

Datum: 1.8.2024

Betreuung: FA

Projekt: 138.002

Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ in der Ortsgemeinde Gackebach

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Gackebach
Im Wiesengrund 1
56410 Gackebach

Verfasser:

artec Ingenieurgesellschaft
Hoenbergstraße 6
65555 Limburg-Offheim

1. Allgemein

Gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange, sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Zudem beinhaltet die zusammenfassende Erklärung Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Verfahrensablauf

Der Ortsgemeinderat Gackebach fasste in seiner Sitzung am 28.11.2019 den Beschluss, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ einzuleiten. Beabsichtigt war die Entwicklung eines kleinen bedarfsgerechten Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand von Gackebach im Bereich des Friedhofs. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach §13 b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021. Eingegangene Stellungnahmen wurden abgewogen und in den Plan eingearbeitet (im Einzelnen siehe Ziffer 4).

Die förmliche Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.05.2022 bis einschließlich 01.07.2022. Im Anschluss wurden ebenfalls die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und in den Plan eingearbeitet (im Einzelnen siehe Ziffer 4).

In der Zeit vom 19.09.2022 bis einschließlich 04.10.2022 erfolgte die erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB (im Einzelnen siehe Ziffer 4).

Der Ortsgemeinderat fasste daraufhin in seiner Sitzung am 27.10.2022 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Friedhof“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB, der durch öffentliche Bekanntmachung am 11.11.2022 seine Rechtsverbindlichkeit erlangt hat.

Im Juli 2023 wurde durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes die Unwirksamkeit des §13 b BauGB erklärt, da dieser nicht im Einklang mit dem Recht der europäischen Union steht. Explizit mit Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie).

Aufgrund einer innerhalb der Jahresfrist am 05.10.2023 eingegangenen formellen Rüge gemäß § 215 BauGB, beschloss der Ortsgemeinderat Gackebach in seiner Sitzung am 11.01.2024 nach Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 27.10.2022 ein ergänzendes Verfahren gem. § 215 a Abs. 2, 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 4 BauGB

mit u. a. vollwertiger Umweltprüfung inklusive Umweltbericht sowie umfassender Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen.

Die Veröffentlichung gem. § 215a Abs. 2, 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurfsunterlagen für das ergänzende Verfahren erfolgte vom 26.02.2024 bis einschließlich 29.03.2024. Per E-Mail vom 23.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme bis zum 29.03.2024 gebeten.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein, von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange gab es einzelne Stellungnahmen, welche abgewogen und in die Planunterlagen bei Bedarf eingearbeitet wurden (im Einzelnen siehe Ziffer 4).

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens beschloss der Ortsgemeinderat Gackebach in seiner Sitzung am 23.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Erstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a S. 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Er fasst die umweltrelevanten Themen und die Ergebnisse der einzelnen Fachbeiträge noch einmal zusammen. Auf die ausführlichen Darstellungen im Umweltbericht, sowie in den einzelnen Fachgutachten wird daher an dieser Stelle verwiesen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde sowohl ein landespflegerischer Fachbeitrag, als auch eine Artenschutz Vorprüfung durch das Büro FLP Witt in Zusammenarbeit mit dem Büro artec erstellt.

Da sich in unmittelbarer Nähe zum geplante Neubaugebiet eine Pferdezucht befindet wurden zudem Immissionsschutz-Gutachten in Form einer schalltechnischen Untersuchung sowie einer Geruchsimmisionsprognose erstellt. Die Ergebnisse der einzelnen umwelttechnischen Fachgutachten wurden im Umweltbericht zusammengefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einzelnen Obst- und Laubbäumen. Die Fläche grenzt im Westen unmittelbar an die bestehende Bebauung, im Norden an die vorhandene Hauptstraße sowie an den Friedhof der Ortsgemeinde. Im Osten befindet sich die genannte Pferdezucht, im Süden Waldflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Aufgrund des Immissionsschutzgutachtens wurde die Lage des Baugebietes gegenüber der anfänglichen Planung leicht angepasst, um ausreichende Abstände zur

vorhandenen Pferdezucht einzuhalten und eine Lärm- oder Geruchsbelästigung der angrenzenden Bebauung so gering wie möglich zu halten.

Im Bereich des geplanten Neubaugebietes wurden keine besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten festgestellt. Aufgrund der Nutzung der Flächen zur Erholung und der landwirtschaftlichen Nutzung, sowie der angrenzenden Kreisstraße ist jedoch mit störungstoleranten Arten in diesem Bereich zu rechnen. Vorherrschender Biotoptyp ist überwiegend die Fettweide mit mehreren Laub- und Obstbäumen, in welchen jedoch keine besonderen Habitatstrukturen vorgefunden wurden.

Um die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen und die hydraulische Belastung des Vorfluters (Gossengraben) durch das Neubaugebiet zu reduzieren wurde ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, welches das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt ins Gewässer ableitet. Damit sich das Becken nahtlos in die Landschaft einfügt wurden zudem Pflanzungen am Becken vorgesehen, um dieses zu begrünen.

Es wurde zudem eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung durchgeführt. Für den Verlust an Flächen und Biotopen wurden im ergänzenden Verfahren Ausgleichsflächen für das Neubaugebiet vorgesehen. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf einem ehemaligen Fichtenstandort auf Flur 4 Flurstück 28 und Flur 48 Flurstück 4/2 in der Gemarkung Gackenbach. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 2,4 ha, diese soll von einem ehemaligen Fichtenstandort zu einem Pionierwald entwickelt und aus der forstwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden, sodass sich ein natürlicher, standortgerechter Wald entwickeln kann. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen verbleibt kein Biotopwertpunktedefizit, sodass der Eingriff vollständig ausgeglichen werden kann.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gaben folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab, trugen jedoch keine Bedenken und Anregungen vor:

1. KEVAG Telekom GmbH, Koblenz, Schreiben vom 21.06.2021
2. Handwerkskammer Koblenz, Schreiben vom 11.12.2021
3. Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur – FB 3 – Werke, Schreiben vom 21.06.2021
4. Generaldirektion Kulturelles, Abteilung Erdgeschichte, Schreiben vom 21.06.2021
5. PLE Doc, Schreiben vom 19.05.2021
6. Amprion GmbH, Schreiben vom 18.05.2021

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab und äußerten Bedenken oder Anregungen. Nachfolgend ist:

x. Name des Trägers, Schreiben vom xx.xx.xxxx
*Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahme,
Würdigung/Beschlussempfehlung*

aufgelistet.

1. SGD Nord (Regionalstelle Gewerbeaufsicht), Schreiben vom 1.6.2021

Immissionschutzrechtliche Bedenken aufgrund des benachbarten Pferdehofes

Aufgrund der Stellungnahme wurden durch die Ortsgemeinde zwei Sondergutachten (Geruchsimmissionsgutachten, Lärmimmissionsgutachten) in Auftrag gegeben und die Ergebnisse entsprechend in der Planung berücksichtigt.

2. Landwirtschaftskammer RLP, Schreiben vom 25.5.2021

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass im Sinne des Bodenschutzes der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ gilt.

Die Ortsgemeinde ist verpflichtet vorhandene Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brandflächen oder leerstehende Bausubstanz zu prüfen.

Im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss hat die Ortsgemeinde Gackebach sich bereits über die mögliche Nutzung von innerörtlichen Baureserven informiert. In der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung unter Kapitel 2 „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung / Naturschutz“ auf den Seiten 5 und 6 ausführlich das fehlende Potential zur Innenentwicklung der Ortsgemeinde Gackebach dargelegt.

Konfliktpunkte zwischen benachbarten Pferdezuchtbetrieb und geplanter Wohnbebauung

Siehe Punkt 1.

3. Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Schreiben vom 7.5.2021

Aufgrund der Lage des Baugebietes ist das Areal als archäologische Verdachtsfläche einzustufen.

Es besteht Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §16-18 DSchG RLP. Vor Beginn der Erdarbeiten ist die Generaldirektion 2 Wochen im Vorlauf zu informieren.

Die Hinweise der Landesarchäologie werden im Bebauungsplan ergänzt.

4. Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Schreiben vom 14.6.2021

Landesplanungsbehörde:

Es wird darauf hingewiesen, dass der FNP derzeit dem Vorhaben entgegensteht.

Durch die Einführung des § 13b ins Baugesetzbuch bedarf es für die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ keiner Änderung des Flächennutzungsplans mehr. Denn gemäß §§ 13b Satz 2 i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist jedoch, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzung ist gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll deshalb im Rahmen der Fortschreibung der Unterlage zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden. Die Ortsgemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Untere Denkmalschutzbehörde:

Die Behörde bittet die Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie zu beachten

Die Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist der Ortsgemeinde wurde im Verfahren überstellt. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan übernommen.

Verkehrs- und Straßenrechtsamt:

Keine Bedenken.

Naturschutzbehörde:

Die Behörde bestätigt im Wesentlichen die Einschätzung des landschaftsplanerischen Fachbeitrages. Sie weist darauf hin, dass der „Gossengraben“ dem Pauschalschutz nach §30 BNatSchG unterliegt.

Im Rahmen der Maßnahme finden keine Eingriffe in den „Gossengraben“ statt. Die Ortsgemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Die Naturschutzbehörde empfiehlt, die Baumreihe entlang des Geh- und Radweges zu erhalten bzw. als zu ersetzend festzusetzen.

Insgesamt stehen heute 4 Bäume entlang der K172. Auf den Erhalt der vorhandenen Gehölze entlang der K 172 wird bewusst verzichtet. Zum Teil sind diese bereits vorgeschädigt. Zum Teil sind diese nicht standortheimisch. Ein Baum befindet sich direkt im geplanten Straßenbereich. Ein Erhalt schränkt die Nutzung der Wohnbaugrundstücke stark ein.

Wasserbehörde:

Keine Bedenken

Bauaufsicht:

Keine Bedenken

Brandschutz:

Das Referat/ der Brandschutz weist auf die verschiedenen Möglichkeiten der Löschwasserversorgung des Gebietes hin.

Im Rahmen der Fachplanung zur Wasserversorgung wird die Löschwasserbevorratung näher geplant. Es ist eine Versorgung aus dem örtlichen Netz von 800 l/min über einen Zeitraum von 2,0 h vorgesehen. Hydranten werden gemäß anerkannten Regeln der Technik im Gebiet geplant.

5. Landesbetrieb Mobilität, Schreiben vom 1.6.2021

Seitens des Landesbetriebes Mobilität bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken

Im weiteren Verfahren ist für den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße auf die Kreisstraße K172 eine Entwurfsplanung vorzulegen und mit dem LBM abzustimmen.

Im Bebauungsplan sind die freizuhaltenden Sichtflächen gemäß RAST06 im Einmündungsbereich darzustellen und festzusetzen.

Dem Entwässerungsgraben der Kreisstraße darf kein zusätzliches Oberflächenwasser aus dem Plangebiet zugeführt werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren hat die Ortsgemeinde Gackebach bereits eine Straßenbauplanung beauftragt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Im Rahmen der Straßenplanung wurden die freizuhaltenden Sichtflächen gemäß RAST06 ermittelt. Die Sichtflächen liegen nicht innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes, sondern im Bereich des Flurstückes der Kreisstraße. Eine Festsetzung von freizuhaltenden Sichtflächen ist nicht erforderlich.

Die Zuführung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet ist nicht geplant.

Der LBM weist die Ortsgemeinde darauf hin, dass der aus dem Verkehr der Kreisstraße resultierende Lärm zu beachten ist und gegebenenfalls im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind

Der Verkehr auf der Kreisstraße K172 wird mit 366 KFZ/24h angegeben.

Die Kreisstraße K172 verbindet die Ortsgemeinde mit der Gelbachtalstraße, der L313. Die Kreisstraße hat nur eine untergeordnete Funktion im überörtlichen Straßennetz.

In der Region sind keine Entwicklungen erkennbar, die in den nächsten Jahren auf eine Zunahme des Verkehrs der Kreisstraße hindeuten würden.

Auch die geplante Erschließung mit circa 25 Bauplätzen ist keine maßgebende Zunahme des Fahrzeugverkehrs zu erwarten.

Angesichts der geringen Verkehrsmengen werden weitere lärmtechnische Untersuchungen daher nicht für erforderlich erachtet.

Die vorgenannten Hinweise des Landesbetriebs Mobilität werden zur Kenntnis genommen. Ein Bedarf zur Durchführung weitergehender Lärmuntersuchungen wird nicht gesehen.

6. Energienetze Mittelrhein, Schreiben vom 16.6.2021

Grünstreifen:

Die Energienetze Mittelrhein äußern Bedenken gegen den am östlichen Gebietsrand festgesetzten Grünstreifen. Hier betreibt der Versorger in unmittelbarer Nähe ein Mittelspannungskabel. Der Versorger fürchtet eine Schädigung des Kabels durch das Wurzelwerk.

Aufgrund der Geruchsimmission des nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebes werden die Grenzen des Bebauungsplanes im weiteren Verfahren neu gefasst. Der Grünstreifen mit festgesetzter Baum- und Strauchpflanzung entfällt im weiteren Verfahren. Somit besteht der Konfliktpunkt zukünftig nicht mehr.

Trafostation:

Die Energienetze Mittelrhein weisen darauf hin, dass bei einer eventuellen Vergrößerung des Baugebietes in südlicher Richtung ggf. ein Standort für eine Trafostation zu berücksichtigen ist.

Durch die notwendige Neufassung des Plangebietes wird die geplante Wohnbaufläche vergrößert. Der ENM wurden die aktualisierten Planungen für das weitere Verfahren als Vorabzug zur Verfügung gestellt.

Zur Versorgung des vergrößerten Gebietes mit Elektrizität ist der Neubau einer Trafostation notwendig. In Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber wird eine geeignete Fläche innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

7. Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 16.7.2021

(Alt)Bergbau:

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bergwerksfelder „Gossengraben“ und „Karl X“. Das Bergrecht liegt bei der Firma Umicore Mining Heritage GmbH.

Ebenfalls im Plangebiet liegt das erloschene Bergfeld „Wilhelmy“.

Es liegen keine weiteren Dokumente über die tatsächlichen Bergbautätigkeiten vor. Sollten im Zuge des Baufortschrittes Indizien für den Bergbau gefunden werden, wird die Hinzuziehung eines Baugrundberaters bzw. Geologen empfohlen.

Auf Nachfrage teilte die Firma Umicore Mining Heritage GmbH mit, dass in Zukunft keine bergbaulichen Tätigkeiten geplant sind.

Die Ortsgemeinde wird entsprechende Hinweise zum Altbergbau in den Baubauungsplan übernehmen.

Boden und Baugrund:

Die Behörde verweist auf die einschlägigen Regelwerke und empfiehlt Objektbezogene Baugrunduntersuchungen.

Die Ortsgemeinde wird entsprechende Hinweise zum Boden und Baugrund in den Baubauungsplan übernehmen.

8. Deutsche Telekom Westerwald-Taunus, Schreiben vom 8.6.2021 in Verbindung mit Schreiben vom 12.8.2021

Vorhandene Leitungen der Deutschen Telekom:

Die Deutsche Telekom weist auf das Vorhandensein von Telekommunikationsleitungen am Rande des Plangebietes hin.

Der Schutz der Leitungen ist durch die ausführenden Firmen bei Erschließung zu gewährleisten.

Der Ortsgemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis

Erschließung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom

Mit Schreiben vom 08.06.2021 stellt die DT die Erschließung des Neubaugebietes in Aussicht.

Mit Schreiben vom 12.08.2021 teilt die Deutsche Telekom jedoch mit, dass sie vom Ausbau des Neubaugebietes absieht.

Der Ortsgemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Es wird der Ausbau des Gebietes durch die Glasfaser Montabaur GmbH & Co. KG angestrebt.

Im Zuge der **förmlichen Offenlage** bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab, trugen jedoch keine Bedenken und Anregungen vor:

1. KEVAG Telekom GmbH, Koblenz, Schreiben vom 18.05.2022
2. Handwerkskammer Koblenz, Schreiben vom 27.06.2022
3. Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 28.06.2022
4. Landwirtschaftskammer RLP, Schreiben vom 01.07.2022
5. Generaldirektion Kulturelles, Abteilung Erdgeschichte, Schreiben vom 24.05.2022
6. Amprion GmbH, Schreiben vom 24.05.2022

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab und äußerten Bedenken oder Anregungen. Nachfolgend ist:

x. Name des Trägers, Schreiben vom xx.xx.xxxx
*Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahme,
Würdigung/Beschlussempfehlung*

aufgelistet.

1. *SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 23.6.2022*

Gegen die Bauleitplanung bestehen aufgrund des benachbarten Pferdehofs (landwirtschaftlicher Betrieb Schlosser) immissionsschutzrechtliche Bedenken.

A: Geruchsmissionen

A: Geruchsimmission

Durch die Ortsgemeinde wurde ein Gutachten zur Ermittlung der Geruchsimmission beauftragt. Dieses Gutachten des Büro Normec-Uppenkamp wurde den Beteiligten im Rahmen des Verfahrens zur Verfügung gestellt.

Die Geruchsimmissionsprognose kam zu dem Ergebnis, dass im genehmigten Bestand Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 2 % und 12 % als Gesamtbelastung ermittelt wurden. Die Immissionswerte überschritten daher teilweise die Immissionswerte gemäß Anhang 7 (TA Luft 2021) für Wohngebiete (IW = 10 %). Die Überschreitung bis 12 % wurde im Gutachten damit gerechtfertigt, dass das geplante Wohngebiet an den Außenbereich angrenzt und es sich somit um eine Gemengelage handelt.

Seitens der Gewerbeaufsicht wurde mit der beigefügten Stellungnahme jedoch ausgeführt, dass die Möglichkeit gemäß Anhang 7 Nr. 3.1 Abs. 5 der TA Luft Zwischenwerte für die geltenden Immissionswerte zu nutzen, vorliegend keine Anwendung findet. Dies wurde damit begründet, dass es sich um keine Gemengelage handelt, da das Plangebiet erst entwickelt werden soll.

Dass das Plangebiet erst entwickelt werden soll, stellt nach Auskunft des Büro Normec-Uppenkamp kein Hemmnis für die herangezogene Beurteilung in Form der zu Grunde gelegten Gemengelage dar. Das Heranziehen der Bewertungsgrundlage (Gemengelage) muss nach Ansicht des Gutachters immer für beide Sichtweisen gültig sein: Aus Sicht eines Landwirtes, der sich ggf. entwickeln möchte und aus Sicht der Stadtplanung.

In diesem Zusammenhang wird auf eine Entscheidung des OVG Münster vom 08.02.2017 (Az: 10B 1176/16.NE) hingewiesen, wonach die Geruchsimmissionswerte der GIRL (Vorgängerversion des Anhang 7 TA Luft 2021) weder im Baugenehmigungsverfahren noch im Bauleitplanverfahren im Sinne von Grenzwerten absolut einzuhalten sind. Bei den Immissionswerten handelt es sich vielmehr um Orientierungswerte, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung in begründeten Einzelfällen überschritten werden können. Durch die Überschreitung sind damit nicht zwingend Konflikte mit den Vorgaben der GIRL (Vorgängerversion des Anhang 7 TA Luft 2021) zu erwarten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Im Rahmen des benannten Urteils wurde dabei die Gemengelage „Plangebiet im Übergang zum Außenbereich“ ebenfalls auf ein erst zu entwickelndes Plangebiet abgestellt.

Aufgrund der Argumentation des beauftragten Fachbüros wird die Argumentation deshalb zurückgewiesen.

B: Lärmimmissionen

B: Lärmimmissionen

Für den Planbereich wurde - ebenfalls durch das Büro Normec Uppenkamp - eine schallschutztechnische Berechnung durchgeführt.

Die Gewerbeaufsicht bittet, die Unterlage um Aussagen über die Qualität der Prognose, der Vorbelastung und Betrachtung von kurzfristigen Geräuschspitzen zu ergänzen.

Die Unterlagen zum Schallschutz wurden vom Büro überarbeitet und um Angaben zur Qualität der Prognose, der Vorbelastung und der Betrachtung von kurzfristigen Geräuschspitzen ergänzt.

Gemäß Gutachten ist aus schallschutztechnischer Sicht ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen möglich.
Die überarbeitete Unterlage wurde der Gewerbeaufsicht zur Verfügung gestellt.

2. Verbandsgemeindewerke Montabaur, Schreiben vom 28.6.2022

Seitens der Wasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass 48 m³ Löschwasser pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden über das Netz zur Verfügung gestellt werden können. Weitere Bedenken wurden zunächst nicht vorgetragen.

Der Ortsgemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis

Der Planentwurf sieht am südöstlichen Rand des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche vor. Die Festsetzung wurde getroffen, da aufgrund des starken Gefälles das Grundstück nicht im Freispiegel entwässert werden kann.

Unter Hinzuziehung höchstrichterlicher Rechtsprechung wurde seitens der Beitragsabteilung dargelegt, dass der beitragsrelevante Vorteil, den ein bebaubares Grundstück durch die Vorhaltung und mögliche Inanspruchnahme einer öffentlichen Entwässerungseinrichtung erfährt, nicht dadurch gemindert wird, dass wegen seiner topografischen Lage eine Entwässerung nur mit Hilfe einer privaten Pump- und Hebeanlage möglich ist.

Der Ortsgemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die Anregungen der Beitragsabteilung werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander in der Form berücksichtigt, dass das geplante Grundstück am südöstlichen Rand des Plangebiets nicht mehr als private Grünfläche, sondern als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Eine gemeindliche Bauleitplanung ist so auszuführen, dass – bei gleichbleibendem Erschließungsaufwand – die Anzahl der jeweils erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücke möglichst groß wird, um so den von den einzelnen Eigentümern zu erbringenden Erschließungsbeitrag möglichst gering zu halten, es sei denn, dieser Forderung stehen ausnahmsweise „überragende planerische Gründe“ entgegen (vgl. dazu u.a. OVG Rheinland- Pfalz, Urteile vom 21.08.1985 - 10 C 50/84; vom 11.02.1987 - 10 C 23/86 und vom 17.01.1990 - 10 C 22/89). Bei der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche sind diese „überragenden planerischen Gründe“ allerdings nicht ersichtlich, da nach ständiger Rechtsprechung die Aufwendungen für die Errichtung von privaten Hebeanlagen den privaten Bauherrn zumutbar ist.

Der Ortsgemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die Anregungen der Beitragsabteilung werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander in der Form berücksichtigt, dass das geplante Grundstück am südöstlichen Rand des Plangebiets nicht mehr als private Grünfläche, sondern als Wohnbaufläche dargestellt wird.

3. Forstamt Neuhäusel, Schreiben vom 22.5.2022

Das Forstamt weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an Waldflächen der Gemeinde Gackebach angrenzt und somit teilweise der

empfohlene Abstandsrichtwert von 30 m zwischen Wald und Bebauung nicht eingehalten werden kann.

Bebauungen in Waldrandnähe sind i. d. Regel immer mit einer erhöhten Verkehrssicherung und mit Bewirtschaftungshindernissen für den Waldeigentümer verbunden. Bei Einhaltung aller Eigentümerpflichten kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Sturmereignissen mit einem erhöhten Gefahrenpotenzial für Leib und Leben sowie für Gebäude gerechnet werden muss.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wäre eine Entschärfung der Gefahrenlage durch die Umplanung der öffentlichen Grünfläche, entlang des Wirtschaftswegs, zu überdenken.

Die Gemeindewaldabteilung 7b1 grenzt südlich an das Plangebiet an. Es handelt sich um einen artenreichen jungen Waldbestand. Das Forstamt empfiehlt, im Bereich des Abstandsrichtwertes einen gestuften Waldrand zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. In einem Ortstermin wurde dieser Vorschlag mit dem zuständigen Revierförster erörtert und der Aufbau eines gestuften Waldrandes in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Gemeinde verpflichtet sich die Empfehlungen der Forstwirtschaft dauerhaft umzusetzen.

Als Lösungsansatz angrenzend an die südliche Waldabteilung und als präventive Maßnahme könnte, zur Erreichung eines größeren Mindestabstands zwischen Bebauung und Wald, die waldbauliche Entwicklung mittelfristig auf die Gestaltung eines stufigen Waldrands hin gezielt ausgerichtet werden. Der Waldrand müsste auf eine Mindesttiefe (Abstandsrichtwert zur Baugrenze hin) dauerhaft in seiner Stufigkeit gepflegt werden. Die Pflegeverpflichtung wäre in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Sofern die Einhaltung des Sicherheitsabstandes nicht umgesetzt wird, empfehlen wir eine Haftungsausschlusserklärung für Schäden, ausgehend von dem angrenzenden Waldbestand abzuschließen, die den Waldbesitzer in vollem Umfang von jeglicher Haftungspflicht befreit. Die Haftungsausschlusserklärung ist vom Bauherrn gegenüber dem betroffenen Waldbesitzer abzugeben. Des Weiteren wäre im Hinblick auf die Gefahr für Leib und Leben eine entsprechende Auslegung der Statik des Gebäudes zu fordern.

Dieser Bereich grenzt östlich an das geplante Baugebiet an. Es handelt sich um einen 56-jährigen Douglasienbestand, der eine Baumhöhe von bis zu ca. 50 – 60 m erreichen kann. Nach Rücksprache mit dem Revierförster lässt sich hier eine komplette Waldrandgestaltung nicht umsetzen, ohne die Gefahr einzugehen diesen Bestand schwer zu schädigen bis hin zum kompletten Verlust. Der Bestand weist einen größeren Pflegerückstand auf und dadurch ist die Bestands- und Einzelbaumstabilität sehr gering. Ein starker Eingriff in den Randbereich dieses sehr windexponierten Bestandes ist daher nicht zielführend und zu unterlassen. Zuerst muss in mehreren Eingriffen/Durchforstungen in den beiden kommenden Jahrzehnten die Einzelbaumstabilität erhöht und im Randbereich sehr behutsam einzelbaumweise eingegriffen werden. Für die beiden angrenzenden Baugrundstücke soll daher eine Haftungsausschlusserklärung vereinbart werden.

Der Ortsgemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die Anregungen werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander in der Form berücksichtigt, dass ein gestufter Waldrand aufgebaut (Abteilung 7b1) und in Abteilung 7c1 Durchforstungen vorgenommen werden und

Haftungsausschlusserklärungen mit den betroffenen Eigentümern vereinbart werden.

4. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Schreiben vom 20.5.2022

Aufgrund der Lage des Baugebietes ist das Areal als archäologische Verdachtsfläche einzustufen.

Es besteht Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §16-18 DSchG RLP. Vor Beginn der Erdarbeiten ist die Generaldirektion 2 Wochen im Vorlauf zu informieren.

Die angegebene E-Mail-Adresse ist fehlerhaft.

Der Ortsgemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die Anregung wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander in der Form berücksichtigt, dass die E-Mail-Adresse in den Hinweisen zu den Textfestsetzungen korrigiert wird.

5. Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Schreiben vom 29.06.2022

Untere Landesplanungsbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan derzeit dem Vorhaben entgegensteht.

Aufgrund der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13b BauGB bedarf es für die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ keiner Änderung des Flächennutzungsplans. Denn gemäß §§ 13b Satz 2 i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist jedoch, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Voraussetzung ist vorliegend gegeben, da sich die städtebauliche Entwicklung auf den südöstlichen Plangebietsrand beschränkt, der bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2001 als Wohnbaufläche angedacht war.

Im Zuge der anstehenden Novellierung des Flächennutzungsplans wird dort im Wege der Berichtigung eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die Ortsgemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Die Behörde bittet, vertieft auf die vorhandenen Bauflächenreserven innerhalb der Ortslage einzugehen und eine zeitnahe Bebauung durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

Im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss hat die Ortsgemeinde Gackebach sich bereits über die mögliche Nutzung von innerörtlichen Baureserven informiert. In der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung unter Kapitel 2 „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung / Naturschutz“ auf den Seiten 5 und 6 ausführlich das fehlende Potential zur Innenentwicklung der Ortsgemeinde Gackebach dargelegt.

Die Landesplanungsbehörde weist auf folgenden Sachverhalt hin:

Das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ (§13b BauGB) dient dazu Wohnnutzungen zu schaffen. Darüber hinaus können Nutzungen zugelassen werden, soweit sie zum Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gehören und nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind.

Nutzungen die im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig sind, müssen aber ausgeschlossen werden (so VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 14.04.2020 – AZ: 3 S 6/20 -, BeckRS 2020, 10557).

Nach Hinweis auf die Rechtsprechung zu § 13b BauGB werden die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe in den Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Friedhof“ ausgeschlossen.

Untere Wasserbehörde:

Es bestehen keine Bedenken. Die Behörde gibt Hinweise zum Umgang mit Regenwasser.

Die Hinweise wurden bereits im Verfahren berücksichtigt.

Untere Verkehrsbehörde:

Die Behörde weist darauf hin, dass der Landesbetrieb Mobilität für die Gestaltung der Zufahrt im Verfahren zu beteiligen ist. Die erforderlichen Sichtdreiecke nach RAL zum Ausfahren auf die K 172 sind einzuhalten.

Für die innere Erschließung soll die Verkehrsbehörde der VG Montabaur eingebunden werden.

Der Landesbetrieb Mobilität wurde im Verfahren beteiligt. Die Zufahrt ins Plangebiet von der K 172 sowie die erforderlichen Sichtdreiecke wurden in einem Ortstermin abgestimmt.

Die vorliegende Planung wurde innerhalb der Verbandsgemeinde Montabaur mit den zuständigen Ämtern abgestimmt.

Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde verweist auf Ihre Stellungnahme vom 14.06.2021 und trägt vor die Baumreihe entlang der K172 als zu erhaltend bzw. zu ersetzend festzusetzen. Nach Rücksprache mit dem beauftragten Landesplaner seien im Zuge der Ortsbegehung keine Vorschädigungen an den Bäumen aufgefallen. Des Weiteren lägen die Bäume außerhalb der Baugrenze, weshalb eine Einschränkung der Nutzung der Wohnbaugrundstücke nicht nachvollziehbar sei.

Auf eine entsprechende Festsetzung will die Ortsgemeinde bewusst verzichten. Ein Baum befindet sich direkt im geplanten Straßenbereich und ein weiterer (kleiner) Baum im Bereich des geplanten Fußweges, weshalb diese gefällt werden müssen. Um die Nutzung der anliegenden Grundstücke nicht einzuschränken, bleibt es den zukünftigen Eigentümern überlassen, die Bäume zu erhalten. Unter Anwendung des § 13b BauGB ist die Gemeinde nicht zur Kompensation verpflichtet. Trotzdem wird als Ausgleich je Grundstück die Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes festgesetzt.

Der Ortsgemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die Anregungen der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises werden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander in der Form berücksichtigt, dass nicht störende Gewerbebetriebe aus den Textfestsetzungen des Bebauungsplans

ausgeschlossen werden. Die Forderung die Baumreihe entlang der K172 als zu erhaltend bzw. zu ersetzend im Bebauungsplan festzusetzen wird zurückgewiesen.

6. Landesbetrieb Mobilität, Schreiben vom 23.05.2022

Seitens des Landesbetriebes Mobilität bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken

Die Behörde verweist grundsätzlich auf ihre Stellungnahme zum Vorentwurf.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren hat die Ortsgemeinde Gackebach bereits eine Straßenbauplanung beauftragt. Die Vorentwurfsplanung wurde dem LBM zwischenzeitlich vorgelegt.

Mit Schreiben vom 20.07.2022 stimmt der LBM der vorgelegten Planung zu.

7. Energienetze Mittelrhein, Schreiben vom 18.05.2022

Im Plangebiet ist die Fläche für eine Trafostation berücksichtigt. Die ENM weist darauf hin, dass zur Stromzuführung zur Station eine Dienstbarkeit für das gemeindeeigene Flurstück 187/3 erforderlich wird.

Die Ortsgemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und sichert der ENM die Dienstbarkeit zu.

8. Deutsche Telekom Westerwald-Taunus, Schreiben vom 10.06.2022

Die Deutsche Telekom weist auf das Vorhandensein von Telekommunikationsleitungen im Plangebiet hin.

Tatsächlich verlaufen die Leitungen der DT nicht im Plangebiet, sondern am Rande des Plangebietes, genauer im benachbarten Wirtschaftsweg.

Der Schutz der Leitungen ist durch die ausführenden Firmen bei Erschließung zu gewährleisten.

Der Ortsgemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

9. Vermessungs- und Katasteramt, Schreiben vom 19.05.2022

Das Vermessungs- und Katasteramt erläutert im Schreiben die Möglichkeiten zur Realisierung von Bauland als

- freiwillige und privatrechtliche Bodenordnung*
- oder alternativ als gesetzliches Bodenordnungsverfahren*

Die Ortsgemeinde strebt eine freiwillige bzw. privatrechtliche Bodenordnung an. Dabei handelt es sich um ein eigenständiges Verfahren.

Der Ortsgemeinderat nimmt die Hinweise im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis.

Das Amt weist darauf hin, dass die Flurbezeichnung zum Flurstück 20 in Tabelle 1 der Begründung zum Bebauungsplan zu ändern ist

Die Bezeichnung wird im weiteren Verfahren geändert.

10. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum, Schreiben vom 01.07.2022

*Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine Bedenken.
Es wird die Beteiligung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe empfohlen.*

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe sind in das Verfahren integriert. Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zur Untersuchung der Geruchs- und Schallimmissionen fanden Ortstermine mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und den Betreibern der benachbarten Hobbytierhaltung statt.

Der Ortsgemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

11. SGD Nord, Abteilung Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Schreiben vom 22.06.2022

Im Wesentlichen wird auf die Stellungnahme aus dem Vorentwurf verwiesen.

Durch die Flächenvergrößerung werden die wasserwirtschaftlichen Belange nicht wesentlich geändert. In der wasserwirtschaftlichen Betrachtung waren auch Potenzialflächen berücksichtigt.

Die SGD weist gesondert darauf hin, dass das geplante RRB im Bereich von Flächen „hoher Abflusskonzentration“ bei Sturzfluten infolge von Starkniederschlagsereignissen liegt.

Die Planung des Regenrückhaltebeckens ist Teil einer Fachplanung. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist noch ein Erlaubnis Antrag zu stellen.

Die Fachplanung wird bereits im Auftrag der Verbandsgemeindewerke erstellt und mit der Behörde in einem separaten Verfahren abgestimmt.

Der Ortsgemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Im Zuge der **erneuten Offenlage** gaben folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab, trugen jedoch keine Bedenken und Anregungen vor:

1. KEVAG Telekom GmbH, Koblenz, Schreiben vom 13.09.2022
2. PLEDOC Netzauskunft, Schreiben vom 13.09.2022
3. Generaldirektion Kulturelles, Abteilung Erdgeschichte, Schreiben vom 14.09.2022
4. Generaldirektion Kulturelles, Landesarchäologie, Schreiben vom 15.09.2022
5. Landesbetrieb Mobilität, Schreiben vom 15.09.2022
6. Amprion GmbH, Schreiben vom 16.09.2022

7. SGD Nord, Schreiben vom 22.09.2022
8. Landwirtschaftskammer RLP, Schreiben vom 22.09.2022
9. Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 22.09.2022
10. Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, Schreiben vom 22.09.2022
11. Deutsche Telekom, Schreiben vom 22.09.2022
12. Handwerkskammer Koblenz, Schreiben vom 04.10.2022
13. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum, Stellungnahme vom 13.10.2022

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab und äußerten Bedenken oder Anregungen. Nachfolgend ist:

x. Name des Trägers, Schreiben vom xx.xx.xxxx
*Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahme,
Würdigung/Beschlussempfehlung*

aufgelistet.

1. Forstamt Neuhäusel, Schreiben vom 22.9.2022

*Das Forstamt bittet den textlichen Teil der Begründung im Kapitel „Forstwirtschaftliche Belange“ wie folgt **zu ändern bzw. zu ergänzen**.*

„Gemeindewaldabteilung 7b1:

*Die Gemeindewaldabteilung 7b1 grenzt südlich an das Plangebiet an. Es handelt sich um einen artenreichen jungen Waldbestand. Die Gemeinde verpflichtet sich im Bereich des Abstandsrichtwertes einen gestuften Waldrand in **einer Tiefe von 30 m** zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.*

Gemeindewaldabteilung 7c1:

*Dieser Bereich grenzt östlich an das geplante Baugebiet. Es handelt sich um einen 56-jährigen Douglasienbestand, der eine **auch über 40,0 m hinausgehende Baumhöhe von bis zu ca. 50—60 m** erreichen kann.“*

Die Begründung wird entsprechend den textlichen Vorgaben des Forstamtes überarbeitet. Zusätzlich werden die Hinweise in die textlichen Festsetzung übernommen.

Das Forstamt weist darauf hin, dass durch Umwandlung der südöstlichen Grünfläche in „Allgemeines Wohngebiet“ die Gefahrenlage auf ein weiteres Grundstück ausgedehnt wird.

Das Forstamt empfiehlt als einen Lösungsansatz, die Zurücknahme der Baugrenze für die beiden am Waldrand zur Abt. 7c1 befindlichen Baugrundstücke.

Mit der Forstwirtschaft wurde im Rahmen des Verfahrens die Entwicklung von „Allgemeinem Wohngebiet“ in Nachbarschaft zur Gemeindewaldabteilung 7c1 erörtert.

Ein dauerhaft gestufter Waldrand bedeutet für die angrenzenden Wohnbauflächen kein erhöhtes Gefährdungspotenzial. Deshalb verpflichtet die Gemeinde sich im

Bereich der Gemeindewaldabteilung 7b1 die erforderlichen Maßnahmen kurzfristig umzusetzen.

Die kurzfristige Entwicklung eines dauerhaft gestuften Waldrandes ist in der Gemeindewaldabteilung 7c1 nicht möglich. Aus diesem Grund wird mit den betroffenen Grundstücksbesitzern eine Haftungsausschlusserklärung vereinbart. Die Gemeinde verpflichtet sich die Entwicklung eines dauerhaft gestuften Waldrandes langfristig umzusetzen. Die Begründung zum Satzungsbeschluss sowie die Hinweise der textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Das Forstamt weist darauf hin, dass eine Haftungsausschlusserklärung eine zivilrechtliche Vereinbarung darstellt und für Sach- und Vermögensschäden greift. Die Haftungserklärung gilt nicht für Ansprüche, die sich aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit ergeben.

Zur Absicherung von Haftungsfragen, die Leben, Körper oder Gesundheit betreffen, empfiehlt das Forstamt eine entsprechende Auslegung der Statik der angrenzenden Wohngebäude, z. B. in Form eines verstärkten Dachstuhls oder anderer geeigneter Maßnahmen.

Dem Schreiben des Forstamtes war ein Entwurf einer Haftungsausschlusserklärung beigelegt.

Die Begründung wird wie folgt ergänzt

Gemeindewaldabteilung 7c1:

Für die beiden angrenzenden Baugrundstücke wird eine Haftungsausschlusserklärung vereinbart. Die Haftungsausschlusserklärung regelt zivilrechtliche Fragen zwischen der Gemeinde als Waldeigentümer und zukünftigen Eigentümern des Baugrundstückes.

Zusätzlich wird den zukünftigen Eigentümern der beiden betroffenen Baugrundstücke empfohlen, im Rahmen der Bebauung geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz z. B. in Form eines verstärkten Dachstuhles zu ergreifen. Die textlichen Festsetzungen werden um folgenden Hinweis ergänzt:

Maßnahmen gegen mögliche Windwurfgefahr in Waldnähe:

Zum Schutz vor umstürzenden Bäumen (Windwurfgefahr) wird empfohlen, auf den beiden Nachbargrundstücken zur Gemeindewaldsektion 7c1 die Gebäude durch bauliche Maßnahmen (verstärkter Dachstuhl) zu schützen.

Die Ortsgemeinde nimmt den Entwurf der Haftungsausschlusserklärung zur Kenntnis.

Im Zuge der **Veröffentlichung im ergänzenden Verfahren** gaben folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab, trugen jedoch keine Bedenken und Anregungen vor:

1. Pledoc GmbH, Schreiben vom 27.02.2027
2. Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege GDKE, Schreiben vom 29.02.2024
3. Landwirtschaftskammer RLP, Schreiben vom 12.03.2024
4. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum, Schreiben vom 25.03.2024
5. Handwerkskammer Koblenz, Schreiben vom 26.02.2024
6. Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 25.03.2024

7. Verbandsgemeinde Werke VG Montabaur, Schreiben vom 29.03.2024
8. Amprion GmbH, Schreiben vom 28.02.2024
9. Kreisverwaltung Westerwaldkreis, Schreiben vom 17.04.2024
10. Stellungnahme der Kevag-Telekom, E-Mail vom 01.03.2024

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab und äußerten Bedenken oder Anregungen. Nachfolgend ist:

x. Name des Trägers, Schreiben vom xx.xx.xxxx
*Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahme,
Würdigung/Beschlussempfehlung*

aufgelistet.

1. Deutsche Telekom GmbH, Schreiben vom 23.2.2024

*Die Deutsche Telekom weist auf das Vorhandensein von Telekommunikationsleitungen im Plangebiet hin.
Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass im Planbereich möglicherweise Bleimantelkabel vorhanden sind und im Zuge von Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden können. Sofern dies der Fall ist, bittet die Telekom um sofortige Information, damit die erforderlichen Prüf- und notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.
Darüber hinaus verweist die Deutsche Telekom Technik GmbH auf die Vorgaben in ihrer Kabelschutzanweisung, die in der Bauausführung zu beachten sind.*

Tatsächlich verlaufen die Leitungen der DT nicht im Plangebiet, sondern am Rande des Plangebietes, genauer im benachbarten Wirtschaftsweg.
Der Schutz der Leitungen ist durch die ausführenden Firmen bei Erschließung zu gewährleisten.
Es wird ein Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen.

2. Vermessungs- und Katasteramt Westerwald Taunus, Schreiben vom 28.2.2024

Die Datengrundlage der vorliegenden Planzeichnung stimmt nicht mit aktuellen Geobasisinformationen (Liegenschaftskarte) überein. Es wird eine Aktualisierung empfohlen.

Aufgrund der zeitlichen Überschneidung des Bebauungsplanverfahrens mit der Umlegung der Grundstücke, kam es zu einer nachträglichen Grundstücksteilung der landwirtschaftlichen Fläche in 3 Baugrundstücke.
In der neuen Planzeichnung zum Satzungsbeschluss wurden die aktuellen Geobasisinformationen übernommen.

3. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Schreiben vom 6.3.2024

*Stellungnahme siehe nächste Seite
Die geforderte Baubeginnsanzeige wurde nicht eingereicht.
Korrektur der Kontakt-Mailadresse um Belange der Landesarchäologie
ausreichend zu berücksichtigen.*

Die Baubeginnsanzeige wurde nachträglich eingereicht.
Die Kontakt Mailadresse wurde korrigiert, sowie die Frist für die Anmeldung von
Erdarbeiten textlich noch einmal hervorgehoben.

4. Landesbetrieb Mobilität, Schreiben vom 14.3.2024

*Seitens des Landesbetriebes Mobilität bestehen gegen die Planung keine
grundsätzlichen Bedenken.
Die Behörde verweist grundsätzlich auf ihre Stellungnahme zum bereits
erfolgten Bebauungsplanverfahren.*

Parallel zum ersten Bebauungsplanverfahren hatte die Ortsgemeinde
Gackebach bereits eine Straßenbauplanung beauftragt. Die
Vorentwurfsplanung wurde dem LBM vorgelegt.
Mit Schreiben vom 20.07.2022 stimmte der LBM der vorgelegten Planung zu.

5. Umicore Mining Heritage GmbH, Schreiben vom 26.02.2024

*Seitens der Umicore Mining Heritage GmbH bestehen keine Bedenken gegen
die Planung.
Es wird nur seitens der Umicore GmbH darauf hingewiesen, dass es für den
Bereich keine Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten gibt. Diese können jedoch
nicht mit vollständiger Gewissheit ausgeschlossen werden.*

Der Ortsgemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

6. Westerwaldkreis Abfallwirtschaftsbetrieb vom 20.3.2024

*Es fehlt eine Wendeanlage gemäß der Entsorgungsvorschrift. Die Abfuhr kann
vermutlich nicht rechtlich gewährleistet werden. Es müssen Sammelplätze
ingerichtet werden.*

In der bestehenden Planung wurde der Nachweis erbracht, dass ein 3-Achsiges
Müllfahrzeug in 3 Zügen wenden kann. Die Befahrbarkeit der Verkehrsanlage
für das Müllfahrzeug ist gegeben.

Im zurückliegenden Bebauungsplanverfahren wurde der WAB bereits 3-mal
beteiligt und legte keine Einwände gegen die Planung vor.

Nach Erhalt der Stellungnahme wurde dem WAB die Planung mit Schreiben
vom 25.03.2024 nochmal erläutert.

Auf die Antwort der VG an die WAB kamen keine weiteren Rückmeldungen.

Der Ortsgemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis, eine Umplanung bzw.
ein Umbau der Straße ist jedoch nicht angedacht, da der Bau bereits
abgeschlossen und eine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug gegeben ist.

7. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Schreiben vom 04.04.2024

Seitens der SGD Nord bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Es wird nur noch einmal auf die bereits eingegangenen Stellungnahmen aus den vorherigen Bebauungsplanverfahren verwiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzungen von Büschen und Bäumen außerhalb des Regenrückhaltebeckens und in einem ausreichenden Abstand zum maximalen Einstauziel zu erfolgen haben.

Der Hinweis wird seitens des Ortsgemeinderates zur Kenntnis genommen. Für das Rückhaltebecken wurde durch die VGW eine sogenannte Einleitgenehmigung erwirkt. Der Pflanzplan war bereits Bestandteil dieser Einleitgenehmigung. Die Pflanzungen innerhalb des RRBs wurden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens durch die untere Naturschutzbehörde angeregt.

Die Pflanzungen werden voraussichtlich im Herbst 2024 durchgeführt und werden außerhalb des Regenrückhaltebeckens vorgenommen in ausreichendem Abstand zum maximalen Einstauziel.

Über die eingegangenen Stellungnahmen / Anregungen hatte der Ortsgemeinderat Gackenbach zu beraten und zu beschließen. Entsprechende Beschlussvorschläge wurden durch das Büro artec für die Sitzung des Ortsgemeinderates am 23.05.2024 vorbereitet.

Den Abwägungen und Empfehlungen sowie den eingearbeiteten Änderungen stimmte die Ortsgemeinde in der Sitzung vom 23.05.2024 vollinhaltlich zu.

Unter ausdrücklicher Bestätigung der Abwägungsentscheidungen aus dem vorangegangenen Verfahren unter Berücksichtigung der aktuellen Sach- und Rechtslage beschloss der Ortsgemeinderat am 23.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

5. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die nun im Bebauungsplan festgesetzte Fläche als Wohngebiet wurde bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 (MANNING Ingenieure) teilweise als „Entwicklungsbereich“ ausgewiesen. Alle weiteren Erweiterungsflächen der Ortsgemeinde wurden in der Vergangenheit bereits bebaut, sodass keine Alternativen für ein mögliches Baugebiet zur Verfügung standen.

Innerhalb der Ortslage standen keine Baulücken für die Vermarktung zur Verfügung, sodass nur eine Erweiterung an die angrenzende Bebauung möglich war.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Ausdehnungen des Plangebietes untersucht. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, wurde sich letztendlich für die Lage am Friedhof entschieden, da die Flächen bereits landwirtschaftlich und für Erholungszwecke genutzt wurden.

Die Ausdehnung des Neubaugebietes in Richtung Osten wurde aus Emissionsschutzgründen und den erforderlichen Abständen zur benachbarten Pferdezucht limitiert und das Neubaugebiet stattdessen in Richtung Süden erweitert.

Limburg, den 1.8.2024