hinblick auf die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe um eine wesentliche Planänderung handelt, wird eine erneute Offenlage des Bebauungsplans „Bei der Kirch“ durchgeführt.

Als unterer Bezugspunkt soll weiterhin die Höhe der künftigen Verkehrsfläche herangezogen werden. Diese wird im Rahmen einer noch zu beauftragenden Straßenplanung ermittelt und in den B-Plan übernommen.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

2. Naturschutz und Landschaftspflege

2.1 Im Rahmen des vorangegangenen Bauleitplanverfahrens wurde aus Sicht des Naturschutzes eingebracht:

„Das vorgesehene Baugebiet umfasst rund 16 Baustellen. Trotz dieses Bauvolumens fehlen Festsetzungen zur Grünordnung und Gestaltung: Es gibt keinerlei Vorgaben zur Straßenraumbegrünung, keine verbindlichen Vorgaben zu Gehölz-/ Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken, keine Vorgaben zum Ausschluss der um sich greifenden „Schottergärten“, ...Wir halten die Entwicklung und Festlegung eines Grünkonzepts für sinnvoll, sofern die Gemeinde Fehlentwicklungen vermeiden und einen grünen, wohnlichen Charakter des Neubaugebietes sicher stellen will.“

Aus dem nunmehr vorliegenden B-Plan-Entwurf ist nicht

Im Zusammenhang mit der Straße bzw. der Straßenplanung wird erkannt, dass für den süd-östliche Einmündungsbereich der Planstraße in den Seitenarm der Schulstraße ein Teil der privaten Parzelle 193 benötigt wird. Um Konflikte aus eigentumsrechtlicher Sicht zu vermeiden, sollte der Verlauf der Planstraße daher so angepasst werden, dass das Grundstück Parzelle 193 nicht in Anspruch genommen werden muss.

Die naturschutzrechtlichen Anregungen, wie seitens der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm selbst bezeichnet, besitzen keine Pflicht zur Umsetzung bzw. Einbindung in den vorliegenden Bebauungsplan „Bei der Kirch“.

Der nebenstehend beschriebene Einmündungstrichter wird soweit in südlicher Richtung verlegt, dass die Parzelle 193 nicht mehr in Anspruch genommen werden muss.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Kein Beschluss erforderlich.

erkennbar, dass diese Anregung aufgegriffen worden wäre. Insofern hat sie unverändert Gültigkeit. Wir bitten um Beachtung und Umsetzung.

2.2 Der B-Plan-Entwurf legt unter Nr. 4 fest: „Für die festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen sind ausschließlich standortheimische Pflanzen regionaler Herkunft zulässig...“ und führt im Weiteren umfangreiche Pflanzenlisten von Bäumen und Sträuchern auf.

Im Plan und in den Festsetzungen sind jedoch aktuell keine festgesetzten Pflanzmaßnahmen für Gehölze aufzufinden. Das heißt, diese verbindlich formulierte Festlegung macht nur dann Sinn, wenn die Anregung der Entwicklung und Festlegung eines Grünkonzeptes (s. oben) aufgegriffen wird, andernfalls erübrigt sie sich.

2.3 Die Regenrückhaltemulde ist entsprechend Entwässerungsplanung senkrecht zu den Höhenlinien und zur Bewirtschaftung vorgesehen (s. „Entwässerungstechnische Begleitplanung, Längsschnitt“). Um geringere landschaftsfremd wirkende Böschungen, eine bessere Vereinbarkeit mit der Bewirtschaftung angrenzender Flächen (die vorgesehene Lage wäre quer zur Bewirtschaftungsrichtung) und eine bessere Anbindung an vorhandene Strukturen zu erreichen wäre aus Sicht des Naturschutzes eine höhenparallele Anlage, parallel und entlang der südlichen Gehölzreihe am Ringweg, sinnvoller.

Auf das erforderliche Genehmigungsverfahren zur Anlage der außerhalb des Plangebietes gelegenen Rückhalteeinrichtung weisen wir hin.

Ein umfangreiches „Grünkonzept“ ist, wie zuvor erläutert, aufgrund der Verfahrensart (beschleunigtes Verfahren) für den Bebauungsplan „Bei der Kirch“ nicht notwendig. Es wird zugestimmt, dass die Pflanzlisten (Kapitel 4 der Textlichen Festsetzungen) aufgrund der fehlenden verbindlichen Festsetzungen entfallen könnte. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in Kapitel 4 folgender Satz zu finden ist: „Eine Auswahl kann anhand nachfolgender Pflanzliste erfolgen.“ Somit wurde auch hier auf die Verbindlichkeit aufgrund der Verfahrensart verzichtet.

Die Hinweise zur Entwässerungstechnischen Begleitplanung werden zur Kenntnis genommen.

Ebenso wird der Hinweis zum erforderlichen Genehmigungsverfahren der Rückhalteeinrichtung zur Kenntnis genommen.

Kein Beschluss erforderlich.

Kein Beschluss erforderlich.

2.4 Der Bebauungsplan wird entsprechend der Angaben nach § 13 b Baugesetzbuch aufgestellt, das heißt: Ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne Festlegung von Kompensationsmaßnahmen.

Dennoch wurden nach Angabe in der Begründung „möglicherweise berührte Umweltbelange im Zuge einer Bestandsaufnahme untersucht“ (S. 14). Diese „Überschlägige Bestandsaufnahme (S. 15)“, die insbesondere für die Beurteilung der auch in Verfahren nach § 13 b BauGB zu beachtenden artenschutzrechtlichen Aspekte notwendig ist, wird aus den Unterlagen nicht ausreichend erkennbar bzw. nachvollziehbar:

Es fehlt eine nachvollziehbare Darstellung und fachlich qualifizierte artenschutzrechtliche Bewertung der vorhandenen Biotoptypen. So wird zum Beispiel nur pauschal erwähnt, dass „*einzelne ältere Obstbäume sowie kleinflächig geschlossene Gehölzbestände betroffen*“ sind, ohne erforderliche genauere Angaben, z. B. zum Höhlen- oder Spaltenreichtum der Altbstbäume, zur Art der Gehölzbestände etc..

Unschärf und zu pauschal und damit fachlich angreifbar ist auch die Aussage „*Im nahen Umfeld sind jedoch zahlreiche vergleichbare Biotopstrukturen vorhanden, sodass davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt*“ (Begründung, S. 15). Wo sind im nahen Umfeld „zahlreiche vergleichbare Biotopstrukturen“ (z. B. Altbstbäume)? Sind Quartiere/

Auch wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, und somit weder eine Umweltprüfung durchzuführen noch ein Ausgleich erbracht werden muss, ist eine Bestandsaufnahme des Plangebietes sowie die Prüfung der Umweltbelange in einem angemessenen Rahmen nicht untersagt.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in Kapitel 5.1.3 der Begründung zum Bebauungsplan „Bei der Kirch“ aufgeführt, auch wenn diese keinen verpflichtenden Bestandteil eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren darstellen. Der dort beschriebene Zustand des Plangebiets resultiert jedoch aus einer Begehung aus dem Jahr 2018. Die Ortsgemeinde Preist stimmte einer weiteren Begehung zu, welche auch am 02.05.2022 stattfand. Die Begründung wird dementsprechend ergänzt. Auch weiterhin gilt zusammenfassend, dass „keine verbotenen Belange des Arten- und Biotopschutzes durch die vorliegende Bauleitplanung ausgelöst“ werden.

Der Forderung einer Nachbesserung wurde somit mit einer aktuellen Begehung und Bewertung des Plangebietes im Hinblick auf etwaige Umweltbelange nachgegangen.

Die Begründung wird entsprechend um das Ergebnis der Begehung vom 02.05.2022 ergänzt.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Reviere im Umfeld nicht bereits besetzt?

Hier halten wir Nachbesserungen für erforderlich.

3. Raumordnung und Landesplanung

3.1 Die Anforderungen an den vorliegenden Bebauungsplan aus den übergeordneten und zu beachtenden Planungen sind in der Begründung zum B-Plan weitgehend korrekt dargestellt.

3.2 Der B-Plan ist aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung desselben ist damit nicht notwendig. Somit kommt vorliegend auch die Schwellenwertthematik (Kap. II.2.5 der Entwurfsfassung 2014 des neuen Regionalen Raumordnungsplanes) hier nicht zum Tragen.

3.3 Damit stehen dem Bebauungsplan Ziele und Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen.

3.4 Wir geben dennoch zu bedenken, dass die Ortsgemeinde Preist gemäß dem Flächenmonitoringsystem Raum+Monitor des Landes Rheinland-Pfalz über eine vergleichsweise hohe Anzahl an freien Baulücken verfügt (siehe blau markierte Flächen in der nachfolgenden Abbildung).

Bei der Verfügbarmachung von freien Bauflächen sollte dem landesplanerischen Ziel 31 des Landesentwicklungsprogramms IV „Innen- vor Außenentwicklung“ absolute Priorität eingeräumt werden.

Die Zusprüche im Hinblick auf die Anforderungen, der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sowie die Zustimmung, dass die Planung den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen werden zur Kenntnis genommen.

Innerhalb der Ortsgemeinde Preist sind zwar noch wenige Baulücken erkennbar - diese würden jedoch nicht die entsprechende Nachfrage decken und stehen dem Markt gar nicht zur Verfügung.

Kein Beschluss erforderlich.

Kein Beschluss erforderlich.

Wir bitten, die Bedenken im Rahmen der weiteren Planung im Sinne einer zielgerichteten Eigenentwicklung der Gemeinde Preist zu berücksichtigen.

3.5 Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Kapitel 4.2 der Begründung hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zu aktualisieren ist.

4. Wasserrecht

4.1 Laut Entwässerungstechnischem Begleitplan des Ing. Büros Stratec, Wittlich ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Baugrundstücke zentral außerhalb der Wohnbebauung durch ein Retentionsbecken zurückzuhalten, da eine Versickerung aufgrund der Bodenkennwerte nicht möglich ist.

Das Becken soll einen Drosselabfluss zur Entleerung erhalten, welcher das Niederschlagswasser mittels einer herzustellenden Niederschlagswasserleitung im Freigefälle

Gemäß Abbildung 7 (Kapitel 4.2) in der Begründung zum Bebauungsplan „Bei der Kirch“ dass die Ortsgemeinde Preist bis zum Jahr 2015 (Einwohnerzahl: 771) eine wachsende Anzahl an Einwohnern verzeichnet. Im Hinblick auf eine etwaige Aktualisierung der Bevölkerungsentwicklung ist eine gleichbleibende bzw. leicht sinkenden Tendenz erkennbar: Bevölkerungsstand am 31.12.2020: 707¹, Bevölkerungsstand am 30.04.2022: 755². Im Zuge der erneuten Offenlage wird auch dieses Kapitel in der Begründung mit den zuvor genannten Zahlen aktualisiert.

Der Hinweis im Hinblick auf die benötigte wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in den Stillegraben wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge des entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Kein Beschluss erforderlich.

¹ Quelle: <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0723207107&tp=1026>, Stand: April 2022

² Quelle: Auskunft der VG Speicher gemäß Einwohnermeldeamt, Stand: Mai 2022

zunächst in einen namenlosen Graben und nach wenigen hundert Metern in den Stillegraben (Gewässer III. Ordnung) einleitet.

Die Einleitung in den Stillegraben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist vor Errichtung und Inbetriebnahme der Entwässerungsanlage bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

4.2 Das Rückhaltevolumen des Beckens wurde vom Ing. Büro Stratec mit rund 280 m³ bemessen und entspricht gemäß der Vordimensionierung einer Bemessungshäufigkeit zwischen 10 und 20 Jahren.

Dies entspricht dem Regelwerk DWA-A 117 i. V. m. DWA-A 118 und ist damit aus wasserrechtlicher Sicht ausreichend dimensioniert.

4.3 Hinweis:

In der Textlichen Festsetzung unter Punkt 1.7.2 ist fälschlicherweise noch eine „Dezentrale Oberflächenwasserbehandlung“ zitiert. Dies ist entsprechend zu korrigieren.

4.4 Weiter hat das Ing. Büro Stratec Aussagen zur möglichen Gefährdung bei Starkregenereignissen geprüft und ist zum Ergebnis gekommen, dass bei Starkregenereignissen mit keinem Oberflächenwasserzufluss aus oberhalb gelegenen Flächen auf das Plangebiet zu rechnen ist.

4.5 Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen daher keine weiteren Bedenken gegen das Planungsvorhaben.

Die Zustimmung, dass das Rückhaltevolumen ausreichend dimensioniert worden ist, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Bei der Kirch“ entsprechend korrigiert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Wasserbehörde keine

Kein Beschluss erforderlich.

Kein Beschluss erforderlich.

Kein Beschluss erforderlich.

5. Dorferneuerung

5.1 Beim Planungsvorhaben handelt es sich um eine Gemeinde, die sich mit der Erstellung und der förmlichen Anerkennung als Dorferneuerungsgemeinde für eine Entwicklung im Sinne der Dorferneuerung entschieden hat. Dorferneuerung zielt nicht nur auf Erhalt und Entwicklung der Ortskerne ab, vielmehr ist das Dorf als Ganzes, d. h. einschließlich der Neubaugebiete zu betrachten.

Es ist deshalb bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und entsprechenden Ortssatzungen von besonderer Bedeutung, dass regionaltypische Grundsätze im Sinne der Dorferneuerung in den Festsetzungen berücksichtigt werden. Hierbei wird keinesfalls historisierendes Nachbauen des Vorhandenen, sondern vielmehr Architektur in zeitgemäßen Formen unter Berücksichtigung von regionaltypischen Grundformen und landschaftstypischen Materialien empfohlen.

Dies sind insbesondere:

regionaltypische Grundformen

- wie zwei Geschosse,
- Satteldach (mind. 35 Grad), evtl. Krüppelwalm,
- ein geringer Dachüberstand (Traufe max. 25 cm, Ortgang max. 10 cm),
- eine verputzte Massivbauweise, keine Holzblockhäuser,
- sowie stehende Fenster Formate

landschaftstypische Materialien

weiteren Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Die Empfehlungen im Hinblick auf die regionaltypischen Grundformen und landschaftstypischen Materialien werden zur Kenntnis genommen. Auch wenn sich die Ortsgemeinde Preist für eine Entwicklung im Sinne der Dorferneuerung entschieden hat, sind diese Grundformen und Materialien nicht als verpflichtend zu betrachten. Generell leiten sich aus dem Konzept der Dorferneuerung keine verpflichtenden Ansprüche für die Bauleitplanung ab. Einige der nebenstehenden landschaftstypischen Merkmale sind zudem in den Textlichen Festsetzungen (Kapitel 2, Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz) zu finden, wie bspw. die Unzulässigkeit von glänzenden und grellen Farben.

Es werden keine weiteren gestalterischen Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

- Dacheindeckung, wie Schiefer, Dachpfannen (naturfarben - wenn örtlich vorhanden) ansonsten dunkel gehalten, nicht glänzend,
- Fassade, wie Putz und Holz in glatter Ausführung, kein Rundstammholz, keine Ecküberplattungen, keine übertriebenen Profilierungen.

Die Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes ist dabei ein wichtiger Baustein der Dorferneuerung. Dies gilt auch für Maßnahmen im Bereich der Siedlungsentwicklung. Wir bitten deshalb die vorgenannten Gestaltungsempfehlungen im Sinne der Dorferneuerung und der Gestaltung des Ortsbildes zu berücksichtigen und in die Festsetzungen mit aufzunehmen.

6. Denkmalschutz

6.1 Gegen die vorgesehenen Planungen bestehen aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

6.2 In der Umgebung der vorgesehenen Planung befinden sich ein Einzeldenkmal, sowie eine Denkmalzone, „Alte Kirche“. Gem. § 4 Abs.1 Nr.2 des DschG ist auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist, Gegenstand des Denkmalschutzes.

6.3 Hinweis: Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Der Hinweis wird in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Bei der Kirch“ aufgenommen.

Die Textfestsetzungen werden entsprechend ergänzt.

die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel:0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

7. Sonstiges

7.1 Wir bitten Sie, die vorstehenden Anregungen und Hinweise im weiteren Verfahren, insbesondere im Rahmen der erforderlichen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, zu beachten und zu berücksichtigen.

7.2 Zur Vermeidung unnötiger Verzögerungen im weiteren Verfahren bitten wir darauf zu achten, dass die im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüsse vollständig in den Planunterlagen umgesetzt werden.

7.3 Nach Inkrafttreten der Satzung bitten wir Sie, uns eine Ausfertigung der Urkunde für unsere Unterlagen zu übersenden.

Die weiterführenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

31	Kreisverwaltung Trier-Saarburg Willy-Brandt-Platz 1 54290 Trier Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
32	Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz Schillerstraße 44 55116 Mainz Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
33	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Emy-Roeder-Straße 5 55129 Mainz Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
34	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Abt. Pipeline-Maßnahmen Untertorplatz 1 76829 Landau Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
35	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Trier Paulinstraße 58 54292 Trier Schreiben vom 05.01.2022:	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.

	[...] im Bereich der aufgeführten Maßnahme befinden sich keine Liegenschaften des Landes, des Bundes und der Gaststreitkräfte, die vom Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier zu betreuen sind.		
36	Landesbetrieb Mobilität Brunnenstraße 1 54568 Gerolstein	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
	Schreiben vom 17.01.2022: [...] das Plangebiet befindet sich entlang von Gemeindestraßen, die innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze an die K 37 in Preist anbinden. Wir stimmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu.		
37	Landesbetrieb Mobilität Dasbachstraße 15c 54292 Trier		Kein Beschluss erforderlich.
	Keine Stellungnahme abgegeben.		
38	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz Referat Luftverkehr Gebäude 890 55483 Flughafen Hahn		Kein Beschluss erforderlich.
	Keine Stellungnahme abgegeben.		
39	Landesbetrieb Mobilität Autobahnamt Montabaur Bahnhofplatz 1 56410 Montabaur		

	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
40	Landessportbund Rheinland-Pfalz Rheinallee 1 66116 Mainz		
	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
41	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Außenstelle Trier Gartenfeldstraße 12a 54295 Trier		
	Schreiben vom 22.12.2021: [...] die Ortsgemeinde Preist plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes am südlichen Ortsrand. Die Flächen mit Umfang von etwa 1,5 ha werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Planung stellt einen landwirtschaftlichen Flächenverlust dar, der u. E. jedoch nicht zu einer Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes führt. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
42	Ortsgemeinde Auw an der Kyll Keltenring 2 54664 Auw a. d. Kyll		
	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
43	Ortsgemeinde Beilingen Herforster Straße 22		

	54662 Beilingen		
	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
44	Ortsgemeinde Hosten Hauptstraße 15 54664 Hosten		
	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
45	Ortsgemeinde Orenhofen In Urbigt 32 54298 Orenhofen		
	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
46	Ortsgemeinde Philippsheim Ortsstraße 5 54662 Philippsheim		
	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
47	Ortsgemeinde Spangdahlem Im Kreuzgarten 1 54529 Spangdahlem		
	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
48	Planungsgemeinschaft Region Trier Deworastraße 8 54290 Trier		

	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
49	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald und LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt Kirchenstraße 13 67823 Obermoschel	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
	Schreiben vom 13.01.2022: [...] Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – Landesverband Rheinland-Pfalz e. V. – hat keine Einwände oder Anregungen zur vorgestellten Planung.		
50	Stadt Speicher Weilerweg 8 54662 Speicher		Kein Beschluss erforderlich.
	Keine Stellungnahme abgegeben.		
51	Stadtwerke Trier GmbH Asset Management Ostallee 7-13 54290 Trier		Kein Beschluss erforderlich.
	Keine Stellungnahme abgegeben.		
52	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Gewerbeaufsicht Deworastraße 8 54290 Trier		
	E-Mail vom 21.12.2021: [...] Ziel der Ortsgemeinde Preist ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung		

eines Neubaugebietes für Wohnzwecke zu schaffen. Hierfür soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausweist.

Daher werden im Plangebiet zukünftig die zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärm nach Nr. 6.1 Buchstabe „e“ der Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) maßgeblich sein. Ferner wird zunächst von einem zulässigen Immissionswert für Geruchsmissionen (relative Geruchsstundenhäufigkeit) nach Nr. 3.1 der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) in Höhe von max. 10% der Jahresstunden auszugehen sein. Diese v. g. Immissionsrichtwerte beziehen sich in erster Linie auf Emissionen, welche durch gewerbliche oder landwirtschaftliche Anlagen hervorgerufen werden.

Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, befinden sich in der Nähe des Plangebietes keine gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe, sodass innerhalb des Plangebietes nicht mit einer Überschreitung der v. g. Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm bzw. GIRL zu rechnen ist. Dieser Bewertung kann von hier aus zunächst gefolgt werden.

Im Hinblick auf den in westlicher Richtung zum Plangebiet liegenden Sportplatz ist entsprechend der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) in der Ruhezeit am Morgen (Werktags von 6.00 bis 08.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen von 07.00 bis 09.00 Uhr) der verminderter Immissionsrichtwert in Höhe von 50 dB(A)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Gewerbeaufsicht, dass der Bewertung im Hinblick auf die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm bzw. GIRL zugestimmt wird.

Kein Beschluss erforderlich.

anzusetzen, im Übrigen (außerhalb und innerhalb der sonstigen Ruhezeiten) gilt der Immissionsrichtwert in Höhe von 55 dB(A).

Dahingehend wird in den Planunterlagen Bezug genommen auf die „Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch verschiedene Schallquellen“ der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH, Bericht Nr. i06-10-6 vom 12. Oktober 2006.

Hier ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die damalige Ermittlung und Bewertung des zu erwartenden Sportanlagenlärms u. a. auf die seinerzeit gültige Fassung der 18. BImSchV fußt (vermutlich in der Fassung mit Gültigkeit vom 01.03.2006 bis 08.09.2017), welche zwischenzeitlich allerdings geändert wurde (aktuelle Fassung, zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 1.6.2017 I 1468, Gültigkeit vom 09.09.2017 bis 31.12.2021). Ab dem 01.01.2022 tritt zudem eine weitere Neufassung in Kraft (zukünftige Fassung, zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 8.10.2021 I 4644). Da in der Begründung zum aktuellen Planvorhaben bereits Bezug auf die Änderungen genommen wird und diese im Wesentlichen die Erhöhung des Immissionsrichtwertes innerhalb der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen von 13:00 bis 15:00 Uhr umfasst, können die Ergebnisse der v. g. schalltechnischen Untersuchung u. E. noch herangezogen werden, sofern sich an den sonstigen Voraussetzungen im Hinblick auf die Sportplatz- und Gemeindehausnutzung nichts geändert hat.

In der schalltechnischen Untersuchung wird plausibel dargelegt, dass das geplante WA mit der Nutzung des Sportplatzes samt seiner Nebenanlagen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträglich ist. Die Berechnungen gehen dabei vom kritischsten

Es wird zudem zur Kenntnis genommen, dass trotz der korrekten Hinweise zur Schalltechnischen Untersuchung (Oktober 2006) der maßgebliche Immissionsrichtwert

Kein Beschluss erforderlich.

Nutzungsfall der Sportanlage am Sonntag in der Ruhezeit zwischen 13.00 Uhr - 15.00 Uhr aus. Die Nutzungsdauer der Sportanlage am Sonntag in der Zeit zwischen 09.00 Uhr - 20.00 Uhr beträgt insgesamt 4 Stunden und mehr, weshalb die Ruhezeit am Sonntag- und Feiertag zwischen 13.00 Uhr - 15.00 Uhr besonders zu berücksichtigen ist. Die „Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV)“ vom 18.07.1991, in der geänderten Fassung vom 09.02.2006 (Gültigkeit vom 01.03.2006 bis 08.09.2017) sah für diese Ruhezeit am Sonn- und Feiertag einen maßgeblichen Immissionsrichtwert von 50 dB(A) für ein WA vor. In der aktuellen Fassung (Gültigkeit vom 09.09.2017 bis 31.12.2021) ist hier nunmehr ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) maßgeblich. Der errechnete Beurteilungspegel durch den Gesamtbetrieb der Sportanlage beträgt am Rand des geplanten WA-Gebietes maximal 48 dB(A). Der maßgebliche Immissionsrichtwert wird also deutlich eingehalten.

Aufgrund dessen bestehen von hier aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken gegen das o. g. Planvorhaben. Es wird allerdings darum gebeten, folgende Anregung zu berücksichtigen:

In Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden immer häufiger Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke eingesetzt. Derartige Geräte werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Dies hat zur Folge, dass im Rahmen eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens, beispielsweise eines Ein- oder Mehrfamilienwohnhauses, von Seiten der Baugenehmigungsbehörde nicht geprüft wird, ob die geplante

„deutlich eingehalten“ wird. Dementsprechend wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Gewerbeaufsicht, aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken gegen das Planvorhaben vorhanden sind.

Die Anregung im Hinblick auf die Errichtung der neben genannten Gerätschaften wird zur Kenntnis genommen. Geeignete Lärminderungsmaßnahmen lassen sich bei Bedarf im Einzelfall regeln, sind jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung und somit entscheidet sich die Ortsgemeinde gegen explizite Festsetzungen im laufenden

Die Eingabe wird abgewiesen.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Anlage, insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz, im WA-Gebiet geeignet ist bzw. ob durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen (z. B. Einsatz einer Schallschutzhaube, Errichtung einer Einhausung, ausreichender Abstand zum Nachbargebäude) ein rechtskonformer Betrieb sichergestellt ist.

Immissionsschutzrechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben sind, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen. Dies gilt insbesondere auch im Falle einer späteren Nachbarschaftsbeschwerde über Lärm.

Um in diesen Fällen den Immissionsschutz gewährleisten zu können und um insbesondere zukünftigen Nachbarschaftsbeschwerden vorzubeugen, wird von hier aus empfohlen im Bebauungsplan festzusetzen, dass der Einsatz eines solchen Gerätes nur zulässig ist, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete, insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A)), vor der Errichtung bzw. der

Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bei der Kirch“.

	<p>Inbetriebnahme nachgewiesen wird. Zumindest aber sollte dies als Hinweis zum Lärmschutz aufgenommen werden, um bei der Bauherrschaft ein Bewusstsein für die Problematik zu erreichen.</p> <p>Bei der Nachweisführung im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens kann der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, herangezogen werden, in dem u. a. auch die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.</p>		
53	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Obere Landesplanung Stresemannstraße 3-5 56068 Koblenz</p> <p>Keine Stellungnahme abgegeben.</p>		Kein Beschluss erforderlich.
54	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Obere Naturschutzbehörde Stresemann 3-5 56068 Koblenz</p> <p>Keine Stellungnahme abgegeben.</p>		Kein Beschluss erforderlich.
55	<p>Struktur- Genehmigungsdirektion Nord Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft/Bodenschutz Deworastraße 8 54290 Trier</p>		

	<p>Schreiben vom 17.01.2022: [...] die im Entwurf der textlichen Festsetzungen aktualisierten Ausführungen (s. unter 1.7.2, Seite 5) bzgl. Schmutz- und Niederschlagswasserbewirtschaftung sind Grundlage der weiteren wasserwirtschaftlichen Planung.</p> <p>Der zuletzt downgeloadete Erläuterungsbericht zum Entwässerungstechnischen Begleitplan konnte nicht geöffnet werden. Es wird empfohlen, im Zuge der Beantragung des Wasserrechts die Bestandsituation bzgl. bestehender Wasserrechte und Einzugsgebiete der Siedlungsentwässerung frühzeitig zu klären; dies betrifft auch die konkrete Bemessung der Abwasseranlagen und Festlegung einer Einleitmenge.</p>	Der Erläuterungsbericht wurde der SGD-Nord am 25.01.2022 per E-Mail übermittelt.	Kein Beschluss erforderlich.
56	<p>Tourismus und Heilbäderverband Rheinland-Pfalz e. V. Löhrstraße 103-105 56068 Koblenz</p> <p>Keine Stellungnahme abgegeben.</p>		Kein Beschluss erforderlich.
57	<p>Verbandsgemeinde Bitburger Land Hubert-Prim-Straße 7 54634 Bitburg</p> <p>Keine Stellungnahme abgegeben.</p>		Kein Beschluss erforderlich.
58	<p>Verbandsgemeinde Trier-Land Gartenfeldstraße 12a 54295 Trier</p> <p>Schreiben vom 04.01.2022: [...] von Seiten der VG Trier-Land bzw. der angeschlossenen Ortsgemeinden bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.

59	Verbandsgemeinde Wittlich Land Kurfürstenstraße 16 54516 Wittlich		
	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
60	Verbandsgemeindewerke Speicher Bahnhofstraße 36 54662 Speicher	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der entwässerungstechnische Begleitplan (ETB) zum Bebauungsplan „Bei der Kirch“ in enger Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Speicher durchgeführt wurde und die zusätzliche Einleitung von Schmutzwasser in die Ortskanalisation als unproblematisch erachtet wird.</p> <p>Die zustimmenden Hinweise im Hinblick auf die Wasserversorgung (Trinkwasser sowie Löschwasser) werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
	<p>Schreiben vom 24.01.2022: [...] zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bei der Kirch“ nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>Abwasserbeseitigung:</u> Die Aufstellung der entwässerungstechnische Begleitplanung (ETB) ist in enger Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Speicher erfolgt. Die unsererseits vorgegebenen Parameter zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden entsprechend berücksichtigt. Die zusätzliche Einleitung von Schmutzwasser in die Ortskanalisation wird als unproblematisch erachtet, da vor allem aus Sicht der Kanalauslastung die Schmutzwasserfrachten kaum Relevanz haben.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u> Die Versorgung des Planbereichs mit Trinkwasser kann aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage realisiert werden. Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz kann für eine Löschwassermenge von 48 m³/h auf die Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden (unter Beachtung mehrerer</p>		

	Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m (DVGW W405, Abschnitt 7)).		
61	<p>Vermessungs-Katasteramt Westeifel- Mosel Viertheil 24 54470 Bernkastel- Kues</p> <p>[...] der oben genannte Bebauungsplan ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte erstellt. In der Planunterlage sind die rechtlich vorgesehenen Quellenangaben für Geobasisdaten nicht korrekt. Entsprechend der Regelungen des Gesamtvertrages zwischen der VermKV und der Kommunen ist auf Vervielfältigungsstücken und Präsentationen wie folgt auf die Datengrundlage hinzuweisen:</p> <p><i>„Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)“</i></p> <p>Alternativ dazu kann auch die neuere Kurzform „©GeoBasis-DE/LvermGeoRP<Jahr des letzten Datenbezugs>“ verwendet werden.</p> <p>Ansonsten werden keine weiteren Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Der Hinweis auf die Datengrundlage auf der Planzeichnung des Bebauungsplans „Bei der Kirch“ wird entsprechend abgeändert.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Vermessungs-Katasteramts Westeifel-Mosel keine weiteren Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht werden.</p>	<p>Die Unterlagen werden entsprechend geändert.</p> <p>Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
62	<p>Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH Zurmainer Str. 175 54292 Trier</p>		

	<p>E-Mail vom 26.01.2022: [...] Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgen eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Telekommunikationsanlagen seitens der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH befinden und auch keine Neuverlegungen geplant sind.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
63	<p>VRT Verkehrsverbund Region Trier GmbH Deworastraße 1 54290 Trier</p> <p>Keine Stellungnahme abgegeben.</p>		<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
64	<p>Westnetz GmbH</p>		

**Eurener Str. 33
54294 Trier**

Schreiben vom 04.01.2022:
[...] im o. g. Bereich betreiben wir umfangreiche
Mittelspannungs-, Niederspannungs- und
Straßenbeleuchtungsnetze.

Als Anlage senden wir Ihnen Planunterlagen, in denen unsere
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen
Leitungen eingetragen sind, mit der Bitte, diese bei Ihren
weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Für die vorhandenen Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m
Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten,
in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem
Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen
untersagt sind.

**Die 20-kV Freileitung wurde zwischenzeitlich demontiert.
Damit entfällt die Forderung nach dem entsprechenden
Schutzstreifen aus unserer Stellungnahme vom 26. Februar
2020.**

Anpflanzungen bitten wir mit uns abzustimmen. Die Abstände
von den vorgesehenen Bepflanzungen zu unseren geplanten
bzw. vorhandenen Leitungen sind gemäß VDE-Bestimmungen
und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver-
und Entsorgungsleitungen“ einzuhalten.

Die weiterführenden Hinweise im Hinblick auf
das notwendige Leitungsrecht auf
Eigentümerwegen werden in die Textlichen
Festsetzungen des Bebauungsplans "Bei der
Kirch" in die Textlichen Festsetzungen
(Kapitel 3, Hinweise) aufgenommen.

Alle weiterführenden Hinweise werden
ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Die
Textfestsetzungen
werden
entsprechend
ergänzt.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Die elektrische Versorgung der im Baugebiet vorhandenen sowie zur Ansiedlung kommenden Kunden erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiterndem Niederspannungsnetz.

Falls im Baugebiet keine Gehwege vorgesehen sind, bitten wir unbedingt zu beachten, dass mindestens auf einer Straßenseite ein öffentlicher Versorgungstreifen eingeplant wird. Dieser sollte eine unbefestigte Oberfläche oder eine Oberfläche aus Betonsteinpflaster aufweisen, damit nachträgliche Arbeiten an den Versorgungsleitungen keine sichtbaren Beeinträchtigungen der Oberflächen zur Folge haben.

Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für Anlagen von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Wir bitten daher die Anlieger entsprechend zu informieren und dies in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Wir behalten uns vor, jegliche Haftung und Gewährleistung abzulehnen, die auf das Nichteinhalten des Sicherheitsraumes zurückzuführen sind.

Des Weiteren sollte darin ebenfalls darauf hingewiesen werden, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

Die Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage erfolgt in Abstimmungen mit der Ortsgemeinde Preist im Rahmen des bestehenden Straßenbeleuchtungsvertrages.

Die weiterführenden Hinweise im Hinblick auf die Errichtung der Leuchten werden in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Bei der Kirch" in die Textlichen Festsetzungen (Kapitel 3, Hinweise) aufgenommen.

Die Textfestsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

	<p>Sollten Änderungen unserer Leitungen / Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.</p> <p>Werden unsere Belange in diesem Sinne beachtet, dann bestehen aus unserer Sicht gegen Ihre weiteren Planungen keine Bedenken.</p> <p>Zur Umstellung der Verfahrensbeteiligung von Post auf elektronisches Verfahren bitten wir Sie, die Unterlagen zukünftig an folgende E-Mail-Adresse zu senden:</p> <p>Posteingang-rz-trier@westnetz.de</p>		
65	<p>Westnetz GmbH Florianstraße 15-21 44139 Dortmund</p>		
	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.
66	<p>Zweckverband Abfallwirtschaft Region Trier Löwenbrücker Straße 13-14 54290 Trier</p>		
	Keine Stellungnahme abgegeben.		Kein Beschluss erforderlich.

Vor Eintritt in den Abwägungsprozess bzgl. der eingegangenen Eingaben aus der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB werden diese in ihren grundsätzlichen Kernaussagen erörtert. In diesem Zusammenhang berät der Ortsgemeinderat über vier Optionen, die der Gemeinde für das weitere Verfahren zur Verfügung stünden (vgl. Anlage). Die erste Option würde dem Ziel zuwiderlaufen, in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die zweite Option würde defacto eine künftige „Nichtbebaubarkeit“ der besagten Flächen mit sich führen und ggf. eine Wertminderung der Grundstücksteilflächen zur Folge haben. Die Beibehaltung der derzeitigen Planung (Option 4) schränkt durch den ungünstigen Verlauf der Baugrenzen die Bebaubarkeit des Grundstücks Parzelle 194 unverhältnismäßig ein.

Der Ortsgemeinderat entscheidet sich daher für eine Anpassung der Planung entsprechend der vorgestellten Option 3.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 12
 Nein-Stimmen: 0
 Enthaltungen: 0

67	<p>Eingabe nach § 3 Abs. 2 BauGB (1)</p> <p>Schreiben vom 18.01.2022: [...] Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks [...] (Flurstück 193). In seinem Namen äußern wir nachfolgend Bedenken zum Entwurf des o. a. Bebauungsplans.</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander in einen gerechten Ausgleich zu bringen. Daran fehlt es bei dem hiesigen Entwurf, soweit das Grundstück unseres Mandanten, aber auch die Nachbargrundstücke [...], Flurstücke 194 und 195, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bei der Kirch“ einbezogen werden.</p>	<p>Die nebenstehend erwähnten Grundstücke sind lediglich auf der gegenüberliegenden Seite, zum nord-westlichen Arm der Schulstraße hin, bereits bebaut. Um jedoch auch am zweiten, süd-westlichen Arm der Schulstraße auf der betroffenen Straßenseite, welche derzeit größtenteils unbebaut ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu forcieren (insb. in Bezug auf eine gleichmäßige überbaubare</p>	<p>Änderungen an der Planung werden aufgrund der nebenstehenden Eingabe / Abwägung nicht vorgenommen.</p> <p>Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
----	---	--	---

Zum einen wurden offensichtlich nicht alle Belange in die Abwägung eingestellt - zumindest ist in der Begründung des Entwurfs kein Wort dazu verloren, warum die o. a. bebauten Grundstücke teilweise überplant werden, obwohl doch dadurch für die Grundstückseigentümer erhebliche Nachteile entstehen.

Insgesamt fällt auf, dass an mehreren Stellen der Begründung keine Argumente für die Bauleitplanung vorgetragen, sondern nur Behauptungen ohne jede Begründung aufgestellt werden, die Begründungen ersetzen sollen.

Zur Grundstückssituation unseres Mandanten:

Gegenwärtig ist das Grundstück unseres Mandanten durch ein Wohngebäude mit Nebengebäuden überbaut. Es liegt im Dorf-Innenbereich, so dass nach der Baunutzungsverordnung eine GFZ von 0,6 gilt, § 17 BauNVO. Das Grundstück ist beidseitig von der Schulstraße erschlossen. Eine zusätzliche Erschließung des Grundstücks des Grundstücks wäre selbst dann nicht erforderlich, wenn der heute überplante Bereich bebaut werden

Grundstücksfläche), sollen diese Bereiche ins Plangebiet integriert werden.

Für die Grundstückseigentümer entstehen mit der Einbeziehung der Grundstücksteile keine Nachteile, eher das Gegenteil ist der Fall. Außenbereichsflächen werden durch die Einbeziehung ins Plangebiet grundsätzlich bebaubar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bei der Kirch“ wird nun Baurecht zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung geschaffen, welches jedoch keinen Zwang zur Bebauung darstellt. Die betroffenen privaten Grundstücksteile können selbstverständlich auch weiterhin unbebaut bleiben. Dies sollte zur Verdeutlichung auch in die Begründung aufgenommen werden.

Der Bebauungsplan „Bei der Kirch“, der das Verfahren nach § 13b BauGB durchläuft, bezieht Außenbereichsflächen der Ortsgemeinde Preist in sein Plangebiet ein. Die vorhandene, angrenzende Bebauung weist eher auf ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Die Planung wird entsprechend der Option 3 (vgl. Anlage) angepasst.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0

sollte, weil auch dieser Teil an einen anderen Zweig der Schulstraße anschließt. Nach Ihrem Bebauungsplanentwurf wird allerdings die Geschossflächenzahl auf 0,4 reduziert, woraus sich eine Verschlechterung der Überbaubarkeit des Grundstücks unseres Mandanten ergibt. Für andere Grundstücke, etwa das Flurstück 195, führt die von Ihnen vorgesehene Bebaubarkeit dazu, dass das Grundstück faktisch aufgrund seines Zuschnitts nicht mehr bebaut werden kann. Vor allem aber rückt die geplante Bebauung sehr nah an die vorhandene Bebauung heran.

Die Verschlechterung der Bebaubarkeit der überplanten Grundstücke ist offensichtlich bislang in die Abwägung der Entscheidung zur Aufstellung des Entwurfs des Bebauungsplans nicht eingeflossen. Frühere Versionen dieses Bebauungsplans haben auf eine Überplanung des Grundstücks unseres Mandanten nach dessen Widerspruch verzichtet (so etwa Ihr Schreiben vom 25. April 2007 - 2/610-13/7/08/Ku -). Offensichtlich war man damals zu dem zutreffenden Ergebnis gekommen, dass eine Überplanung des Grundstücks unseres Mandanten baurechtlich nicht zu rechtfertigen sei.

Fehlerhaft ist die Einbeziehung der Belange auch insoweit, als Bäume, z. B. die Obstbäume auf dem Grundstück unseres Mandanten, in den überplanten Flächen vorhanden sind, die schützenswert sind, was in den Planunterlagen nicht zum Ausdruck gelangt. Ebenso wenig wird in der Begründung thematisiert, dass den Eigentümern der Flurstücke 193 - 195 die Nutzung der gebäuderückseitigen Flächen (Kinderspielflächen, Gewächshaus, Nutzgarten, Gebäudezufahrt, Materiallager) in unzumutbarem Ausmaß entzogen oder beschnitten wird, was

§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hin, sodass regulär eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 BauNVO zulässig ist. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,6 möglich (- siehe Kapitel 1.2.1 der Textliche Festsetzungen). Darüber hinaus wird, wie bereits vor Eintritt in die Abwägung der Eingaben aus der Öffentlichkeit beschlossen, die Planung entsprechend der vorgestellten Option 3 angepasst.

Die vorherigen Verfahren der Bauleitplanung im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans "Bei der Kirch" wurden aus Bedarfsgründen nicht weiterverfolgt. Die städtebaulichen Ziele der Ortsgemeinde Preist haben sich zwischenzeitlich geändert, sodass nur das vorliegende Bauleitplanverfahren eine Relevanz besitzt.

Wie zuvor beschrieben, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bei der Kirch“ auf den gebäuderückseitigen Flächen jetzt Baurecht geschaffen. Jedoch stellt dies nur die Möglichkeit und keinen Zwang für eine Bebauung dar. Es werden keine Flächen den Grundstücksbesitzern entzogen und diese können weiterhin wie bisher als

Enthaltungen: 0

Änderungen an der Planung werden aufgrund der nebenstehenden Eingabe / Abwägung nicht vorgenommen.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Änderungen an der Planung werden aufgrund der nebenstehenden Eingabe / Abwägung nicht vorgenommen.

Ja-Stimmen: 12

bei Ihrer planerischen Entscheidung offensichtlich nicht berücksichtigt worden ist.

Angesichts der Tatsache, dass das Flurstück unseres Mandanten bereits erschlossen ist, und zwar nicht nur von der Vorderseite, der Schulstraße 23 her, sondern auch rückseitig, so dass eine Bebauung dieses rückseitigen Grundstücksteils ohne Errichtung einer neuen Erschließungsanlage möglich wäre, wäre eine Einbeziehung des Grundstücks unseres Mandanten in den überplanten Bereich auch deswegen unverhältnismäßig, weil er dann an den Kosten der Erschließung des übrigen Baugebiets teilnehmen müsste, vor allem der neu zu errichtenden Erschließungsstraße, über die sein Grundstück indes nicht erreicht werden kann. Dies gilt für die Nachbargrundstücke unseren Mandanten in noch größerem Maße; die von den Eigentümern zu tragenden Erschließungskosten drohen diese finanziell zu überfordern, ohne dass ihnen der Vorteil der Ermöglichung der Bebaubarkeit der Grundstücke gegenüberstünde. Denn diese Bebaubarkeit ist ja bereits gegeben. Im Gegenteil wird die Bebaubarkeit der Grundstücke durch den geplanten Zuschnitt der neuen Grundstücke deutlich reduziert, wenn nicht gar vollständig unmöglich gemacht (Flurstück 195).

Der von Ihnen geplante Neuzuschnitt der Grundstücke führt dazu, dass aus dem Grundstück unseres Mandanten unregelmäßig geschnittene Teilstücke herausgemessen werden müssten, die einer Bebauung wesentlich schlechter zugänglich sind als das gegenwärtig vorhandene Grundstück.

Kinderspielplatz, Nutzgarten etc. unverändert genutzt werden.

Beitragsrechtliche Erwägungen dürfen im Rahmen städtebaulicher Planungen keine Rolle spielen. Inwiefern für die künftigen Grundstücke vorteilsbezogen Beiträge erhoben werden (können), ist im Rahmen der späteren Veranlagung zu prüfen, und nicht im Zuge der Bauleitplanung. Vorgaben zu den Grundstückszuschnitten der späteren Baugrundstücke werden durch den Bebauungsplan nicht vorgeschrieben.

Die nebenstehende Behauptung ist nicht nachvollziehbar. Es ergibt sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans „Bei der Kirch“ keine Pflicht zu einer „Herausmessung“ von Grundstücksteilstücken. Darüber hinaus wird, wie bereits vor Eintritt in die Abwägung der Eingaben aus der Öffentlichkeit beschlossen, die Planung entsprechend der

Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Änderungen an der Planung werden aufgrund der nebenstehenden Eingabe / Abwägung nicht vorgenommen.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Die Planung wird entsprechend der Option 3 (vgl. Anlage) angepasst.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Da heute schon die Kanalisation nicht ausreicht, um bei Starkregenereignissen das Abwasser aufzunehmen, muss davon ausgegangen werden, dass die Errichtung der geplanten Gebäude die Kanalisation überfordern wird, verstärkt durch die Erhöhung der geplanten Wohnbebauung von 13 auf 16 Einfamilienwohnhäuser in der aktuellen Version des Planentwurfs.

Unzutreffend ist die Behauptung auf Seite 5 der Begründung, wonach das Plangebiet im Außenbereich liegt. Dies trifft auf die Grundstücke unseres Mandanten und seiner Nachbarn gerade nicht zu. Sie befinden sich im bebauten Innenbereich. Unzutreffend ist auch die Behauptung, das Flurstück 199 würde sich in Privatbesitz befinden. Richtig ist, dass es sich um die Schulstraße handelt, die nach hiesigen Erkenntnissen in öffentlichem Eigentum steht.

vorgestellten Option 3 angepasst. Dies hat zur Folge, dass der ungünstige Verlauf der Baugrenze auf der Parzelle 194 begradigt bzw. optimiert wird.

Wie in der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Speicher (Nr. 60) aufgeführt, wurde die entwässerungstechnische Begleitplan (ETB) zum Bebauungsplan „Bei der Kirch“ in enger Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Speicher durchgeführt und die zusätzliche Einleitung von Schmutzwasser in die Ortskanalisation wird als unproblematisch erachtet. Somit kann eine Überforderung der Kanalisation aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Die Grundstücksteilbereiche, von welchen nebenstehend gesprochen wird, befinden sich, wie bereits erwähnt, im Außenbereich. Dies ist sogar eine Voraussetzung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB, zu welchem auch die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (siehe Stellungnahme Nr. 30) zustimmt. Entsprechend ständiger Rechtsprechung beginnt der Außenbereich grundsätzlich hinter der letzten Bebauung.

Änderungen an der Planung werden aufgrund der nebenstehenden Eingabe / Abwägung nicht vorgenommen.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Änderungen an der Planung werden aufgrund der nebenstehenden Eingabe / Abwägung nicht vorgenommen.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Zur Begründung Ihrer Bebauung verweisen Sie lapidar darauf, dass keine alternativen Flächen in der Gemeinde infrage kämen. Dies ist offensichtlich unzutreffend; auch sind in den zuletzt ausgewiesenen Wohngebieten bei weitem noch nicht alle Flächen einer Bebauung zugeführt. So könnte etwa im Baugebiet „Im Hufacker / Vor der Langheck“ zwischen der Ringstraße und der Straße Im Hufacker eine Fläche bebaut werden; ähnliches gilt für den Bereich der Schulstraße / Trierer Straße oder Kornmarkt / Speicherer Straße oder die andere Seite der Schulstraße bzw. Flächen zwischen der Schulstraße und der Friedhofstraße. Daher sind die Potentiale der Innenentwicklung keineswegs sehr begrenzt. Dass der aktuelle Standort der geeignetste für die geplante Wohnbauentwicklung sei, bleibt pure Behauptung ohne jede Begründung, weil kein Vergleich mit anderen potentiellen Flächen für eine Entwicklung der Gemeinde angestellt worden ist. Ein derartiger Mangel an bebaubaren Flächen, der ein Einbeziehen der bereits bebauten Flurstücke 193 – 195 erforderlich machen würde, liegt nicht vor.

Es bedarf der näheren Erläuterung, warum gerade der ausgewählte Bereich einer Bebauung zugeführt werden soll, der doch mit erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von 3 Grundstückseigentümern verbunden ist.

Wie schon zur Stellungnahme der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm erläutert, sind innerhalb der Ortsgemeinde Preist sind zwar Baulücken erkennbar - diese alleine würden jedoch nicht die entsprechende Nachfrage decken bzw. stehen dem Markt gar nicht erst zur Verfügung.

Wie schon zuvor erläutert, wird keinem Grundstückseigentümer eine Beeinträchtigung zugemutet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Bei der Kirch" wird nur Baurecht geschaffen, welches jedoch keine Pflicht zur Bebauung von irgendeinem Grundstücksbereich impliziert.

Änderungen an der Planung werden aufgrund der nebenstehenden Eingabe / Abwägung nicht vorgenommen.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Änderungen an der Planung werden aufgrund der nebenstehenden Eingabe / Abwägung nicht vorgenommen.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 25.05.2020 bis 25.06.2020 zum vorangegangenen Entwurf:

68	Eingabe nach § 3 Abs. 2 BauGB (2)		
	<p>Schreiben vom (Eingang) 10.03.2020: [...] Mit diesem Schreiben erheben die Anwohner der Schulstraße und Eigentümer der Gebäude</p> <p>Schulstraße 11a, 13, 15, 17a, 19, 21, 23 Widerspruch gegen die Planung und Festlegungen des Bebauungsplanes „Bei der Kirch“ in der Ortsgemeinde Preist.</p> <p>Die in den Bebauungsplan einbezogenen Grundstücke Nr. 193, 194, 195 befinden alle innerhalb der Ortslage Preist und sind bereits zumindest teilweise baulich genutzt, bzw. dienen der vorhandenen Bebauung als Garten-, Zufahrts- und Grün- und Freiflächen.</p> <p>Die Grundstücke sind ebenfalls sowohl im vorderen als auch im rückwärtigen Bereich durch die Angrenzung an Gemeindestraßen erschlossen.</p> <p>Eine Bebaubarkeit der Grundstücke ergibt sich allein schon aus § 34 I BauGB, die Notwendigkeit, diese Grundstücke zum Bestandteil eines Bebauungsplanes zu machen, ergibt sich somit nicht. Auch dem Slogan – Innenentwicklung vor Außenentwicklung widerspricht dies nicht, da vom Grundsatz her Baurecht vorliegt und der Bebauungsplan keine eigentumsrechtliche Regelung trifft.</p> <p>Im Detail widersprechen wir dem Bebauungsplan in folgenden Punkten:</p>	<p>Die rückwärtigen Bereiche der nebenstehend benannten Grundstücke erlangen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bei der Kirch“ Baurecht, jedoch keine Pflicht. Die Flächen können daher auch weiterhin unverändert wie bisher als Freiflächen etc. genutzt werden. Es wird diesbezüglich auf die Erläuterung zur Eingabe Nr. 67 verwiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan „Bei der Kirch“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dieses Verfahren ist nur bei Außenbereichsflächen anwendbar. Die Anwendbarkeit wurde auch durch die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm bestätigt (siehe auch Stellungnahme Nr. 30). Es wird</p>	<p>Kein <u>weiterer</u> Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein <u>weiterer</u> Beschluss erforderlich.</p>

1. Eine Begründung, weshalb o. gen. Privat-Flächen in das Plangebiet einbezogen wurden, fehlt komplett.

2. Das Baumkataster ist falsch, es befinden sich Bäume innerhalb überplanter Flächen, die schützenswert sind und eine bauliche Verwertung dieser Grundstücke u. U. einschränken.

3. In dem Plangebiet befinden sich bereits Gebäude, bzw. Gebäudeteile, bzw. sind davon notwendige Abstandsflächen einzuhalten.

diesbezüglich auch auf die Erläuterung zur Eingabe Nr. 67 verwiesen.

Die Einbeziehung der Flächen die der Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich und ermöglicht zukünftiges Baurecht, jedoch keine Pflicht, wie zuvor erläutert (vgl. Ausführungen zur Eingabe Nr. 67).

Ein „Baumkataster“ ist kein Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist eine öffentliche Ortsrandeingrünung mit Bindung für Bepflanzungen (und Erhaltung) eingetragen. Diese Fläche wird also erst zukünftig hergestellt. Darüber hinaus fand am 02.05.2022 eine weitere naturschutzfachliche Begehung statt (vgl. Ausführungen zur Anregung der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm Nr. 30). Die Begründung wird dementsprechend ergänzt. Auch weiterhin gilt zusammenfassend, dass „keine verbotenen Belange des Arten- und Biotopschutzes durch die vorliegende Bauleitplanung ausgelöst“ werden.

Die benötigten Abstandsflächen (3 m) der zukünftigen Baugrenzen zur bestehenden Bebauung sind in der Planzeichnung festgesetzt. Darüber hinaus gelten die Vorschriften der LBauO.

Kein weiterer Beschluss erforderlich.

Die Begründung wird entsprechend um das Ergebnis der Begehung vom 02.05.2022 ergänzt.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Änderungen an der Planung werden aufgrund der nebenstehenden Eingabe /

4. Die Eigentümer der sich im Privatbesitz befindlichen Flächen wurden im Vorfeld nicht gefragt, ob sie einbezogen werden möchten, ihnen wurde auch in keinster Weise begründet, weshalb dies für sie von Vorteil sein könnte und die Gemeinde dies für notwendig erachten würde.
5. Das angebliche Fehlen von Planungsalternativen ist falsch. Es gibt eine Vielzahl von Innerortsflächen, die problemlos einer baulichen Entwicklung zugeführt werden können.
6. Zulässige Höchstwerte gem. Baunutzungsverordnung § 17 in Dorfgebieten – GRZ 0,6 – werden gemäß den vorgesehenen Grundstücksteilungen teilweise von den Bestandsgebäuden erheblich überschritten. Dies bedeutet dann für die betroffenen Bestandsgebäude eine erhebliche Wertminderung und behindert, bzw. erschwert weitere bauliche Entwicklungen.

Wie zuvor geschildert, wird mit dem Ziel der Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung Baurecht auf den entsprechenden Flächen geschaffen, jedoch keine Pflicht. Es steht den Eigentümern weiterhin frei, wie die Flächen genutzt werden und es ergeben sich aus städtebaulicher Sicht keine Nachteile aus der Einbeziehung der Flächen. Es wird diesbezüglich wieder auf die Erläuterung zur Eingabe Nr. 67 verwiesen.

Die vorhandenen Baulücken innerorts befinden sich in privatem Eigentum und stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Es wird diesbezüglich auf die Erläuterung zur Eingabe Nr. 67 verwiesen.

Die vorhandene, umliegende Bebauung weist eher auf ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hin, sodass regulär, sofern das Gebiet dem Innenbereich zuzuordnen wäre, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß §

Abwägung nicht vorgenommen.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Kein weiterer Beschluss erforderlich.

Kein weiterer Beschluss erforderlich.

Kein weiterer Beschluss erforderlich.

	<p>7. Durch die Einbeziehung in das Bebauungsplangebiet stehen sich die Eigentümer bzw. der baulichen Nutzung schlechter als bei Beurteilung der Zulässigkeit der Bebauung gem. § 34 BauGB.</p> <p>8. Die Nutzung der o. gen. Grundstücke wird durch den Bebauungsplan stark eingeschränkt. Gem. jetziger Situation ist eine GRZ von 0,6 (gem. Baunutzungsverordnung) einzuhalten, gem. Bebauungsplan Vorgabe ist diese nunmehr auf 0,4 reduziert. Dies bedeutet auch einen erheblichen Wertverlust dieser Grundstücksbereiche. Hierzu fehlt jegliche Begründung.</p> <p>9. Die Nutzung der Gebäude rückseitigen Flächen wird in unzumutbarem Ausmaß beschnitten.</p>	<p>17 BauNVO zulässig wäre. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,6 möglich (- siehe Kapitel 1.2.1 der Textliche Festsetzungen). Somit ergäbe sich diesbezüglich faktisch keine Veränderung. Es wird diesbezüglich ebenfalls wieder auf die Erläuterung zur Eingabe Nr. 67 verwiesen.</p> <p>Wie zuvor beschrieben, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bei der Kirch“ erstmals Baurecht geschaffen - andernfalls wäre das Verfahren gemäß § 13b BauGB nicht anwendbar. Die Anwendbarkeit wurde auch seitens der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm bestätigt (siehe Stellungnahme Nr. 30). Auf die Erläuterung zur Eingabe Nr. 67 wird entsprechend verwiesen.</p> <p>Siehe Kommentar zu Punkt Nr. 6. Es ergibt sich faktisch keine Veränderung in dieser Betrachtungsweise.</p> <p>Die rückseitigen Flächen können auch weiterhin wie bisher genutzt werden. Wie zuvor beschrieben, wird keine Pflicht zur Bebauung vorgeschrieben.</p>	<p>Kein <u>weiterer</u> Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein <u>weiterer</u> Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein <u>weiterer</u> Beschluss erforderlich.</p>
--	---	---	---

10. Mangelnde Kapazität des Einkanal-systems, bereits jetzt stehen bei Starkregen Keller unter Wasser.

Oben genannte Anlieger wehren sich über die Einbeziehung ihrer Privatflächen in diesen Bebauungsplan, da dies weder begründet, sinnvoll, notwendig, wirtschaftlich noch in anderer Art und Weise nachvollziehbar ist. Sie beantragen hiermit die Herausnahme ihrer Privatflächen aus dem Bebauungsplangebiet „Bei der Kirch“.

Die Eigentümer der Grundstücke Schulstraße 11a, 13, 15 und 17a haben die Bedenken, auch wenn sie nicht in das Plangebiet einbezogen wurden, als Anlieger mit zu den Ausbaukosten herangezogen zu werden. Auch die Festlegung und Abgrenzung des Plangebietes erscheint willkürlich und nicht nachvollziehbar. Städtebaulich ist dies sicherlich nicht begründbar.

Wir gehen davon aus, dass die Einbeziehung unserer Grundstücke allein aus monetären Erwägungen erfolgt ist, um die Ausbaukosten auf weitere Schultern zu verteilen. Ein städtebaulicher, bzw. nutzungsrelevanter Ansatz ist nicht erkennbar und wurde auch nicht

Wie in der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Speicher (Nr. 60) aufgeführt, wurde die entwässerungstechnische Begleitplan (ETB) zum Bebauungsplan „Bei der Kirch“ in enger Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Speicher durchgeführt wurde und die zusätzliche Einleitung von Schmutzwasser in die Ortskanalisation wird als unproblematisch erachtet. Somit kann eine Überforderung der Kanalisation aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden. Vgl. auch Erläuterungen zur Eingabe Nr. 67.

Entsprechende, wiederholende Argumentationen wurden zuvor schon mehrfach kommentiert.

Monetäre Begründungen bzw. beitragsrechtliche Erwägungen sind nicht Bestandteil eines städtebaulichen Bauleitplanverfahrens. Dies ist viel mehr Bestandteil der späteren Beitragsveranlagung(en), welche auf anderen Ermächtigungsgrundlagen basieren. Vgl. auch Erläuterungen zur Eingabe Nr. 67.

Kein weiterer Beschluss erforderlich.

Kein weiterer Beschluss erforderlich.

Kein weiterer Beschluss erforderlich.

in irgendeiner Form formuliert. Als folgt daraus, dass die Einbeziehung dieser Privatflächen willkürlich erfolgt ist.

Auch dies ist für uns nicht hinnehmbar und nachvollziehbar.

Fall unser Widerspruch bei der Gemeinde keinen Widerhall findet, werden wir sofort entsprechende gerichtliche Schritte gegen diesen Bebauungsplan einleiten.

Wir möchten nochmals ausdrücklich betonen, dass wir nicht gegen weitere bauliche Entwicklungen in der OG Preist sind. Dies begrüßen wir ausdrücklich. Wir verwehren uns auch nicht, uns an öffentlichen Ausbaubeiträgen bzw. Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen von Gemeindestraßen zu beteiligen oder in anderer Art und Weise unseren Bürgerpflichten nach zu kommen.

In der Hoffnung auf eine sachliche Diskussion und Entscheidung im Sinne der Anlieger [...Unterschriften]

Die Anlieger [...] haben in gleicher Sache bereits vor der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB folgende Schriftstücke eingereicht.

Diese werden hiermit ebenfalls zum Bestandteil dieser Eingabe gemacht:

Die Einleitung weiterer Schritte steht selbstverständlich frei.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kein Beschluss erforderlich.

Kein Beschluss erforderlich.

Schreiben vom 24.08.2019:

[...] Hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan der Ortsgemeinde Preist ein. Wir sind dagegen das unsere Grundstücke [...] Schulstr. 21 und [...], Schulstraße 19 in den Bebauungsplan einbezogen werden.

Schreiben vom 07.09.2019:

[...] da ich von meinem Schreiben vom 24.08.2019 keine Antwort erhalten habe, möchte ich diese Nachricht als Einschreiben mit Rückantwort zustellen lassen.

Ich erkenne aus Ihrem Verhalten, wessen Geistes Kinder in der Ortsgemeinde Preist tätig sind.

Nach entsprechenden verwaltungsseitigen schriftlichen Antworten bzw. Bestätigungen vom 01.10.2019, dass die Anregung im Rahmen der Offenlage vorgelegt wird, erfolgte folgende

E-Mail des [...] vom 02.10.2019:

Entweder haben Sie mein Schreiben vom 24.08.2019 nicht verstanden, oder Sie wollen es nicht verstehen. Ich habe keineswegs eine Anregung zum Bebauungsplan gemacht, sondern eine grundlegende Ablehnung für dieses blöde Objekt, um den Bürgern das Geld aus der Tasche zu ziehen. Ich werde mich mit allen Mitteln gegen diesen Blödsinn wehren. Außerdem haben Sie eine lange Zeit gebraucht für diese nicht der Wahrheit entsprechende Mitteilung zu Schreiben.

Durch das Bauleitplanverfahren wird auf den entsprechenden Flächen Baurecht geschaffen und die Einhaltung einer gewissen städtebaulichen Ordnung gewährleistet. Es besteht keine Pflicht zur Bebauung. Diese Grundstücke können daher auch zukünftig wie bisher genutzt werden. Vgl. auch Erläuterungen zur Eingaben Nr. 67.

Kommentare auf persönlicher Ebene besitzen in der Bauleitplanung keine Relevanz.

Kommentare auf persönlicher Ebene besitzen in der Bauleitplanung keine Relevanz.

Kein weiterer Beschluss erforderlich.

Kein Beschluss erforderlich.

	<p>Im Rahmen der durch die Corona-Pandemie bedingten Wiederholung der Offenlage erfolgte dann nochmals nachfolgende E-Mail des [...] vom 10.06.2020: [...] wie oft muss ich den Einspruch für den Bebauungsplan wiederholen. Ich habe jetzt festgestellt, dass sich seltene Fledermäuse dort befinden, deren Raum massiv gefährdet werden, weil durch Abholzen der Sträucher und Bäume keine Lebenschancen bestehen bleiben. Damit ist wohl das Baugebiet gehakt. Ich bin Mitglied von Nabu, und werde Euch diese Organisation auf den Hals hetzen. Für euern Blödsinn habt ihr der Gemeinde schon genug Kosten auferlegt. Ich behalte mir vor den Rechnungshof einzuschalten, um die aufmerksam zu machen, welche Gelder ihr bis jetzt verschwendet habt.</p>	<p>Die Behauptung der „seltene Fledermäuse“ wird nicht weiter spezifiziert. Ihr kann daher nicht gefolgt werden.</p> <p>Die letzte Dokumentation des Plangebiets stammt aus dem Jahr 2018. Um umweltrelevante Problematiken auszuschließen, wurde eine weitere naturschutzfachliche Begehung am 02.05.2022 durchgeführt. Die Begründung wird dementsprechend ergänzt. Auch weiterhin gilt zusammenfassend, dass „keine verbotenen Belange des Arten- und Biotopschutzes durch die vorliegende Bauleitplanung ausgelöst“ werden.</p>	<p>Die Begründung wird um das Ergebnis der nebenstehenden Begehung ergänzt.</p> <p>Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
69	<p>Eingabe nach § 3 Abs. 2 BauGB (3)</p> <p>Schreiben vom 05.06.2020: [...] Wir, die Unterzeichner melden hiermit Bedenken gegen die Einleitung des Schmutzwassers in den Kanal der Schulstraße an.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Wir geben hiermit zu bedenken, dass in den letzten Jahren mehrmals die Keller der Anwesen der Unterzeichner, in Folge einer zu hohen Kanalbelastung durch Mischwasser und Schmutzwasser, was über eine Pumpstation von der Trierer Straße in den Kanal der Schulstraße eingeleitet wird, bis zu 2 cm unter Wasser standen.</p>	<p>Wie in der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Speicher (Nr. 60) aufgeführt, wurde die entwässerungstechnische Begleitplan (ETB) zum Bebauungsplan „Bei der Kirch“ in enger Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Speicher durchgeführt wurde und die zusätzliche Einleitung von Schmutzwasser in die</p>	<p>Änderungen an der Planung werden aufgrund der nebenstehenden Eingabe / Abwägung nicht vorgenommen.</p>

Der Kanal der **Schulstraße**, der aus den Anfang 70er Zeiten stammt, verläuft im Gefälle von der **Hauptstraße** in Richtung Haus Nr. 5. Von dort verläuft der Kanal quer durch die Grundstücke in Richtung **Friedhofstraße**, in den dort verlegten Mischwasserkanal.

Sollte das geplante Neubaugebiet **Bei der Kirch** ebenfalls, wie geplant, daran angeschlossen werden, dürfte sich die anfallende Wassermenge mind. um ein Drittel erhöhen.

Dies wäre wahrscheinlich noch von der Kanaldimension möglich. Es ist jedoch zu bedenken, dass bei den Anwesen Nr. 1, 3, 5, 7, 7a, 4, 6, 8 und 10 der Hausanschluss an die Sammelleitung sich nicht im oberen Rohrbereich (Scheitel), sondern etwa seitlich in der Rohrmitte befindet. Siehe Skizze! Durch diese Lage kann es schon bei halber Füllmenge der Sammelleitung zu rückstauähnlichen Situationen kommen, die dazu führen, dass Schmutzwasser in die Hausanschlussleitung bis in den Keller der angrenzenden Häuser gedrückt wird.

Ortskanalisation wird als unproblematisch erachtet. Somit kann eine Überforderung der Kanalisation aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Mit E-Mail vom 28.04.2022 erfolgte diesbezüglich eine zusätzliche Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Speicher:

„Nach Prüfung der vorliegenden TV-Inspektionen der jeweiligen Haltungen kann letztlich nur für die Hausnummern 5 und 7A eine Einbindehöhe auf ca. 15 Uhr festgestellt werden. Alle anderen genannten Anschlusskanäle liegen deutlich im Bereich zwischen 9 und 15 Uhr. Aufgrund der Bestimmungen der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Speicher im Hinblick auf Schutz gegen Rückstau und der hydraulischen untergeordneten Bedeutung des Baugebiets (siehe auch folgende Ausführungen) können unseres Erachtens keine Ansprüche aus der Lage der beiden Anschlüsse im Kämpfer (9 oder 15 Uhr) erwachsen.“

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Änderungen an der Planung werden aufgrund der nebenstehenden Eingabe / Abwägung nicht vorgenommen.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Wir bitten daher um Prüfung, ob eine andere Abwasserführung möglich ist, bzw. ob und wie ein Rückstau bei einem Füllstand im oberen Drittel entgegengewirkt werden kann.

Entgegen der ursprünglichen Planung und Dimensionierung der Kanalleitung, die mit Sicherheit ausreichend war, ist festzustellen, dass durch den Anschluss der Abwässer aus dem Neubaugebiet Masselsheck I eine erhebliche Mehrbelastung entstanden ist. Durch den Anschluss des Neubaugebietes **Bei der Kirch** wird sich die Situation noch verschärfen.

Der Einbau von Rückstauverschlüssen wäre für uns als betroffene Anwohner, nur unter erheblichen Schwierigkeiten und Kosten möglich, wenn überhaupt!

Sollte dennoch keine andere Möglichkeit der Entwässerungsführung bestehen, vertreten wir die Meinung, dass die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen, wie Einbau von Rückstauverschlüssen o. ä. in den Kostenumfang der Neubaugebietserschließung aufgenommen und durch den öffentlichen Träger durchgeführt werden sollten

Das Neubaugebiet „Bei der Kirch“ wird im Trennsystem entwässern. Einzig das häusliche Schmutzwasser wird auf den vorhandenen Mischwasserkanal im Straßenzug „Schulstraße“ aufgeschlagen. Aus hydraulischer Sicht ist dies irrelevant und kann zu keiner Abflussverschärfung führen.

Gemäß der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Speicher hat sich gegen den Rückstau von Abwasser aus Kanälen jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauhöhe gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle. Insofern kann aus unserer Sicht hier kein Anspruch der Anlieger auf eine Sicherungsmaßnahme aufgrund der geplanten Erschließung des Baugebietes „Bei der Kirch“ erwachsen.“

Änderungen an der Planung werden aufgrund der nebenstehenden Eingabe / Abwägung nicht vorgenommen.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Änderungen an der Planung werden aufgrund der nebenstehenden Eingabe / Abwägung nicht vorgenommen.

Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Beschlussvorschlag

a) **Abwägung der in der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Eingaben und Anregungen:**
Siehe (**gelb markierte**) Einzelbeschlüsse in der Abwägungstabelle.

b) Offenlagebeschluss:

Unter Zugrundelegung der Abwägungsergebnisse im Bebauungsplan-Entwurf soll die erneute förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) gem. § 4a Abs. 2 Alt. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt werden. Entsprechendes gilt für die Abstimmung mit den betroffenen Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB). Die Entwurfsunterlagen sind entsprechend anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen

Stellungnahme des Sachgebietes Finanzen:
Für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplans "Bei der Kirch" stehen im Haushaltsplan 2022 auf PSK 5110.56255 insgesamt 7.500 € zur Verfügung.

Beschluss

a) Siehe Oben!

b) Lt. Beschlussvorschlag.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit gemäß §22 GemO:	0