

Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel

Abwasserwerk Vordereifel Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde

Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel • Postfach 20 51 • 56710 Mayen



Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel
Fachbereich 2
-Natürliche Lebensgrundlage Bauen-
56727 Mayen

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: 5 825-25
Unsere Nachricht:

Ansprechpartner/-in: Herr Steffens
Fachbereich: 4 Kommunale Betriebe
Zimmer-Nr.: 42
E-Mail: m.steffens@vordereifel.de
Telefon: 02651/800942
Telefax: 02651/80099942

Datum: 14.06.2021

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Kottenheim für das Teilgebiet „Auf der Wolfs- kaul“; Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB die zur Verfügung stehenden Unterlagen eingesehen und nehmen hierzu wie folgt Stellung:

- Das Plangebiet als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ umfasst die Liegenschaften der Hausener Straße 47 bis 49 und wird bereits bis zur satzungsmäßigen Tiefenbegrenzung von 50 m durch die Mischwasserkanalisation des Abwasserwerks Vordereifel und die Wasserversorgungseinrichtung der Ortsgemeinde Kottenheim in der Hausener Straße erschlossen und ist als solche auch dort tatsächlich angeschlossen. (incl. Beitragspflicht).

Kontakt:

Kelberger Straße 26, 56727 Mayen
Telefon: 02651 / 8009-0
Telefax: 02651 / 8009-20
E-Mail: verbandsgemeinde@vordereifel.de
Homepage: www.vordereifel.de
Gläubiger-ID: DE27ZZZ00000021890

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag
08:00 Uhr - 12:00 Uhr sowie
14:00 Uhr - 16:00 Uhr
Freitag
08:00 Uhr - 13:00 Uhr

Bankverbindung:

Kreissparkasse Mayen
IBAN: DE81 5765 0010 0000 0002 57 · BIC: MALADE51MYN
Volksbank RheinAhrEifel
IBAN: DE71 5776 1591 0017 5759 00 · BIC: GENODE33BNA
Raiffeisenbank Kehrigh
IBAN: DE28 5766 1253 0000 5010 08 · BIC: GENODE33KEH

Sicherstellung der Abwasserbeseitigung:

- Eine Anschlussmöglichkeit für die mit der Überplanung neu hinzukommenden Flächen Plangebiets – **nur Schmutzwasserbeseitigung** – besteht **alternativ**:
 - a) durch Anbindung an den bestehenden Schmutzwasserschacht in Richtung Kreisel/Zubringer, wobei hier das Abwasserwerk vom Schacht einen Kanalhausanschluss bis zur Grundstücksgrenze herstellen würde und dann der Eigentümer ab der Grenze die private Leitung auf eigene Kosten bis zu den neuen / bestehenden und anzuschließenden Immobilien hergestellt werden müsste.
 - b) die Anbindung erfolgt über privates Eigentum an die bestehende Abwasserbeseitigung der bisherigen Liegenschaften in Richtung Hausener Straße, falls dies höhen-technisch möglich ist, was eine evtl. Hebeanlage bedeutet oder sich diese Alternative für den Eigentümer wirtschaftlicher darstellt.

Diese Entscheidung steht dem Grundstückseigentümer insoweit frei und ändert auch nichts an der neu entstehenden Beitragsverpflichtung.

➤ Beitragsveranlagung:

➤ **Schmutzwasserbeiträge:**

Nach § 5 Abs. 3 Ziffer 1 der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung der Verbandsgemeinde Vordereifel vom 24.07.2015 gilt als Grundstücksfläche **in beplanten Gebieten die überplante Grundstücksfläche**.

Damit werden mit der Bestandskraft des Bebauungsplanes die gesamten Parzellen im Plangebiet beitragspflichtig.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für den **einmaligen Beitragsanspruch** nur die nach dem Entwurf des Plangebietes hinzukommenden neuen Teilflächen bzw. Parzellen zum einmaligen Schmutzwasserbeitrag mit einer Vollgeschossgewichtung von 2 Vollgeschossen herangezogen werden.

➤ Niederschlagswasserbeiträge:

Auch hier gilt nach § 6 der Entgeltsatzung i. V. m. § 5 Abs. 3 Ziffer 1 das beplante Gebiet als heranzuziehende Grundstücksfläche.

Dabei wird entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplanentwurf eine zulässige Versiegelung von 0,8 (Grundflächenzahl) angesetzt, d. h. 80 % der Fläche werden zu Niederschlagswasserbeiträgen herangezogen, wenn die Entwässerung der neu hinzukommenden Flächen über die vorstehend genannte **Alternative b)** mit Anbindung an die bestehende Abwasserbeseitigung in der Hausener Straße erfolgt.

Hier gilt dann das umfassende Vorhaltekriterium einer Mischwasserkanalisation unabhängig von der tatsächlichen Einleitung.

- In Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen (Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung) wird dargestellt, dass die Ausführung und Gestaltung der Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung auf der Grundlage einer Fach-Detailplanung im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens erfolgt.

Die gesamten Kosten dieses Verfahrens trägt ebenfalls der Grundstückseigentümer.

- Wird die **Alternative a)** mit einer Orientierung der Abwasserbeseitigung in den rückwärtigen Teil in Richtung Kreisstraße/Zubringer zum dortigen Schacht angestrebt, gelten für die Niederschlagswasserbeseitigung folgende Maßnahmen:

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes soll das Niederschlagswasser dann breitflächig vor Ort über die belebte Oberbodenzone/Versickerungsrigolen nach Prüfung durch ein Versickerungsgutachten auf den eigenen Flächen im Plangebiet einer Versickerung zugeführt werden.

- **Alternativ und falls die Versickerung keine vernünftigen Versickerungswerte ergibt**, und wie bereits in der Planzeichnung dargestellt, kann das Niederschlagswasser der neu hinzukommenden Flächen in das geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet und mit einem möglichem Überlauf an die ebenfalls im unteren Teil befindliche öffentliche Niederschlagswasserleitung mit Einleitung in den Bierlingsbach angeschlossen werden.
- Diese Niederschlagswasserleitung **steht im Eigentum der Ortsgemeinde Kottenheim** und wäre hinsichtlich der hydraulischen Aufnahmekapazität noch zu prüfen.
- **Kostenträger aller Entwässerungsanlagen auf den privaten Flächen im Plangebiet bis zu den öffentlichen Anschlusspunkten ist der Eigentümer.**
- Bei der Wahl der Schmutzwasseralternative in den rückwärtigen Teil stellt das Abwasserwerk Vordereifel den erforderlichen Kanalhausanschluss kostenfrei bis zur Grundstücksgrenze her, da diese Aufwendungen satzungsgemäß mit dem Einmalbeitrag abgegolten sind.
- Der Niederschlagswasseranschluss an die bestehende Leitung der Ortsgemeinde ist vom Eigentümer komplett selbst zu tragen.

Die fachtechnische Abwicklung ist wie in den Vorgesprächen bereits eingehend behandelt, später im Einvernehmen mit dem Abwasserwerk abzustimmen, wobei Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum nur durch dessen Jahresvertragsfirma zulässig sind.

Sicherstellung der Wasserversorgung:

Die Ortsgemeinde Kottenheim ist selbständige Trägerin der Wasserversorgung und betreibt die Wasserversorgungseinrichtung als „Eigenbetrieb Wasserwerk Kottenheim“ nach der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung.

Aus Sicht der s Trägerin wird in diesem Bebauungsplanverfahren folgende Stellungnahme erteilt:

- In Vorgesprächen war bei der Wasserversorgung die Befürchtung, dass man zur Sicherstellung des Brandschutzes/Löschwasserversorgung eine neue Wasserleitung vom Hochbehälter legen müsste und die Kosten vom Grundstückseigentümer alleine zu tragen wären.

Nach Überprüfungen der Wasserdatenbank einschl. der Orthhydraulik ergibt sich folgende Situation:

- Die Liegenschaften Hausener Straße 47 bis 49 können für die normale Trinkwasserbereitstellung über die vorhandene Leitung DN 100 in der Hausener Straße versorgt werden.
- Bei der Erschließung des angrenzenden Gewerbegebietes „Wolfskaul“ wurde durch die Ortslage Kottenheim seinerzeit zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung dieser Gewerbeflächen eine zusätzliche Leitung DN 200 mm verlegt, die auch am Plangebiet in der Hausener Straße vorbeiführt.
- Aufgrund der Vorgaben aus dem Brandschutz zur max. Entfernung vom letzten Hydranten zu den neuen geplanten Hallen kann hier über diese Leitung DN 200 **bei über 200 m Entfernung eine Löschwasserversorgung nicht ohne weitere Maßnahmen sichergestellt werden.**

Zur Sicherstellung ergeben sich folgende Alternativen:

- **Bau eines Schieberkreuzes in die Leitung DN 200 mm in der Hausener Straße mit Herstellung eines satzungsgemäß üblich langen Hausanschlusses von maximal 10 m in DN 80/100 mm, das auf Kosten des Wasserwerkes Kottenheim hergestellt wird.**
- Ab dem Übergabepunkt hätte dann der Eigentümer in eigener Regie, Verantwortung und auf eigene Kosten ab einem privaten Übergabeschacht die fortführende Versorgungsleitung bis zu den neuen Liegenschaften zu verlängern.
- Diese Leitung würde im vorderen Bereich über den verschlossenen Hausanschlussschieber trockengelegt und nur für den Brandfall geöffnet, um damit eine Verkeimung im ansonsten lang stehenden Wasser zu vermeiden.

Der Übergabeschacht ist vom Eigentümer zu errichten und bleibt auch in dessen Trägerschaft.

Hier wäre ein entsprechender ausreichend dimensionierter Wasserzähler zur Ermittlung der Wassermengen einzubauen.

- **Erstellung einer privaten Löschwasservorhaltung:**

Der Grundstückseigentümer weist die Löschwasserversorgung durch geeignete Maßnahmen (**Teich, Zisterne, Tank o.ä.**) nach den anerkannten Regeln der Technik im Bereich der neuen Immobilien innerhalb/außerhalb des Plangebietes nach.

Beitragspflichten:

Nach der Entgeltsatzung Wasserversorgung der Ortsgemeinde Kottenheim ergeben sich analog zu den Ausführungen bei der Abwasserbeseitigung mit gleichen Beitragsmaßstäben auch bei der Wasserversorgung Einmalbeitragsansprüche der Ortsgemeinde Kottenheim nach dem zum Zeitpunkt der Bestandskraft des B-Planes aktuellen Beitragssatz.

Änderung der Beitragsveranlagungen für laufende Entgelte nach Bestandskraft:

Es ist darauf hinzuweisen, dass unter Verweis auf die Ausführungen zur maßgeblichen Grundstücksfläche mit der Bestandskraft des Bebauungsplanes die gesamten Grundstücksflächen auch zu den laufenden wiederkehrenden Beiträgen der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung (je nach Alternative) und der Wasserversorgung herangezogen werden.

Verwendung Niederschlagswasser als Brauchwasser (Ziffer 4.4 der Textfestsetzung):

Zum Schutz der Ressource Trinkwasser der eigenständigen Wasserversorgung sollte der Empfehlung in den Textfestsetzungen gefolgt werden, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

Dies sollte insbesondere für die Bewässerung der bereits vorhandenen umfangreichen Grünflächen genutzt werden.

Nachrichtlich ist diese Textfestsetzung wie folgt zu ergänzen:

Sollte gesammeltes Niederschlagswasser auch als Brauchwasser für die Sanitäranlagen u.a. genutzt werden, entsteht damit häusliches Abwasser.

Nach § 20 Abs. 2 der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung ist dann zur Ermittlung dieser gebührenpflichtigen Wassermenge in die Zuleitung aus der Brauchwassersammelungsanlage ein geeichter Wasserzähler oder Abwassermesser einzubauen.

Für diese Mengen entsteht dann zusätzlich eine Schmutzwassergebührenpflicht.

Die Brauchwassernutzung ist nach der Satzung bei der Verbandsgemeinde als Träger der Abwasserbeseitigung zwingend anzumelden und wird nach Überprüfung der Örtlichkeit durch gesonderten Bescheid genehmigt.

Bestandsänderung der Abwasseranlagen:

In der Lackierhalle befindet sich derzeit **noch eine undichte und durch das Abwasserwerk Vordereifel mit Nutzungsuntersagung gesperrte Abwassersammelgrube**. Diese ist im Zuge der späteren Umsetzungen des Plangebietes endgültig stillzulegen, abzuklemmen und alle Sanitäranlagen an die neuen Leitungen mit Anbindung an die öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen.

Eine Weiternutzung der Sammelgrube für Niederschlagswasser bleibt hiervon unberührt, bzw. wird empfohlen um Niederschlagswasser für evtl. Bewässerungszwecke zu sammeln. .

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die Voraussetzungen zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung für das Plangebiet unter den vorgenannten Voraussetzungen uneingeschränkt gegeben sind. Die endgültigen Abstimmungen der aufgezeigten Alternativen sind der späteren Umsetzung des Bebauungsplanes vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

(Steffens)
Werkleiter

