

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

<b>Gremium:</b>	Ortsgemeinderat	<b>Datum:</b>	14.07.2025
<b>Behandlung:</b>	Entscheidung	<b>Aktenzeichen:</b>	FB 2 - 51122-020-bo-
<b>Öffentlichkeitsstatus</b>	öffentlich	<b>Vorlage Nr.</b>	2-0614/25/10-024
<b>Sitzungsdatum:</b>	07.07.2025	<b>Niederschrift:</b>	10/OGR/086

### **Bebauungsplan "Ober Hoffmannshaus" - Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Offenlage**

#### **Sachverhalt:**

Der Ortsgemeinderat Esch hatte in seiner Sitzung am 05.04.2022 die Ausweisung eines neuen Baugebietes und damit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ober Hoffmannshaus“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 wurde festgestellt, dass der § 13 b BauGB europarechtswidrig ist und daher nicht angewendet werden darf.

Aus diesem Grunde hat der Ortsgemeinderat Esch am 24.10.2023 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren in ein Regelverfahren nach § 30 BauGB - mit Umweltprüfung und Ausgleichsbilanzierung - umzuwandeln. In gleicher Sitzung wurde der Beschluss zur frühzeitigen Offenlage der Planunterlagen und zur Behördenbeteiligung gefasst, welche sodann in der Zeit vom 05.02.2024 bis 08.03.2024 durchgeführt wurde.

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Mainz (LGB) wurde vorgebracht, dass aller Wahrscheinlichkeit nach, bergbauliche Aktivitäten im Bereich des Plangebietes stattgefunden haben, weshalb die Einschaltung eines Sachverständigen für Altbergbau dringend empfohlen wurde.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen durch einen von der Ortsgemeinde beauftragten Gutachters für Altbergbau ergab jedoch, dass keine konkreten Hinweise auf bergbauliche Aktivitäten vorliegen.

Um jedoch jeglichen, potenziellen bergbaulichen Einwirkungen Rechnungen zu tragen, werden für die Errichtung von Wohngebäuden spezielle Textfestsetzungen hinsichtlich Gründung, Bodenplatte, Fundamenten aufgenommen.

Die seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht in Trier, geforderte Aktualisierung des aus dem Jahre 2018 stammenden schalltechnischen Gutachtens wurde ebenfalls durch die Ortsgemeinde in Auftrag gegeben. Hierbei wurde festgestellt, dass der Richtwert für einzelne Geräuschspitzen an zwei Immissionsorten überschritten wird. Durch die Rückversetzung der nördlichen Baugrenze im östlichen Bereich können jedoch alle Werte eingehalten werden.

Zudem wurde eine externe Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in die Landschaft ausgearbeitet, welche die Freistellung im „Bisselbachtal“ naturschutzfachlich entwickelt und aufwertet.

#### **Sonderinteresse/Ruhen des Stimmrechts:**

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen. Nach Erkenntnis der Verwaltung liegen beifolgenden Personen Ausschließungsgründe vor:

Diese Aufzählung erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit, so dass alle Beteiligten ihre eigene Prüfung vornehmen sollten.

**Beschluss:**

Herr Dipl.-Ing. Rolf Weber vom Büro West Stadtplaner aus Ulmen stellt in der heutigen Sitzung die Entwurfsplanung und die während der frühzeitigen Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge hierzu eingehend vor.

Der Ortsgemeinderat beschließt die Abwägung / Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach der beigefügten Tabelle entsprechend den jeweiligen Beschlussvorschläge.

Weiterhin beschließt der Ortsgemeinderat, den anhand der zuvor gefassten Abwägungsbeschlüsse überarbeiteten und ergänzten Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

Ja: 9

**Information und Entscheidung zu den Äußerungen aus der Offenlage nach  
§ 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB****OG Esch, Bebauungsplan „Ober Hoffmannshaus“**

<b>Name der Behörde / des sonstigen Trägers öffentlicher Belange</b>	<b>Datum der Rückäußerung</b>
01. Amprion GmbH, 44263 Dortmund	05.02.2024 (keine Anregungen)
02. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr, 53123 Bonn	02.02.2024 (keine Anregungen)
03. Deutsche Flugsicherung GmbH, 63225 Langen	26.02.2024 (keine Anregungen)
04. Deutsche Telekom Technik GmbH, 56727 Mayen	12.02.2024
05. Forstamt Gerolstein, 54568 Gerolstein	06.02.2024 (keine Anregungen)
06. Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, 54290 Trier	07.03.2024 (keine Anregungen)
07. Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, 56077 Koblenz	05.02.2024
08. Kommunale Netze Eifel AöR, 54595 Prüm	07.02.2024 (keine Anregungen)
09. Kreisverwaltung Vulkaneifel, 54543 Daun	11.03.2024
10. Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, 56070 Koblenz	21.02.2024 (keine Anregungen)
11. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier, 54224 Trier	20.02.2024 (keine Anregungen)
12. Landesbetrieb Mobilität Gerolstein, 54568 Gerolstein	15.02.2024
13. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., 55453 Gensingen	04.03.2024
14. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, 54295 Trier	16.02.2024
15. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, 54230 Trier	06.03.2024
16. Vodafone Deutschland GmbH, 54292 Trier	07.03.2024
17. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rauschermühle, 56814 Faid	05.02.2024
18. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Eifel	27.02.2024 (keine Anregungen)
19. Landesamt für Geologie und Bergbau, Postfach 100255, 55133 Mainz	07.03.2024
20. Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein, Fachbereich 4 Verbandsgemeindewerke	08.03.2024 (keine Anregungen)
21. Gemeinde Dahlem	05.02.2024 (keine Anregungen)
22. NABU Gruppe Kyllifel	08.03.2024
23. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft pp., Trier	15.04.2024

<b>A Von den Bürgern (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen bzw. Anregungen eingebracht:</b>	<b>Abwägung/Prüfung</b>
Keine Anregungen	
<b>B Von den Behörden (Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen bzw. Anregungen eingebracht:</b>	<b>Abwägung/Prüfung</b>
<b>Zu 04. Deutsche Telekom Technik GmbH, 56727 Mayen</b>	<b>12.02.2024</b>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten. 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 wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>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.</p> <p>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 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.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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 die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes 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 5 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

Bitte beteiligen Sie uns weiterhin im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 4 des BauGB.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen bereits enthalten.

**Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen ergeben sich nicht.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

**Zu 6. Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie, 54290 Trier**

**07.03.2024**

Sehr geehrte Frau Boumediene,

zum o.g. Verfahren haben wir bereits am 05.10.2022 eine Stellungnahme abgegeben und wir haben keine Bedenken gegen die Planung.

In dem angegebenen Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier. Gesonderte Stellungnahmen der GDKE, Direktion Lan-

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

desarchäologie, Erdgeschichte Koblenz, der GDKE, Landesdenkmalpflege etc. bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

**Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Planänderungen ergeben sich nicht.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

**Zu 7. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, 56077 Koblenz**

**05.02.2024**

Sehr geehrte Frau Boumediene,

wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Im Planungsgebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Devon, etwa 380 Millionen Jahre alt).

Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichtliche Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Anregungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

Die entsprechenden Hinweise sind in die Planunterlagen aufzunehmen.

Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens vier Wochen vorher) anzuzeigen, damit die Vorplanung einer Dokumentation und Bergung der erdgeschichtlich relevanten Funde und Befunde anlaufen kann. Deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation muss vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Im Falle größerer Bergungen werden entsprechende Absprachen getroffen.

Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie / Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010.

Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§21 Abs. 3).

Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder an die unten genannte Telefonnummer.

Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Abteilung Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

Für Rückfragen stehen wir gerne unter der unten genannten Rufnummer und Emailadresse zur Verfügung.

**Beschluss: Die Anregungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die Planunterlagen sind um die genannten Punkte zu ergänzen.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

**Zu 9. Kreisverwaltung Vulkaneifel, 54543 Daun**

**11.03.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

**die untere Naturschutzbehörde teilt mit:**

Dem Grunde nach werden zu dem Verfahren keine entgegenstehenden Belange vorgetragen.

Eine Kernaussage des Fachgutachtens lautet:

„Da die Planumsetzung zu einem Bruthabitatverlust v.a. für die Feldlerche führen kann, müssen entsprechende avifaunistische Untersuchungen durchgeführt werden, um die Eingriffserheblichkeit und ggf. notwendige Maßnahmen abzuleiten. Zur grundsätzlichen Vermeidung einer erheblichen Störung von potenziellen Brutvögel des Gebietes während der Fortpflanzung und Aufzuchtzeit, dürfen die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit beginnen und müssen dann ohne längere Unterbrechungen fortgeführt werden.

Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG für weitere planungsrelevanten Arten wird nach derzeitigem Wissenstand nicht prognostiziert“.

Das ist zu beachten; ebenso ist eine Bilanzierung Eingriffe/Ausgleich vorzunehmen.

**Der Aufgabenbereich Bauleitplanung teilt beratend mit:**

Der verbindliche Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan ist somit vorab bzw. im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Die Ortsgemeinde Esch ist keine W-Gemeinde und daher hat sich die bauliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu vollziehen.

Nach dem Ziel 47 des Regionalen Raumordnungsplanes ist u. a. der Innenentwicklung eine Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die weitere wohnbauliche Entwicklung soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.

Die Erfordernis der Planung sollte anhand der noch freien Baustellen nach dem „Raum Land Plus + RLP Programm“ ermittelt werden und dann in Bezug zur verifizierbaren Nachfragen nach Baugrundstücken in der Begründung dargelegt werden.

Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind aufgrund der schalltechnischen Untersuchung aufgrund der Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Trier, vorzunehmen.

Die ungefähren, geschätzten Erschließungskosten sollten in der Begründung angegeben werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die Verbandsgemeindeverwaltung hat folgenden Vorschlag für die Kompensation des Eingriffs ausgearbeitet: Freistellung im Bisselbachtal

Als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in die Landschaft soll das südwestlich in der Gemarkung Esch liegende Bisselbachtal naturschutzfachlich entwickelt und aufgewertet werden (vgl. hierzu Vorschlag Kompensationsflächen und – Maßnahmen, VG Gerolstein) .

hier: Entwicklung von Feuchtbiotopen

Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere sind nicht zu verzeichnen, da im Rahmen der Kartierungen in 2025 keine Feldlerchen auf der Planfläche verifiziert wurden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben. Die Planung ist Teil der Fortschreibung.

Die Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die geforderten Nachweise und die Thematik „Raum Land Plus + RLP Programm“ sind in der Begründung darzulegen.

Die Eigentümer der freien Baustellen werden derzeit im Rahmen der FNP-Änderung durch die VG angeschrieben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ortsgemeinde hat durch das Planungsbüro RaWa ein Gutachten auf die aktuelle Planungssituation ausgerichtet erstellen lassen. Die Ergebnisse sind in die Planung einzuarbeiten. Zusammenfassend ist festzustellen, dass zur Beurteilung der

Situation die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sowie für Feste, die auf dem Gelände stattfinden, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Sportausübung stehen, die Freizeitlärmrichtlinie herangezogen wird.

Es wurden drei unterschiedliche Szenarien im jeweils ungünstigsten Beurteilungszeitraum untersucht.

Szenario 1: Fußballtraining werktags in der Ruhezeit abends

Szenario 2: Spieltage sonntags in der Ruhezeit mittags, seltenes Ereignis

Szenario 3: Fest auf dem Sportgelände (seltenes Ereignis, lauteste Nachtstunde)

In dem Szenario 1 werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den geplanten Baugrenzen eingehalten. In den Szenarien 2 und 3 werden die Richtwerte für den Beurteilungspegel für seltene Ereignisse eingehalten. Der Richtwert für einzelne Geräuschspitzen wird an zwei Immissionsorten überschritten.

Durch eine Rückversetzung der nördlichen Baugrenze im östlichen Bereich könnte dieses Problem gelöst werden. Dann werden die Richtwerte in allen Szenarien an allen Immissionsorten eingehalten.

**Beschluss: Die Anregungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz ist um die vorgeschlagene Kompensationsmaßnahme zu ergänzen. Die geforderten Nachweise und die Thematik „Raum Land Plus + RLP Programm“ sind in der Begründung darzulegen.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

**Zu 12. Landesbetrieb Mobilität Gerolstein, 54568 Gerolstein**

**15.02.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
das Plangebiet befindet an einer Gemeindestraße innerhalb der Ortslage Esch. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über Gemeindestraßen, die innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze von Esch an die K 69 anbinden.  
Für die Einmündungsbereiche der Gemeindestraßen in die K 69 sind nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) ausreichende Sichtflächen von 70,00 m nach beiden

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

Richtungen herzustellen und dauerhaft freizuhalten.

Der Einmündungsbereiche der Gemeindestraßen in die K 69 ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung.

**Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Planänderungen ergeben sich nicht.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

**Zu 13. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., 55453 Gensingen**

**04.03.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen zu dem geplanten Vorhaben folgendes mitteilen:  
Die Belange der Jagd sind aufgrund der Ortsrandlage nicht betroffen.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind alle möglichen Konflikte im Umweltbericht und in der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zutreffend beschrieben und dargestellt.  
Die geplante Erschließung von neuem Bauland ist aus Sicht der Ortsgemeinde Esch nachvollziehbar. Im Hinblick auf den mit dem Vorhaben verbundenen Flächenverbrauch weisen wir jedoch kritisch auf folgende Punkte hin:

- Die vorgesehene Größe der Baugrundstücke „ab 650 m<sup>2</sup>“ bitten wir im Hinblick auf den kritisch zu bewertenden Flächenverbrauch noch einmal zu überdenken. Insbesondere bei der Vermarktung der Grundstücke bitten wir darauf zu achten, dass tatsächlich jeweils nur einzelne Grundstücke an Bauwillige vermarktet werden und nicht großzügig Wünsche nach größeren Baugrundstücken durch den Verkauf von mehreren Parzellen befriedigt werden. Ziel muss es sein, möglichst lange von dem neuen Baugebiet zu zehren.
- Die Verbandsgemeinde Gerolstein bitten wir für die Zukunft Konzepte zu entwickeln, die dem immer noch bedenkenlosen Flächenverbrauch der Ortschaften konstruktiv entgegenwirken. Der Focus sollte zukünftig beim Bau neuer Wohnungen stärker auf der Innenentwicklung in den Orten und in der Nachverdichtung von vorhandenen Baugebieten sowie der Nutzung bereits versiegelter Flächen liegen. Es ist anzustreben,

In der Ortsgemeinde selbst stehen nur begrenzte Potentiale für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Vorhandene Baulücken können von der Gemeinden nicht mobilisiert werden, so dass keine Grundstücke dem Markt zu Verfügung stehen. Die Ortsgemeinde möchte sich mit vorliegendem Plan behutsam entwickeln. Es sind 14 Baugrundstücke für den langfristigen Bedarf geplant. Die vorgesehenen Größen der Baugrundstücke sind heute nachgefragt, da häufig eine barrierefreie, eingeschossige Bebauung angestrebt wird, die ihren Flächenbedarf hat. Die Bedenken gegen die großzügige Vermarktung werden geteilt.

die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Verbandsgemeinde ist gerade dabei den Flächennutzungsplan fortzuschreiben und beschäftigt sich hierzu intensiv mit den sog. Schwellenwerten, die nur noch eine Entwicklung von Wohnbauflächen in Anpassung an den Bedarf ermöglichen.

**Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ortsgemeinde hält aus o.g. Gründen an der Planung fest.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

**Zu 14. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz e.V., Gartenfeldstraße 12a, 54295 Trier**

**16.02.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die OG Esch möchte rund 1,36 ha landwirtschaftliche Flächen als Wohnbauland ausweisen. Die Flächen werden derzeit intensiv als Grünland genutzt und weisen mit durchschnittlich 40 Bodenpunkte einen guten Standort auf. Die Fläche ist im Regionalen Raumordnungsplan Region Trier Stand 2014 teilweise als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft dargestellt.

Die Fläche wird von zwei landwirtschaftlichen Betrieben im Haupt- und Nebenerwerb bewirtschaftet.

Erst wenn geklärt ist, dass die Betriebe keinen Nachteil durch den Flächenverlust haben, kann der Planung aus agrarstruktureller Sicht zugestimmt werden. Den Betrieben sollte, nach Bedarf, alternative Flächen zur Verfügung gestellt werden.

- Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen lehnen wir aus agrarstrukturellen Gründen ab.

Die Landwirte sind informiert und einverstanden mit Baugebiet. Probleme für ihre Betriebe wurden nicht gesehen.

**Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ortsgemeinde hält aus o.g. Gründen an der Planung fest.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

**Zu 15. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, 54230 Trier**

**06.03.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen von hier aus zum jetzigen

Zeitpunkt grundsätzliche Bedenken gegen das Planvorhaben, die wie folgt begründet werden:

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Ober Hoffmannshaus“ der Ortsgemeinde Esch der Kramer Schalltechnik GmbH, 53757 Sankt Augustin (Bericht Nr. 17 03 023/1 vom 11.03.2018) bezieht sich auf eine Planung aus dem Jahr 2017/2018. Damals war seitens der Ortsgemeinde Esch offenbar beabsichtigt, dass neue Allgemeine Wohngebiet parallel zum Wirtschaftsweg zwischen der Schulstraße und der Kapellenstraße auszuweisen. Unter diesen Voraussetzungen wurden vom Gutachter lediglich die beiden nördlich gelegenen Immissionsorte entlang der Schulstraße betrachtet (IO 1 – Nächstes Baufenster West und IO 2 – Nächstes Baufenster Ost, siehe Seite 6 des v. g. Gutachtens).

Die aktuelle Planung weicht u. E. inzwischen allerdings erheblich von den Grundzügen der damaligen Planung ab, da das neue Allgemeine Wohngebiet nunmehr parallel zur Schulstraße und damit parallel zum Sportplatz ausgewiesen werden soll. Dadurch werden zukünftig zum einen deutlich mehr Immissionsorte am Sportplatz liegen, zum anderen werden diese auch deutlich näher am Sportplatz liegen als die in der v. g. schalltechnischen Untersuchung betrachteten Immissionsorte IO 1 und IO 2.

Insofern kann die bisherige Würdigung des Immissionsschutzes im Rahmen der aktuellen Planung keinesfalls als ausreichend angesehen werden. Unabhängig der Frage, welche inhaltlichen Ergebnisse zu erwarten sein werden, wird der Ortsgemeinde Esch von hier aus empfohlen, die bestehende schalltechnische Untersuchung an die aktuelle Planung anpassen zu lassen oder, sofern dies nicht möglich sein sollte, eine neue schalltechnische Untersuchung in Auftrag zu geben. Hierbei werden dann auch zwischenzeitlich überarbeitete bzw. aktualisierte Regelwerke zu berücksichtigen sein.

Es wird außerdem darum gebeten, grundsätzlich 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 Anlage, insbesondere

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ortsgemeinde hat durch das Planungsbüro RaWa ein Gutachten auf die aktuelle Planungssituation ausgerichtet erstellen lassen. Die Ergebnisse sind in die Planung einzuarbeiten. Zusammenfassend ist festzustellen, dass zur Beurteilung der Situation die Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) sowie für Feste, die auf dem Gelände stattfinden, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Sportausübung stehen, die Freizeitlärmrichtlinie herangezogen wird. Es wurden drei unterschiedliche Szenarien im jeweils ungünstigsten Beurteilungszeitraum untersucht.  
Szenario 1: Fußballtraining werktags in der Ruhezeit abends  
Szenario 2: Spieltage sonntags in der Ruhezeit mittags, seltenes Ereignis  
Szenario 3: Fest auf dem Sportgelände (seltenes Ereignis, lauteste Nachtstunde)

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 bei der Bauherrschaft frühzeitig ein Bewusstsein für die Problematik zu erreichen und um insbesondere zukünftigen Nachbarschaftsbeschwerden vorzubeugen, wird der Ortsgemeinde von hier aus empfohlen, eine entsprechende textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 Halbsatz 2 BauGB aufzunehmen, aufgrund derer zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen, geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, verbindlich vorzusehen sind.

Zumindest aber sollte ein Hinweis zum Lärmschutz in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden, 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 Inbetriebnahme nachgewiesen wird. Dabei ist allerdings auch zu prüfen, ob eine relevante Zusatzbelastung nach Nr. 4.2 der TA Lärm durch die neue Anlage (Bsp. WA:  $\geq 34$  dB(A)) entstehen wird. In diesem Fall ist die Vorbelastung mit zu

In dem Szenario 1 werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den geplanten Baugrenzen eingehalten. In den Szenarien 2 und 3 werden die Richtwerte für den Beurteilungspegel für seltene Ereignisse eingehalten. Der Richtwert für einzelne Geräuschspitzen wird an zwei Immissionsorten überschritten.

Durch eine Rückversetzung der nördlichen Baugrenze im östlichen Bereich könnte dieses Problem gelöst werden. Dann werden die Richtwerte in allen Szenarien an allen Immissionsorten eingehalten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen sollten, wie von der Gewerbeaufsicht angeregt, um die entsprechenden Festsetzungen ergänzt werden. Um den Bauherren noch einen gewissen Gestaltungsspielraum zum

berücksichtigen. Übersteigt der Beurteilungspegel den um 6 dB(A) verminderten Immissionsrichtwert, kann die Aufstellung des Gerätes am geplanten Aufstellungsort nicht möglich sein.

Bei der Nachweisführung im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens kann der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Dritte Aktualisierung – Langfassung“, Stand 28.08.2023, herangezogen werden, in dem u. a. auch die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.

Standort und Art der Anlage einzuräumen, sollte die Textfestsetzung wie folgt aufgenommen werden:

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Halbsatz 2 BauGB

„Der Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke ist nur zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete am maßgeblichen Immissionsort (i. d. R. nächstgelegenes Wohngebäude), insbesondere zur Nachtzeit in Höhe von (40 dB(A)), vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme nachgewiesen wird.“

Bei der Nachweisführung im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens kann der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Dritte Aktualisierung – Langfassung“, Stand 28.08.2023, herangezogen werden, in dem u. a. auch die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.“

**Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Das Gutachten ist zu aktualisieren und die Ergebnisse der Untersuchung sind in den Bebauungsplan einzustellen.**  
**Die Planunterlagen sind wie folgt zu ergänzen:**  
**Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Halbsatz 2 BauGB**  
**„Der Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke ist nur zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete am maßgeblichen Immissionsort (i. d. R. nächstgelegenes Wohngebäude), insbesondere zur Nachtzeit in Höhe von (40 dB(A)), vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme nachgewiesen wird.**  
**Bei der Nachweisführung im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens kann der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Dritte Aktualisierung – Langfassung“, Stand 28.08.2023, herangezogen werden, in dem u. a. auch die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.“**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

**Zu 16. Vodafone Deutschland GmbH, 54292 Trier**

**07.03.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.02.2024.

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.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Beschluss: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen ergeben sich nicht.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

**Zu 17. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rauschermühle, 56814 Faid**

**05.02.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

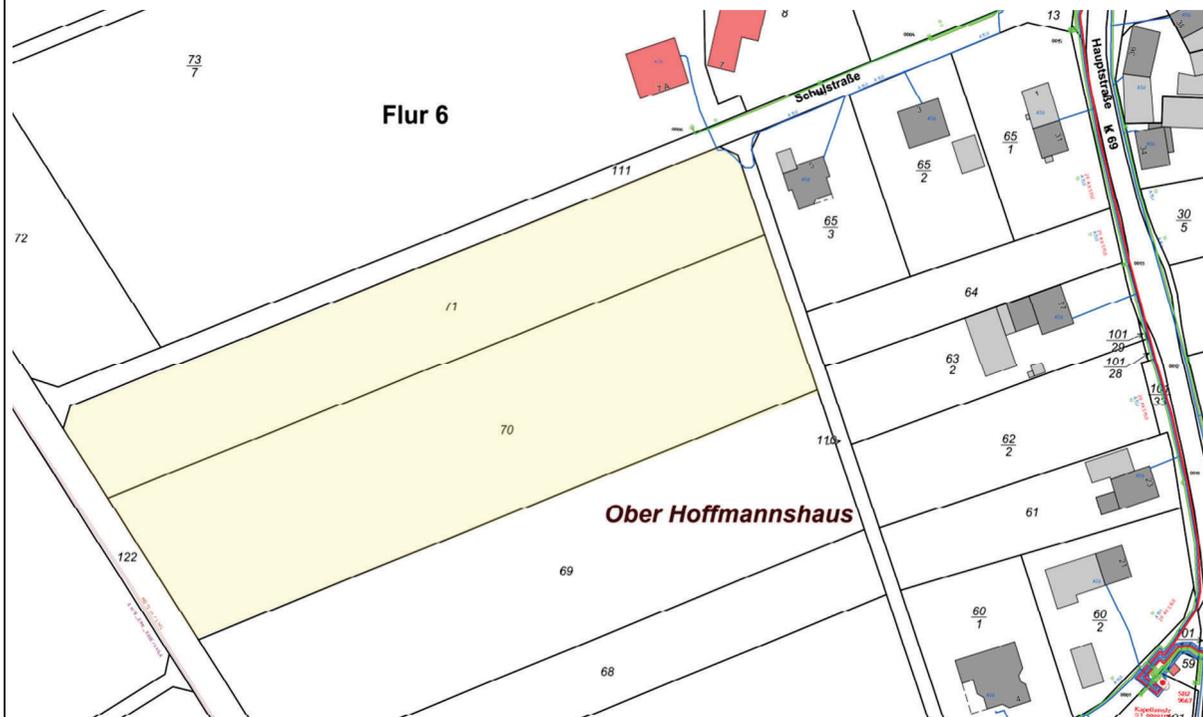
nach Einsichtnahme in die uns zugesandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unse-  
rerseits keine Einwände gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans beste-  
hen.

Als Anlage senden wir Ihnen einen Planausschnitt in dem unsere im Planungsgebiet vorhan-  
denen Leitungen/Anlagen eingetragen sind mit der Bitte, diese bei der weiteren Planung zu  
berücksichtigen.

Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kos-  
tentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anlagen  
und Leitungen werden im Bebauungsplan nachrichtlich dar-  
gestellt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu  
beachten.



**Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die Leitungen sind nachrichtlich in der Planzeichnung darzu-  
stellen.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

Zu 19. Landesamt für Geologie und Bergbau, Postfach 100255, 55133 Mainz	07.03.2024
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p><b>Bergbau / Altbergbau:</b> Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ober Hoffmannshaus" sowie des geplanten Regenrückhaltebeckens von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Escherberg" überdeckt wird. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Aus den vorhanden Unterlagen geht hervor, dass im Bergwerksfeld "Escherberg" aller Wahrscheinlichkeit nach bergbauliche Aktivitäten im Bereich des Plangebiets stattfanden. Im Concessionsriss von 1860 ist im Bereich des in Rede stehenden Gebietes nachrichtlich ein Bergwerk (mit den Symbolen "Schlägel &amp; Eisen") dargestellt. Hierzu liegen uns keine weiteren Unterlagen vor. Ein Risswerk musste erst mit der Einführung des Allgemeinen preußischen Berggesetzes im Jahr 1865 verpflichtend angelegt werden. Der Abbau vor 1865 wird als sogenannter "Uraltbergbau" bezeichnet. In dem in Rede stehenden Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise und Empfehlungen:</b> Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Wir empfehlen Ihnen dringend für die geplanten Bauvorhaben die Einschaltung eines Baugrundgutachters bzw. Sachverständigen für Altbergbau. Die Aufzeichnungen und Grubenrisse können nach vorheriger Terminvereinbarung hier im Landesamt für Geologie und Bergbau eingesehen werden. Wir möchten darauf hinweisen, dass dies gebührenpflichtig ist.</p> <p><b>Boden und Baugrund</b> – allgemein: Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange wurden im Rahmen eines Berichts zu den bergbaulich-geotechnischen Verhältnissen im Bereich des Bebauungsplans untersucht. Der Bericht kommt zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis: „Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen hat ergeben, dass für das Bebauungsplangebiet „Ober Hoffmannshaus“ keine konkreten Hinweise auf bergbauliche Aktivitäten vorliegen. Die nächstgelegenen bergbaulichen Hinterlassenschaften liegen rd. 500 m nordwestlich (Steinbrüche) bzw. rd. 600 m südwestlich (Pingenfeld auf Roteisenstein-Flöze). Da im Bebauungsplangebiet die geologischen Voraussetzungen für einen Erzabbau im Verbreitungsgebiet der Heisdorf-Schichten sowie generell für Steinbrüche gegeben</p>

D.2 und D.3 werden fachlich bestätigt.

sind, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bebauungsplangebiet „Ober Hoffmannshaus“ nicht dokumentierte Pingen/Grabungen vorhanden sind.

Das im Bereich der Heisdorf-Schichten dargestellte Schlägel und Eisen Symbol kann dementsprechend als Hinweis auf einen Erzabbau interpretiert werden. Im Bereich von Pingen/Grabungen muss mit locker gelagerten Füllungen gerechnet werden; Restsetzungen können nicht ausgeschlossen werden.

Um den potenziellen bergbaulichen Einwirkungen (Setzung von Pingenfüllungen) Rechnung zu tragen, wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

#### **Wohngebäude**

Die Wohngebäude sollen möglichst auf einer Bodenplatte gegründet werden; die Bodenplatte (Stahlbetonplatte) muss eine Mindeststärke von 0,3 m aufweisen, um unterschiedliche Setzungsbeträge ausgleichen zu können.

Sollten Wohngebäude auf Streifenfundamenten oder Einzelfundamenten gegründet werden, ist eine Abnahme der Baugruben-/Fundamentsohlen durch einen Bergbausachverständigen erforderlich. Werden im Rahmen der Abnahme Auffälligkeiten festgestellt, die auf bergbauliche Hinterlassenschaften hinweisen, sind die Arbeiten zu unterbrechen und ein Sicherungskonzept auszuarbeiten.

#### **Garagen**

Bei Garagen ist von einem begrenzten Risiko (Eintrittswahrscheinlichkeit x Schadensausmaß) auszugehen. Zusatzmaßnahmen sind daher aus bergbaulicher Sicht nicht erforderlich. Das verbleibende Restrisiko muss vom Bauherrn getragen werden.

#### **Kanalbaumaßnahmen**

Bei Kanalbaumaßnahmen sind statisch-konstruktive Maßnahmen erforderlich. Die Kanalsohle sollte mit Magerbeton mit einer Stärke von 0,3 m hergestellt werden, um unterschiedliche Setzungen auszugleichen. Weiterhin sind die

**- mineralische Rohstoffe:**

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

**Geologiedatengesetz (GeolDG)**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen RheinlandPfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Kanäle in regelmäßigen Zeitabständen (z.B. alle 2 Jahre) auf Undichtigkeit zu überprüfen.

**Fahrwege**

Unter der Annahme, dass die Kanäle im Straßenbereich verlegt werden, sind hier keine Zusatzmaßnahmen erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anzeige- und Übermittlungspflicht ist in § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) geregelt und bedarf daher keiner zusätzlichen Nebenbestimmung im Rahmen der vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplanung. Die Planung wird beibehalten.

Zur Kenntnis.

**Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau sind in die Planunterlagen einzustellen.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

<p><b>Zu 22. Nabu Gruppe Kylleifel</b></p>	<p><b>08.03.2024</b></p>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit nehmen wir namens und im Auftrag des NABU Rheinland-Pfalz wie folgt Stellung:</p> <p><u>Generelle Stellungnahme zur Neuausweisung von Bauland</u>          Unserer Auffassung nach ist der Nutzung/Renovierung bestehenden Wohnraums Vorrang gegenüber einem Neubau einzuräumen. Demzufolge ist die Prüfung auf vorhandene oder zu erwartende Verfügbarkeit von Altbauten der Aufstellung eines Neubaugebietes gegenüber vorzuziehen. Die demographischen Entwicklung lässt eine zunehmende Verfügbarkeit von bestehenden Wohngebäuden auch für den Markt/Bedarf von Eigenheimen im Bereich der Ortsgemeinde (OG) Esch erwarten. Die Notwendigkeit einer Neuausweisung eines Baugebietes erschließt sich uns aus den vorliegenden Daten nicht. Wir erwarten daher eine entsprechende Überprüfung und Darlegung eines Bedarfs vor Genehmigung.</p> <p><u>Rechtliche Bewertung</u>          Gemäß unserer baurechtlichen Prüfung widerspricht die vorliegende Bauplanung „Ober Hoffmannshaus“ der OG Esch dem bestehendem gültigen Raumordnungsplan sowie dem für die OG Esch gültigen Flächennutzungsplan (FNP). Im gültigen Raumordnungsplan und FNP wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Dies wird auch im vorgelegten „Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz“ (Kapitel 2.2 Raumordnungsplan) so bestätigt (siehe dort auch Abb. 2 und 3).          In der Begründung zum vorgelegte Bebauungsplan-Entwurf (A. Begründung, 5 Vorgaben übergeordneter Planungsebenen, 5.1 Flächennutzungsplan) wird ausgeführt:  <i>„Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft vor. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Obwohl das Gebiet nicht direkt an den Bebauungszusammenhang angrenzt ist dennoch aufgrund der Ausweisung im Flächennutzungsplan die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.“</i></p>	<p>In der Ortsgemeinde selbst stehen, wie bereits bei der Stellungnahme zur Kreisverwaltung dargestellt, nur begrenzte Potentiale für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Vorhandene Baulücken können von der Gemeinden nicht mobilisiert werden, so dass keine Grundstücke dem Markt zu Verfügung stehen. Die Ortsgemeinde möchte sich mit vorliegendem Plan behutsam entwickeln. Es sind 14 Baugrundstücke für den langfristigen Bedarf geplant.</p>

Tatsächlich besteht diese Vereinbarkeit aber nicht. Entsprechende Voraussetzungen dafür sind nicht erfüllt. Gemäß des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Fläche eindeutig als Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB zu betrachten. Bereits die versuchte Aufstellung am 05.04.2022 im Rahmen § 13b BauGB im beschleunigtem Verfahren war rechtswidrig. Der Beschluss vom 24.10.2023 zur Umwandlung des beschleunigten Verfahrens in ein Regelverfahren nach § 30 BauGB zeigt, dass die Fläche des Bebauungsplanes „Ober Hoffmannshaus“ nicht unmittelbar an die bestehende Siedlungsfläche angrenzt. Wir erwarten daher, dass vor der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend dem geltenden Recht zunächst eine Änderung von Raumordnungsplan und Flächennutzungsplan durchgeführt wird.

Über eine eventuelle Änderung von Raumordnungs- und Flächennutzungsplan hinaus sind bei der Aufstellung eines BBP für den Bereich „Ober Hoffmannshaus“, ergänzend zum vorliegenden Entwurf, weitere Gesichtspunkte bei den Planungen zu beachten, die jetzt noch nicht berücksichtigt wurden:

#### Schrittweiser Anschluss von Neubebauung an bestehende Altbebauung

Bei einer Vergabe von Bauparzellen in Nähe zu einer bereit vorhandenen Bebauung sollten Parzellen in der größten Nähe priorisiert vergeben werden, um eine Zersiedlung und damit die Beeinträchtigung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren soweit als möglich zu verzögern bzw. zu vermeiden.

#### Vermeidung von Wochenendhäusern

Ziel der OG Esch ist wohl, die Schaffung von Wohnraum für junge Familien aus der Region/dem Ort zu erleichtern. Die Nutzung von neuem Bauland zur Errichtung von Wochenendhäusern als Zweitwohnsitz für städtische Besucher dient diesem Ziel nicht. Dies sollte daher als Vergaberegeln im Bebauungsplan vorgegeben werden, auch um einen Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten.

#### Reduktion von Flächenverbrauch durch bestmögliche Nutzung des Baugrundbedarfs

Um den Flächenverbrauch eines Hauses so gering wie möglich zu halten, sollte die räumliche Wohn- und Nutzflächengewinnung in der Vertikalen möglichst optimal gestaltet werden. Hier wäre die Gewährleistung der Anlage von Kellern zu unterstützen.

#### Straßenbeleuchtung und private Außenbeleuchtung

Die Verbandsgemeinde ist gerade dabei den Flächennutzungsplan fortzuschreiben und beschäftigt sich hierzu intensiv mit den sog. Schwellenwerten, die nur noch eine Entwicklung von Wohnbauflächen in Anpassung an den Bedarf ermöglichen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ortsgemeinde sollte dieses Argument bei den Grundstückverkäufen in die Abwägung einstellen.

Die Vergabe der Grundstücke zum Zwecke eines Zweitwohnsitzes ist auch nicht vorgesehen.

Kenntnisnahme

Hier werden im vorgelegten „Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz“ zum Artenschutz erforderliche Maßnahmen in meist recht allgemeiner Form festgelegt (4.1.2 Auswirkungen des Vorhabens und Möglichkeiten der Vermeidung, V5).

Vorgaben für die private Außenbeleuchtung fehlen gänzlich. Wir fordern mehr konkrete und überprüfbare Vorgaben auf der Basis aktueller Empfehlungen. Dabei muss zwischen Vorgaben für die potentiellen Bauherrn und denen für den öffentlichen Raum unterschieden werden.

Für die Außenbeleuchtung im privaten Bereich sollten folgenden Vorgaben gelten:

Es dürfen nur Leuchten eingesetzt werden, die ihr Licht ausschließlich nach unten abstrahlen und eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe aufweisen; dabei sollten bei Treppen und Gehwegen nur die erforderlichen Flächen bestrahlt werden; kein Anstrahlen von Bäumen und Büschen, kein Anstrahlen von Fassaden ohne Notwendigkeit von Informationsvermittlung. LED-Strahlen sollen horizontal und nicht aufgeneigt montiert und ihr Lichtstrom auf maximal 1000 lm beschränkt werden. Die Aufstellung von rundum abstrahlenden Leuchten mit einem Lichtstrom von mehr als 50 lm ist zu untersagen. Es dürfen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 2700 K eingesetzt werden (besser 1700-2200 K). Die Beleuchtungsdauer ist durch geeignete Maßnahmen (Bewegungsmelder, Schalter, Schaltuhren etc.) auf das erforderliche Ausmaß zu beschränken.

Für die Beleuchtung von Anwohnerstraßen, Wegen und Plätzen (öffentlicher Raum) sollten folgende Vorgaben gelten:

Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung dürfen nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig anzusetzen. Es darf kein Licht in oder oberhalb der Horizontale abgestrahlt werden. Die mittlere Beleuchtungsstärke soll 3 lx nicht übersteigen. Die Beleuchtung ist im Laufe der Nacht (spätestens ab 23 Uhr) bedarfsorientiert zu reduzieren. Eine Reduktion um 70% oder gar eine Abschaltung ist anzustreben. Für Abschaltungen ist das Verkehrszeichen 394 der StVO am Laternenmast anzubringen. Da es sich um eine Bebauung in einem naturnahen Bereich handelt, darf nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit geringem Blauanteil eingesetzt werden: Für Licht mit einer Wellenlänge unter 500 nm ist der Anteil an der gesamten Strahlung auf max. 10-15% zu begrenzen; als äquivalente Farbtemperatur sind 1700 bis 2200 K vorzuschreiben.

Grundwasserschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ortsgemeinde hat die Ergebnisse des Umweltberichts und die Kompensationsmaßnahmen gebilligt. Tiefergehende Festsetzungen, wie hier gefordert, sollen nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Ortsgemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Die Beleuchtung der Straßen ist Teil des Vertrages mit der Westnetz. Diese erfolgt nach den technischen Regelwerken. Diese verwenden Leuchtmittel entsprechend den technischen Anforderungen und der Verkehrssicherheit.

Beim Thema Grundwasserschutz wird auf sehr allgemeine Informationen zur Beschaffenheit von geologischem Untergrund und Boden hingewiesen. Diese Informationsbasis ist für eine Beurteilung des Planungsbereiches völlig unzureichend. Hier ist durchaus mit einer rasch wechselnden Folge geologischer Schichtungen von Gesteinen unterschiedlicher Eigenschaften zu rechnen. Diese Eigenschaften wirken sich auf die Fähigkeit zur Wasserführung aus. Auch das Auftreten von Störungen, die Grundwasser in hohem Maß führen oder verschiedene Grundwasserleiter miteinander verbinden können, ist nicht auszuschließen; einige historisch bekannte Brunnen des Dorfes liegen z.B. auf derartigen Störungen. Über die lokale geologische Situation sind aktuell keinerlei Daten verfügbar. Daher ist zumindest die Untersuchung der Schichtfolge über einige wenige Schürfgräben vor einer entsprechenden Baugenehmigung erforderlich.

Durch die Versiegelung von Flächen durch die Bebauung und Einleitung von Niederschlagswasser in das Abwassernetz kommt es zu einer möglichen Reduktion von Grundwasserneubildung. Dies ließe sich durch eine zumindest teilweise Verrieselung von Niederschlagswasser der Dachflächen auf den vorhandenen Gartenflächen reduzieren.

#### Baugrundfestigkeit

Hier gilt das im vorstehenden Text Ausgeführte zum Kenntnisstand der lokalen geologischen Situation.

Vorsorge für eventuelle lokale Strom-, Nah-/Fernwärme-Systeme Die vorgelegten Planungsunterlagen gehen zwar auf die Notwendigkeit der Vorsorge bei einer zukünftigen Verlegung von Kommunikationsinfrastruktur ein, eine vergleichbare Vorsorge für Strom- und Wärmesysteme fehlt aber. So sind Verlegekanäle und Lehrrohre für eine eventuelle Anbindung z.B. an ein potentiell Nahwärmenetz oder ein OG-eigenes Stromnetz nicht vorgesehen. Entsprechende Vorgaben könnten spätere Straßenaufbrüche und Kosten vermeiden.

#### Kompensationsmaßnahmen

Im bei der Offenlegung mitvorgelegten „Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz“ wird in Kapitel 5.2 (Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen) im Unterpunkt „Kompensationsmaßnahme 2 (KM2, Beispiel)“ darauf hingewiesen, dass zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Ausgleichsfläche zur Verfügung stehe. Im dort besprochenen Beispiel wird die Umgestaltung einer Ackerfläche zu einer artenreichen Glatthaferwiese ausgeführt. Verfügbare Ackerflächen könnten in der OG aber knapp geworden sein. Hier schlagen wir die

Im Vorfeld der vertiefenden Infrastrukturplanung wurde ein Bodengutachten erstellt.

Das Gutachten der ICP mit Datum vom 03.05.2023 gibt Auskunft über die Baugrundbeschreibung, die Gebäudegründung, die Versickerungseignung von Niederschlagsabflüssen und sonstige Hinweise.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Bauherrn wird empfohlen das anfallenden Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Erfahrung zeigt, dass die Bauherren häufig entsprechende Zisternen vorhalten.

Die Thematik ist Teil der Infrastrukturplanung und wird dann nach Vorlage der Planung von der Gemeinde festgelegt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sollten bei der Ausarbeitung des Umweltberichtes geprüft werden.

Aufnahme alternativer Ausgleichmaßnahmen, z.B. die Umwandlung intensiv genutzten Grünlands in artenreiche Streuobstwiesen mit extensiver Bewirtschaftung und Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel oder die Neuanlage von Hecken als Wind-, Erosionsschutz und Mobilitätsschutz für flugfähiger Insekten, vor.

Zur Genehmigung einer Bebauungsplanaufstellung ist Klarheit über die Kompensationsmaßnahmen sicher zu stellen: Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen müssen prüfbar und transparent offengelegt werden. Die Umsetzung derartiger Maßnahmen ist von den Genehmigungsbehörden zu überprüfen. Die Behebung von Defiziten muss gewährleistet sein.

Die Hinweise sind der Gemeinde bekannt

**Beschluss: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden insgesamt zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz ist um die vorgeschlagene Kompensationsmaßnahme zu ergänzen. Die Vorschläge sind zu prüfen.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

**Zu 23. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft pp., Trier**

**15.04.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zu der Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

#### **Grundwasser / Versorgung**

Ein amtliches Wasserschutzgebiet (WSG) ist nicht betroffen. Das abgelaufene WSG 382 Esch- Quellen „Im Salzenpütz“ befindet sich in südwestlicher Richtung in einer mittleren Entfernung von ca. 400 vom Vorhabenbereich entfernt. Gegen die Ausweisung des Baugebietes in Esch bestehen keine grundlegenden Bedenken.

Wir bitten folgende wasserwirtschaftlichen Aspekte zu berücksichtigen:

- Ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, d. h. leitungsgebundene Beseitigung über dichte Abwasserkanäle,
- Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz,
- nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser kann über die belebte Bodenzone (flache Mulden/Versickerungsbecken) versickert werden und so die Grundwasserneubildung lokal stützen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die Infrastrukturplanung liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Hier wurde den genannten Belangen Rechnung getragen.

Als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach heutigem Kenntnisstand insbesondere Niederschlagswasser von folgenden befestigten Flächen anzusehen:

- Dachflächen (keine Zink, Blei,- bzw. und Kupfereindeckung),
- befestigte Flächen mit schwachem Kfz-Verkehr (fließend und ruhend), z.B. Wohnstraßen bis max. 500 PKW/d mit Park- und Stellplätzen,
- Garagenzufahrten, sonstige Parkplätze außer Großparkplätze als Dauerparkplätze mit häufiger Frequentierung,
- Zwischengemeindliche Straßenverbindungen, Wegeverbindungen,
- landwirtschaftliche Hofflächen, auf denen nicht mit Jauche und Gülle, Stallung oder Silage umgegangen wird,

- Einbau von Bauschutt, Straßenaufbruch oder Recyclingmaterial ist nicht möglich,
  - sorgsamer Umgang mit dem Oberboden (Mutterboden), Zwischenlagerung in Mieten und Wiedereinbau,
  - Bodeneingriffe (z. Bsp. für die Errichtung von Kellergebäuden, Fundamente) sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken, um die das Grundwasser schützenden Deckschichten zu schützen,
- wenn möglich sollte auf die Errichtung von Kellergebäuden verzichtet werden,

### **Starkregenvorsorge**

Die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz zeigt eine Gefährdung durch Sturzfluten nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen (> 40 l/m<sup>2</sup> in einer Stunde), die Teile des Plangebietes betrifft.

Diese Gefährdung wird in der Planung nicht thematisiert. Gegen die Planung in der vorliegenden Form bestehen aus Sicht der Starkregenvorsorge Bedenken.

Die Sturzflutgefahren sind unter [Sturzflutgefahrenkarten . RLP-UMWELT Wasserportal](#) veröffentlicht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

Bei dem vorliegenden Satzungsgebiet handelt es sich um ein Risikogebiet, in dem bei Starkniederschlägen in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse i.S. des § 78(d) WHG entstehen können.

Für die Planvollzugsebene wird ein frühzeitiger Hinweis auf die Berücksichtigung einer „hoch-wasserangepassten“ Bebauung bzw. eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse in den Planunterlagen gegeben.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung vorbeugende Maßnahmen zu berücksichtigen. Neubauten sollten in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden. Hinsichtlich des baulichen Objektschutzes sollte eine angepasste Bauweise, wie folgt umgesetzt werden:

- Verzicht auf Kellergeschoß um ein „volllaufen“ zu vermeiden



Abbildung 3: Sturzflutgefahrenkarte, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>

Zum Schutz vor Gebäudeschäden im Rahmen von Starkregenereignissen, die auch außerhalb gefährdeter Bereiche auftreten können, wird empfohlen:

- Abfangen von zufließendem Außengebietswasser am Rand des Grundstückes und Ab-leiten in öffentliche / private Entwässerungsanlagen.
- Geländegefälle von mindestens 1 % vom Haus weg,
- Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) so weit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante anzuordnen

**Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)**

Die Ortslage Esch ist abwassertechnisch an die leistungsfähige mechanisch-biologische Gruppenkläranlage "Unteres Salmtal" (ausgelegt für 15.000 EW) angeschlossen.

Diese Abwasserbehandlungsanlage hat nach unseren Erkenntnissen noch ausreichend freie Kapazitäten für die ordnungsgemäße Abwasserreinigung.

Die Schmutzwasserbeseitigung des Planbereiches ist somit als gesichert anzusehen.

Bei der vorgesehenen Aufstellung des B-Planes ist folgendes zu berücksichtigen:

- Der abwassertechnische Anschluss (nur Schmutzwasser) über die öffentliche Kanalisation an diese GKA ist vorzusehen. Die örtliche Abwassersatzung ist zu beachten.
- Es ist zu prüfen, ob die Erlaubnis der Kläranlage auch das Einzugsgebiet des hier vorgestellten Bebauungsplanes erfasst. Sofern das Plangebiet nicht Bestandteil des Einzugsgebietes ist, sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die notwendige Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen. Ferner ist dabei nachzuweisen, dass auf der Kläranlage eine ausreichende Kapazität für die Reinigung der anfallenden Schmutzwassermenge aus dem Plangebiet vorhanden ist.
- Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist über ein Trennsystem mit zentraler Rückhaltung und gedrosselter Ableitung vorgesehen. Die örtliche Abwassersatzung ist zu beachten.
- Es sind alle vertretbaren Möglichkeiten einer Niederschlagswasserverwertung und -versickerung bzw. Zwischenspeicherung auszuschöpfen. Neue Flächenbefestigungen sind wasserdurchlässig herzustellen.

- Schutz der Baukörper gegen drückendes Wasser
- Schutz gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.

**Beschluss: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Auf die Sturzflutgefährdung ist nachrichtlich, wie in der Kommentierung dargestellt hinzuweisen. Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung sind zu beachten.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Zustimmung: 9

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0