

## **Beratung über die Stellungnahmen/Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der berührten Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) (gleichzeitige Beteiligung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB)**

### **Anlage zur Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates Landscheid vom 30.03.2023, TOP 2 (Abwägungstabelle – Protokollfassung) Stand 31.03.2023)**

Mit Schreiben vom 02.03.2022 wurden die aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Zur Abgabe etwaiger Stellungnahmen wurde eine Frist bis einschließlich 08.04.2022 eingeräumt.

Die Öffentlichkeit wurde durch die Möglichkeit der Einsichtnahme auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Wittlich-Land in der Zeit vom 07.03.2022 bis zum 08.04.2022 gem. § 3 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt. Ebenfalls wurde die Möglichkeit eingeräumt, die Planunterlagen in der Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land vom 07.03.2022 bis zum 08.04.2022 einzusehen. Die öffentliche Bekanntmachung zu dem Verfahrensschritt erfolgte in der Wochenzeitung „VerbandsgeMEINde Wittlich.Land“, Ausgabe Freitag, 25.02.2022.

#### ***Erläuterungen zu den nachfolgenden Tabellen:***

In den nachfolgenden Tabellen sind zunächst alle am Verfahren beteiligten Stellen aufgeführt, wobei sich die Nummerierung an der VG-eigenen Auflistung orientiert. Ebenfalls ist dort vermerkt, wann eine Stellungnahme eingegangen ist. Wenn keine Stellungnahmen vorliegen, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass die von den Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden oder bereits berücksichtigt worden sind. Im Weiteren sind die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit bzw. ggfs. eigene Stellungnahmen der Gemeinde zur Planung mit ihren Inhalten aufgeführt, kommentiert und mit Beschlussempfehlungen versehen.

*Spalte 1*           Stellungnahmen im Wortlaut

*Spalte 2*           *Erläuterungen und Kommentierungen zu den Stellungnahmen und die Beschlussempfehlungen des Planungsbüros / der Verwaltung*

*Letzte Zeilen:*   *Wortlaut des Gemeinderat-Beschlusses und Abstimmungsergebnis*

## Ortsgemeinde Landscheid

### Aufstellung des Bebauungsplans „Aufm Maarflur“

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert:

Name der Behörde / des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Datum der Rückäußerung
01 Bundesagentur für Arbeit, Trier	-/-
02 Bischöfliches Generalvikariat, Trier	-/-
03 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Portfoliomanagement, Düsseldorf	-/-
04 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUSBw), Bonn	02.03.2022
05 DB Station & Service AG, Frankfurt/Main	-/-
06 DB Station & Service AG, Bahnhofsmanagement Koblenz	-/-
07 Zweckverband Schienen-Personen- Nahverkehr (SPNV) Rheinland-Pfalz Nord, Koblenz	-/-
08 Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS), Langen	02.03.2022
09 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken, Frankfurt/Main	03.03.2022
10 DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Frankfurt (M), Frankfurt/Main	-/-
11 Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen	07.03.2022
12 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Mosel (DLR), Bernkastel-Kues	08.03.2022
13 Forstamt Wittlich, Wittlich	08.04.2022
14 Evangelische Kirchengemeinde Wittlich, Wittlich	-/-
15 Finanzamt Bernkastel-Wittlich, Wittlich	-/-
16 Handwerkskammer Trier, Trier	01.04.2022
17 Industrie- und Handelskammer, Trier	04.04.2022
18 Inexio GmbH, Saarlouis	02.03.2022
19 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Netzinfrastruktur, Trier	-/-
20 Kath. Kirchengemeinde Landscheid, Landscheid	-/-
21 Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Untere Landesplanungsbehörde, Wittlich	31.03.2022

22 Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Untere Naturschutzbehörde, Wittlich	31.03.2022
23 Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Ref. ÖPNV, Wittlich	-/-
24 Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Gesundheitsamt, Wittlich	-/-
25 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie/Außenstelle Trier, Trier	08.04.2022
26 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz	-/-
27 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	07.04.2022
28 Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Landau, Abt. Pipeline-Maßnahmen; Landau	-/-
29 Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB), Trier	29.03.2022
30 Landesbetrieb Mobilität, Trier	-/-
31 Landesbetrieb Mobilität, Ref. Luftverkehr, Hahn-Flughafen	-/-
32 Autobahn GmbH des Bundes, Berlin	16.03.2022
33 Fernstraßen-Bundesamt, Leipzig	03.03.2022
34 Landwirtschaftskammer RLP, Außenstelle Trier, Trier	18.03.2022
35 Planungsgemeinschaft Region Trier; Trier	11.03.2022
36 Rendantur Wittlich; Wittlich	-/-
37 Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier, Trier	22.03.2022
38 SWT Stadtwerke Trier, Versorgungs-GmbH; Trier	-/-
39 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier	05.04.2022
40 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Trier	22.03.2022
41 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanung, Koblenz	-/-
42 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Naturschutzbehörde, Koblenz	10.03.2022
43 Verbandsgemeindewerke Wittlich-Land, Wittlich	16.03.2022 u. 28.03.2023
44 Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, Abt. 1, Wittlich	-/-
45 Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, Abt. 2, Wittlich	03.03.2022
46 Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, Abt. 3.2/Andreas Hofer, Wittlich	-/-
47 Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, Abt. 3.8/Heike Bros, Wittlich	-/-
48 Vermessungs- und Katasteramt Bernkastel-Wittlich, Bernkastel-Kues	06.04.2022
49 Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel, Wittlich	07.03.2022
50 Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein	08.03.2022

51 Verwaltung Flugplatz Trier-Föhren, Föhren	-/-
52 VRT Verkehrsverbund Region Trier GmbH, Trier	-/-
53 Amprion GmbH, Unternehmenskommunikation, Dortmund	-/-
54 Creos Deutschland GmbH, Homburg	02.03.2022
55 PRIMAGAS Energie GmbH & Co.KG, Krefeld	-/-
56 DB Immobilien, Karlsruhe	-/-
57 Westnetz GmbH, Dortmund	-/-
<b>Beteiligte Nachbargemeinden</b>	
58 Ortsgemeinde 54518 Arenrath	-/-
59 Ortsgemeinde 54518 Bergweiler	-/-
60 Ortsgemeinde 54518 Binsfeld	-/-
61 Ortsgemeinde 54518 Bruch	-/-
62 Ortsgemeinde 54534 Großlittgen	-/-
63 Ortsgemeinde 54518 Hupperath	-/-
64 Ortsgemeinde 54534 Musweiler	-/-
65 Ortsgemeinde 54533 Schwarzenborn	03.03.2022
<b>Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit</b>	
66 Gewerbebetrieb 1, Landscheid	31.03.2022
67 Bürger 1, Landscheid	05.04.2022
68 Gewerbebetrieb 2, Landscheid	07.04.2022
69 Bürgergemeinschaft (vertreten durch Anwalt aus Andernach)	06.04.2022

I. Folgende Äußerungen / Informationen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB liegen vor	Vorschlag Planungsbüro / Verwaltung
<p><b>04 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)</b></p> <p>Zu der im Betreff angegebenen Bauleitplanung nehme ich bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage wie folgt Stellung:</p> <p>Bei der o.g. Bauleitplanung werden Belange der Bundeswehr (Bauschutzbereich gem. §12 (3) 1b LuftVG des Flugplatzes Spangdahlem) berührt, aber nicht beeinträchtigt.</p> <p>Auf der Grundlage der im Bezug angegebenen Daten bestehen bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Bedenken.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden können (z.B. Fluglärm u.Ä.).</p> <p>Kraneinsatz:</p> <p>Sollte für die Errichtung von Gebäuden/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 iV.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes</li> <li>• Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN</li> <li>• Standzeit</li> </ul> <p>Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.</p> <p>Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:</p>	<p><b>Zu 04</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Luftfahrtamt der Bundeswehr  
Abteilung Referat 1 d  
Luftwaffenkaserne Wahn  
Postfach 90 6110 / 529  
51127 Köln  
LufABwldBauschutz@Bundeswehr.org

**Kein Beschluss erforderlich.**

**08 Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS)**

**Zu 08**

Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

**Kein Beschluss erforderlich.**

**09 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken**

**Zu 09**

Ihr Schreiben ist am 02.03.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht.

Zur Kenntnisnahme.

**Kein Beschluss erforderlich.**

**11 Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Mitte PTI 14, Bauleitplanung**

**Zu 11**

Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte L 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:

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

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

Daher beantragen wir folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21

- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 199B vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

Die Hinweise werden im Rahmen des Planvollzug beachtet.

Die unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege ist gewährleistet.

Die Planung sieht keine Privatwege oder Privaterschließungsstraßen vor. **Es besteht daher kein Bedarf zur Festsetzung entsprechender Leitungsrechte. Die Planung wird beibehalten.**

Die Abstimmung erfolgt im Rahmen des Planvollzug.

**Der Hinweis wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.**

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 3 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.

Die erbetene Abstimmung erfolgt im Rahmen des Planvollzug.

Es wird zugesichert, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH rechtzeitig über den Beginn der Erschließungsarbeiten informiert wird.

Wird zugesichert

**Beschlussvorschlag:**

**Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.**

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Ja:

Nein:

Enthaltungen:

Der Beigeordnete Volker Kollay hat wegen Sonderinteresse an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

<b>12 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Mosel (DLR)</b>	<b>Zu 12</b>
Aus der Sicht der Abteilung Landentwicklung und Ländliche Bodenordnung des DLR Mosel bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken. Es liegen von unserer Seite keine Planungen vor.	Zur Kenntnisnahme und Beachtung.
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	

<b>13 Forstamt Wittlich</b>	<b>Zu 13</b>
zu dem o.g. Vorhaben weisen wir darauf hin, dass im Nordwesten des Plangebietes, Wald im Sinne des § 3 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes von Rheinland-Pfalz angrenzt.  Nach aktueller Rechtsprechung des rheinland-pfälzischen Oberverwaltungsgerichtes, ist zwischen Bebauung und Wald ein Sicherheitsabstand von einer Baumlänge (25 m) einzuhalten.  Wir bitten, dies in der weiteren Planung zu berücksichtigen.	Zur Kenntnisnahme und Beachtung.  Der Abstand zwischen den Waldflächen im Nordwesten des Plangebiets und den bebaubaren Flächen im Plangebiet beträgt mindestens 30m. <b>Da der geforderte Sicherheitsabstand gewährleistet ist, besteht kein Handlungsbedarf. Die Planung kann beibehalten werden.</b>
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	

16 Handwerkskammer Trier	Zu 16
<p>Bezugnehmend auf Ihr vorgenanntes Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass gegen das o. g. Vorhaben unsererseits Bedenken erhoben werden.</p> <p>Wir haben Rücksprache genommen mit dem Fensterbauunternehmen Joachim Bollig, das sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Wohngebiet befindet. Unseres Wissens nach erfolgte im Vorfeld kein Gespräch mit Herrn Bollig hinsichtlich Nutzung, Emissionsauswirkungen sowie Probleme der Verkehrsbelastung durch die Erschließung des neuen Gebietes sowie den hierdurch sich ergebenden Nachteilen und Einschränkungen für das Unternehmen.</p> <p>Wir teilen die geäußerten Bedenken im an Sie gerichteten und uns vorliegenden Schreiben des Unternehmens Fensterbau Bollig vom 29.03.2022.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Ermittlung und Beurteilung der möglichen Konflikte zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben und der geplanten Bebauung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. <b>Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt und es werden geeignete Festsetzungen getroffen, um Konflikte zwischen dem Betrieb und der zukünftigen Bebauung im Plangebiet zu vermeiden</b> (vgl. auch Kommentierung und Beschlussfassung bei Ord.-Nr. 40 sowie den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit).</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.</b></p> <p><b>Abstimmungsergebnis: einstimmig</b></p> <p>Ja: Nein: Enthaltungen:</p> <p>Der Beigeordnete Volker Kollay hat wegen Sonderinteresse an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.</p>	

<b>17 Industrie- und Handelskammer Trier</b>	<b>Zu 17</b>
<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Landscheid im Bereich "Aufm Maarflur" stehen seitens der Industrie- und Handelskammer Trier gewisse Bedenken entgegen.</p> <p>Durch den Bebauungsplan "Aufm Maarflur" sehen wir mögliche Konflikte mit den im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieben vorprogrammiert. Uns liegen hierzu konkrete Hinweise seitens des Unternehmens Bollig Fensterbau vor, das bezogen auf die Aspekte Emissionen, Gewerbelärm und Verkehrslärm Bedenken (per Schreiben vom 29.03.22 an die VG Wittlich-Land) formuliert hat. Wir bitten darum, diesen Bedenken im weiteren Verfahren nachzugehen und zu prüfen, inwieweit zusätzliche Beeinträchtigungen für die dort ansässigen Betriebe im Rahmen der Planung zu erwarten sind und diese nach Möglichkeit auszuschließen.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Ermittlung und Beurteilung der möglichen Konflikte zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben und der geplanten Bebauung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. <b>Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt und es werden geeignete Festsetzungen getroffen, um Konflikte zwischen den Betrieben und der zukünftigen Bebauung im Plangebiet zu vermeiden</b> (vgl. auch Kommentierung und Beschlussfassung bei Ord.-Nr. 40 sowie den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit).</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.</b></p> <p><b>Abstimmungsergebnis: einstimmig</b> Ja: Nein: Enthaltungen:</p> <p>Der Beigeordnete Volker Kollay hat wegen Sonderinteresse an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.</p>	

<b>18 Inexio</b>	<b>Zu 18</b>
Im angefragten Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen unseres Unternehmens.  Für Auskünfte zu anderen Liegenschaften steht Ihnen unser Online Portal "https://planauskunft.inexio.net" zur Verfügung.	Zur Kenntnisnahme und Beachtung.
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	

<b>19 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH &amp; Co. KG, Netzinfrastruktur</b>	<b>Zu 19</b>
Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.03.2022. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Zur Kenntnisnahme und Beachtung.
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	

<b>21 + 22 Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Untere Landesplanungsbehörde + Untere Naturschutzbehörde</b>	<b>Zu 21+22</b>
In dem v. g. Verfahren teile ich Ihnen nachstehend die Anregungen der Kreisverwaltung Bernkastel- Wittlich mit:  Die Ortsgemeinde Landscheid beabsichtigt die Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO im Rahmen des Verfahrens nach § 13b i. V. m. § 13a BauGB. Durch § 13b BauGB können grundsätzlich Außenbereichsflächen von weniger als	Zur Kenntnisnahme.  <b>Das Planverfahren wird auf ein Regelverfahren umgestellt.</b>

10.000 qm Grundfläche in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, ohne dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes und eine raumordnerische Prüfung durchgeführt wird.

**Gegen die Wahl dieses Verfahrens bestehen dann keine rechtlichen Bedenken, wenn im Rahmen der geplanten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Verbandsgemeinde Wittlich-Land die nicht durch den bestehenden FNP abgedeckte (derzeit als Landwirtschaftsfläche ausgewiesene Bereich) in die durchzuführende Schwellenwertberechnung mit einbezogen wird.**

Ziffer 6.1, 2. Absatz der Begründung, ist dahingehend zu berichtigen, dass der Bebauungsplan als nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist und das o. a. Verfahren durchgeführt wird. Diese Verfahrensweise wird seitens der unteren Landesplanungsbehörde nur ausnahmsweise mitgetragen, da die nicht aus dem FNP entwickelten Teilfläche im Vergleich zur Gesamtfläche des Bebauungsplans als geringfügig angesehen wird.

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung muss gemäß § 44 Abs. 5 BauGB einen Hinweis auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen nach § 44 Abs. 3 und 4 BauGB enthalten. Außerdem ist auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung hinzuweisen. Nach erfolgter Bekanntmachung bitte ich, uns eine Kopie derselben sowie 2 Ausfertigungen des kompletten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu überlassen. Ich wäre dankbar, wenn wir den Bebauungsplan in der rechtsverbindlichen Fassung zusätzlich als Datensatz zur Nutzung in den Geographischen Informationssystemen erhalten könnten.

**Hinweise, Anregungen und Bedenken:**

- Die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus für den Bereich WA 2 sowie die Festsetzung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit werden seitens der unteren Landesplanungsbehörde ausdrücklich begrüßt.
- Die Festsetzung von Dachformen, Dachneigungen, Dachfarben und Dachmaterial sowie die Vorgabe einer Fassadengestaltung, ist grundsätzlich in Bebauungsplänen möglich.

Die bisher im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellten Teilbereiche des Plangebietes sollen gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 26.07.2021 zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Dies geschieht in Form eines Flächentausches innerhalb der Ortslage weshalb auf die Betrachtung der Schwellenwerte zur Wohnbauentwicklung verzichtet werden kann. Die nun aufgenommene Kompensationsfläche ist entsprechend zu berücksichtigen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt **im Parallelverfahren im Zuge einer Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplans** in der VG Wittlich-Land.

**Die Begründung wird entsprechend berichtigt.**

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

Zur Kenntnisnahme.

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.  
**Die Begründung wird überprüft und ergänzt.**

Dies ist jedoch ausdrücklich zu begründen und es bedarf einer Abwägung darüber, ob diese Materialien geeignet sind, das Ortsbild zu beeinträchtigen. (vgl. OVG RLP 1 A 10362/08).

Ob die vorgelegte "allgemeine" Begründung dazu ausreicht, wird bezweifelt; aus diesem Grunde wird eine entsprechende Überarbeitung empfohlen.

#### **Naturschutzrechtliche Stellungnahme:**

Im Vorfeld der Beteiligung fand eine Abstimmung des erforderlichen Untersuchungsumfangs aus naturschutzfachlicher Sicht mit dem Ingenieurbüro Karst statt. Mit Mail vom 23.03.2021 wurde mitgeteilt, dass eine Potentialabschätzung der dort vorkommenden Arten auf jeden Fall zu erfolgen hat. Falls der Acker auch als Lebensraum für die Feldlerche geeignet ist, sind zusätzliche ornithologische Untersuchungen notwendig. Des Weiteren wurde abgestimmt, dass eine Biotoptypenkartierung der Fläche zur Beurteilung notwendig ist. All diese Angaben finden sich nicht in den vorgelegten Unterlagen und sind zwingend zu ergänzen, um arten- und biotopschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

Generell ist die Abhandlung der Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit den Vorgaben des §1 Abs. 6 Nr. 7 sehr knapp gefasst und sollte ausführlicher dargelegt werden.

In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1.11 Pflanzlisten sind die Aussagen widersprüchlich. In dem ersten Satz steht, dass "für die Anpflanzung von Bäumen und Hecken ausschließlich die Verwendung von heimischen, standortgerechten Arten gemäß den nachstehenden Listen zulässig ist". Einige Ansätze später steht "für die Anpflanzung der Bäume und Hecken können die unten genannten Arten verwendet werden". Zudem steht über der Obstbaumliste "Vorschläge für heimische Hochstammobstbäume". Hier ist die Festsetzung eindeutig zu formulieren und darzustellen, ob die aufgezählten Pflanzenlisten abschließend sind und nur Anpflanzung dieser zulässig ist oder ob es sich dabei nur um Vorschläge handelt, die angepflanzt werden können.

In den textlichen Festsetzungen sind viele Angaben zu den Dachfarben und -formen angegeben. Hier werden viele verschiedene Varianten aufgeführt und alle zugelassen. Im Sinne eines einheitlichen Städtebildes gegenüber dem Außenbereich wäre die Übernahm

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

Eine ausführliche Betrachtung der arten- und biotopschutzrechtlichen Belange hat zwischenzeitlich stattgefunden. Ein Biotopbestandsplan wird im Rahmen des Umweltberichtes zur Offenlage mit den ergänzten Planunterlagen vorgelegt.

Zur Kenntnis

**Die Festsetzungen werden überarbeitet und eindeutig formuliert.**

Die Gemeinde möchte auch heute moderne Dachformen und die damit verbundenen baulichen Möglichkeiten und Vorteile zulassen. **Bezüglich der Dachfarben wird der Empfehlung der Kreisverwaltung gefolgt und festgelegt, dass die**

der gestalterischen Festsetzungen des überplanten bzw. angrenzenden Bebauungsplans Schwarzenbach I wünschenswert und sinnvoll.

Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen wurden der Beirat für Naturschutz und die anerkannten Naturschutzverbände beteiligt.  
Der Naturschutzbeirat und der BUND haben Bedenken, ob fast 3 ha Fläche nicht ein für die kleine Gemeinde Landscheid unangemessen großes Baugebiet ist. Darum regen sie die Aufteilung in verschiedene Bauabschnitte an.

Da es geplant ist recht nah an das Einzugs- und Quellgebiet des kleinen namenlosen Seitenbaches der Salm heran zu bauen, würde der Beirat aus Gründen des Quellschutzes eine größere Distanz begrüßen.

**Dacheindeckung „in jeweils nur einer dunkelfarbigem (z.B. schieferfarben, anthrazit, braun, grau, schwarz), einheitlichen Färbung pro Gebäude auszuführen“ ist. Rötliche Dacheinfärbungen sollen nicht zulässig sein.**

**In Punkt 2.1 der textlichen Festsetzungen wird folgende Änderung vorgenommen:**

**Festsetzung alt:**

*Dacheindeckung*

- *Die Dacheindeckung ist in jeweils nur einer dunkelfarbigem (z.B. anthrazit, braun, grau, schwarz) oder rötlichen einheitlichen Färbung pro Gebäude auszuführen.*

**Festsetzung neu:**

*Dacheindeckung*

- *Die Dacheindeckung ist in jeweils nur einer dunkelfarbigem (z.B. schieferfarben, anthrazit, braun, grau, schwarz), einheitlichen Färbung pro Gebäude auszuführen.*

Zur Kenntnis

In Anbetracht der der Gemeinde zugewiesenen besonderen Funktion Wohnen und den bestehenden innerörtlichen Flächenreserven ist die Fläche aus städtebaulicher Sicht angemessen dimensioniert. **Eine Aufteilung des Gebietes in mehrere Abschnitte ist nicht möglich, da die verkehrliche und wasser-/abwassertechnische Erschließung in der vorgesehenen Form als Gesamtes umgesetzt werden muss. Insoweit wird die Planung beibehalten.**

Die Auswirkungen auf das namenlose Gewässer wurde zwischenzeitlich betrachtet, eine Abstimmung mit der SGD Nord bezüglich der Einleitung von unbelastetem Regenwasser über ein geplantes Regenrückhaltebecken hat stattgefunden. Es sind keine

**Brandschutztechnische Stellungnahme:**

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen die o. g. Bauleitplanung keine Bedenken, sofern nachfolgende Punkte bei der konkreten Umsetzung des Bebauungsplans beachtet werden:

1. Im Brandfall muss eine wirksame Brandbekämpfung gewährleistet sein. Eine ausreichende Löschwassermenge muss zur Verfügung stehen. Die bereitzustellende Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe Feb. 2008, zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).
2. In der Regel sind für Wohngebiete 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. In Abständen von höchstens 150 m sind Hydrant für Feuerlöschzwecke (gem. DIN EN 14339 bzw. DIN EN 14384) anzuordnen.

negativen Auswirkungen auf das Gewässer erkennbar, zumal die überplanten Flächen des Einzugsgebietes intensiv ackerbaulich genutzt werden und die bestehende Bebauung „In der Schwarzenbach“ bereits näher an das Gewässer heranreicht. Die im NBG „Aufm Maarflur“ vorgesehene Bebauung wird den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand von 10m zum Gewässer III. Ordnung einhalten. Lediglich das Regenrückhaltebecken befindet sich im Radius von 10m zum Gewässer. **Die Planung wird beibehalten.**

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

Die VG-Werke Wittlich-Land haben am 28.02.2023 mitgeteilt, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann (vgl. Ord.-Nr. 43).

Im Rahmen des Planvollzug wird gewährleistet, dass die benötigten Wassermengen bereitgestellt und die Hydranten für Feuerlöschzwecke hergestellt werden. **Die Hinweise zum Brandschutz werden in die Hinweise der Textfestsetzungen und die Begründung übernommen.**

**Beschlussvorschlag:**

**Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.**

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Ja:

Nein:

Enthaltungen:

Der Beigeordnete Volker Kollay hat wegen Sonderinteresse an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

<b>25 Generaldirektion Kulturelles Erbe Landesarchäologie/Außenstelle Trier</b>	<b>Zu 25</b>
<p>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 Landesarchäologie, Erdgeschichte Koblenz, der GDKE, Landesdenkmalpflege etc. bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.</p>	Zur Kenntnisnahme und Beachtung.
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	
<b>27 Landesamt für Geologie und Bergbau</b>	<b>Zu 27</b>
<p>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 im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Aufm Maarflur" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p><b>Boden und Baugrund</b> <b>- allgemein:</b> Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen werden fachlich bestätigt.</p> <p><b>- mineralische Rohstoffe:</b> Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p>	Zur Kenntnisnahme und Beachtung.
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	

<b>29 Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB)</b>	<b>Zu 29</b>
<p>Im Bereich der aufgeführten Maßnahme befinden sich keine Liegenschaften des Landes, des Bundes oder der Gaststreitkräfte, welche von der Maßnahme jetzt betroffen, und vom Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier, zu betreuen sind.</p> <p>Wir weisen Sie darauf hin, dass das BAIUDBw Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bann als Nachfolger für die Wehrbereichsverwaltung West sowie der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Landau, Abt. Pipeline Maßnahmen, Postfach 1340, 76803 Landau, soweit sie von der Maßnahme betroffen, von Ihnen zur Stellungnahme aufzufordern sind.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Das BAIUDBw Referat Infra I 3 wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt (siehe Nr. 28), hat aber keine Stellungnahme abgegeben.</p>
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	

<b>32 Autobahn GmbH des Bundes</b>	<b>Zu 32</b>
<p>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>In Bezug auf Lärmschutz weisen wir jedoch auf Folgendes hin: Der Träger der Bauleitplanung hat durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen.</p> <p>Die Gemeinde trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB A 60 nur insoweit</p>	<p>Zur Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro RaWa zum Bebauungsplan „Auf Maarflur“ werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in einer Entfernung von ca. 600m zur Autobahn eingehalten, weshalb eine detailliertere Untersuchung zu dem in ca. 1km Entfernung befindlichen Plangebiets nicht erfolgt.</p> <p>Negative Auswirkung auf das Plangebiet sind durch die Autobahn demnach nicht zu erwarten, weshalb auch keine diesbezüglichen Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind. <b>Die Planung kann beibehalten werden.</b></p>

Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

**Kein Beschluss erforderlich.**

**33 Fernstraßen-Bundesamt**

**Zu 33**

Vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren.

Zu den Zuständigkeitsverhältnissen im Rahmen des Verfahrens Bauleitplanung möchten wir Sie auf folgendes aufmerksam machen.

Hierzu möchten wir kurz den Begriff der Bauleitplanung beleuchten, der ein Konglomerat aus Flächennutzungsplan und Bebauungsplan darstellt. Gem. § 4 BauGB sind bei Bauleitplanungen die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Diese Aufgabe nimmt seit 1. Januar 2021 die Autobahn GmbH des Bundes (AdB) für die Bundesautobahnen als Träger der Straßenbaulast wahr (§ 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 InfrGG-BV).

Daneben ist das Fernstraßen-Bundesamt in Bau- und Genehmigungsverfahren zur Erteilung einer Zustimmung zu beteiligen, sofern die Planung den Bereich von 100 m links und rechts der Autobahn gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn betrifft.

Bei der Durchführung des Bebauungsplan- und Flächennutzungsverfahrens entfällt eine direkte Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes neben der Autobahn GmbH des Bundes (AdB). Die AdB gibt eine Gesamtstellungnahme unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Interessen ab (§ 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 12 InfrGG-BV, welcher die AdB direkt mit dem § 9 Abs. 7 FStrG beleiht). Somit ist im Fall eines Bebauungsplanverfahrens lediglich die AdB direkt durch den Antragsteller zu beteiligen.

Entsprechend erhalten Sie die Antragsunterlagen zurück. Wir bitten Sie, Ihr Stellungnahmeersuchen der Autobahn GmbH des Bundes zuzuleiten.

Ich bitte Sie uns zukünftig aus diesem Verteiler zu nehmen.

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

Siehe auch Stellungnahme Nr. 32.

**Kein Beschluss erforderlich.**

**34 Landwirtschaftskammer RLP**

**Zu 34**

Gegen die o.g. Ausweisung von Wohnbaufläche "Aufm Maarflur" bestehen aus Sicht der Landwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Rahmen des laufenden Verfahrens und im Hinblick auf die Ausweisung möglicher Ausgleichsmaßnahmen verweisen wir auf § 15 BNatSchG, in dem bei Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahme zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Dies muss in enger Abstimmung mit den örtlichen Landwirten erfolgen.

Zur Kenntnisnahme.

**Die Planung wird bezüglich der Kompensationsfläche im Westen des Plangebietes ergänzt.** Die benötigten Ausgleichsflächen werden auf Flächen angelegt, die derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt werden, gemäß Flächennutzungsplan jedoch als Dauergrünlandfläche dargestellt sind. Zusätzlich werden die Flächen von einer Randsignatur (T-Linien) eingefasst, die sie als „Fläche für den Erhalt/die Entwicklung von extensivem Dauergrünland“ darstellt, auf der also Kompensationsmaßnahmen geplant werden sollen. Im gültigen RROP aus dem Jahr 1985 ist die Fläche teilweise als „sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt. Im Entwurf des RROP von 2014 ist sie teilweise als Vorbehaltsfläche dargestellt, teilweise erfolgt keine Darstellung einer Nutzung. Da die Bewirtschaftung von extensivem Dauergrünland eine landwirtschaftliche Nutzung darstellt und es sich ohnehin nur teilweise um privilegierte Flächen für die Landwirtschaft handelt, ist die vorgesehene Nutzung der Fläche als Kompensationsmaßnahme mit den Vorgaben der Regionalplanung und der Landwirtschaftskammer vereinbar.

**Der Gemeinderat sieht daher die Belange der Landwirtschaft als gewahrt. Der Gemeinderat räumt der Baugebietsausweisung im Zuge der Abwägung den Vorzug vor den landwirtschaftlichen Belangen ein.**

**Beschlussvorschlag:**

**Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: 12  
 Nein: 0  
 Enthaltungen: 1

Der Beigeordnete Volker Kollay hat wegen Sonderinteresse an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

35 Planungsgemeinschaft Region Trier	Zu 35
<p>im Rahmen der Ausweisung von Wohnbauflächen gemäß § 13b i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB im Bereich "Aufm Maarflur" in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land, bitten wir folgende Belange der Regionalplanung zu berücksichtigen:</p> <p><u>Allgemeine Hinweise</u>  <i>Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans</i>                      Durch den Beschluss der Regionalvertretung vom 10.12.2013 mit dem der Gesamtplanentwurf des Regionalen Raumordnungsplans zur Anhörung freigegeben wurde, handelt es sich bei den in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung um sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG. Diese sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u>                      Wir bitten die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans zum Immissionsschutz (Kap. 5.6.2 ROPI) zu berücksichtigen. So sollen bei allen Planungsvorhaben die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Immissionen sind auf ein vertretbares Maß zu beschränken, dabei sind alle gebotenen technischen Möglichkeiten zur Emissionsbegrenzung zu nutzen (Kap. 5.6.2.1 ROPI). Zwischen Vorhaben, bei denen trotz Nutzung von Einrichtungen, die dem Stand der Technik zur Emissionsbegrenzung entsprechen, mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist und schutzbedürftigen</p>	<p>Zur Kenntnis</p> <p>Zur Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Zur Kenntnisnahme und Beachtung.                      Im Rahmen einer nun überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung wurden die Belange des Immissionsschutzes untersucht. <b>Die Ergebnisse dieser nun überarbeiteten Untersuchung werden in den Festsetzungen berücksichtigt.</b></p>

Gebieten und Objekten (z. B. Wohngebiete, Kur- und Erholungsanlagen, Objekte des Natur- und Denkmalschutzes) muss ein ausreichender Abstand gewährleistet sein (Kap. 5.6.2.2 ROPI).

#### Sicherung der landwirtschaftlich gut geeigneten Nutzflächen

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalen Raumordnungsplan (ROPI) teilweise in einem landwirtschaftlichen Vorranggebiet. Bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorranggebiete soll die Verfahrensregelung Anwendung finden, welche die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord im Nachgang zu dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz verfügt hat ("Auswirkungen des Urteils des OVG Rheinland-Pfalz vom 31.0.1.2001 - 8 C 10001/98. OVG - wegen landwirtschaftlicher Vorranggebiete"). Diese besagt, dass Vorranggebiete für die Landwirtschaft im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend ihrem Gewicht zu bewerten und zu behandeln sind. Hierbei darf es nicht zu planungsbedingten Nachteilen für die Landwirtschaft kommen.

Der Ortsgemeinde Landscheid wird im ROPL die besondere Funktion Landwirtschaft nicht zugewiesen. Im ROPneu/E soll die Ortsgemeinde Landscheid die besondere Funktion Landwirtschaft jedoch erhalten. In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft soll die Landwirtschaft in besonderer Weise zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Ressourcen und zur Erhaltung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes durch vielfältige landwirtschaftliche Bodennutzung beitragen. Auch soll durch funktionsfähige landwirtschaftliche Betriebe in den dünn besiedelten ländlichen Räumen eine Pflege der Kulturlandschaft gesichert werden. Daher soll gewährleistet werden, dass das Plangebiet verträglich in die umgebende Landschaft eingebunden wird.

#### Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und Stärkung des Fremdenverkehrs/Sicherung der Erholungsräume

Das Plangebiet liegt gemäß den Festlegungen des ROPI teilweise in einem Vorranggebiet mit hervorragender Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung. Des Weiteren liegt das Plangebiet gemäß den Festlegungen des ROPI teilweise in einem Vorranggebiet mit guter Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung. Diese Gebiete sind aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit und klimatischen Gunst für die Erholung besonders geeignet. Bei allen raum bedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen dieser Gebiete erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden.

Des Weiteren ist gemäß dem Entwurf des ROPneu/E im Bereich des geplanten Gebietes die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus geplant.

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

Gemäß dem gültigen ROPI von 1985/95 liegt das Plangebiet teilweise auf „sehr gut bis gut geeigneten landwirtschaftlichen Nutzflächen“.

Im Entwurf zur Neuaufstellung des ROPI aus dem Jahr 2014 werden diese Flächen größtenteils weder als Vorbehalt- noch als Vorrangflächen für die Landwirtschaft dargestellt.

In Anbetracht der Zustimmung der Landwirtschaftskammer zum vorliegenden Bebauungsplan (siehe Stellungnahme Nr. 34) wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben keine negativen Folgen für die Landwirtschaft hat und in diesem Punkt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Im Übrigen wird auf die Abwägung bei Ord.-Nr. 34 verwiesen.

Die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft erfolgt über die Festsetzung von Pflanzstreifen am Rande des Plangebietes.

Zur Kenntnisnahme.

Durch die vorgesehene innere Begrünung des Plangebietes und die Eingrünung mit einem Heckenstreifen wird sichergestellt, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

#### Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung

Der Ortsgemeinde Landscheid in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land wird im ROPI die besondere Funktion Wohnen zugewiesen. Im ROPneu/E soll die Ortsgemeinde Landscheid die besondere Funktion Wohnen weiterhin erhalten. Eine über den Bedarf der Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung soll sich vorrangig in Siedlungsschwerpunkten vollziehen (W-Gemeinden und zentrale Orte) (Kap.II.2.4.1/II.2.3 ROPneu/E).

Die quantitative Umsetzung der angestrebten Schwerpunktbildung in der kommunalen Bauleitplanung soll sich an dem für die Träger der Flächennutzungsplanung vorausgeschätzten Wohnbauflächenbedarf orientieren (Kap. 11.2.5 ROPneu/E). Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) gibt für die Siedlungsentwicklung die Ziele nach Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme und des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung vor, und die Regionalplanung hat dazu bedarfsangepasste und noch vorhandene Flächenpotenziale berücksichtigende Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung gemeindebezogen festzulegen (Z 31 bis 34 LEP IV).

Wir bitten die genannten Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

#### Entwurf des neuen Regionalplans

Nach derzeitigem Entwurf des neuen Regionalplans liegt die Planfläche teilweise in der nachfolgenden raumordnerischen Kategorie. Wir bitten dies im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen:

- Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

In Anbetracht der der Gemeinde zugewiesenen besonderen Funktion Wohnen ist die Fläche aus städtebaulicher Sicht angemessen dimensioniert.

Da nur Flächen in einem Umfang überplant werden, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind (teilweise vorgesehener Flächentausch) muss keine Betrachtung der Schwellenwerte stattfinden (vgl. auch Ord.-Nr. 21-22).

Zur Kenntnisnahme.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.**

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Ja:

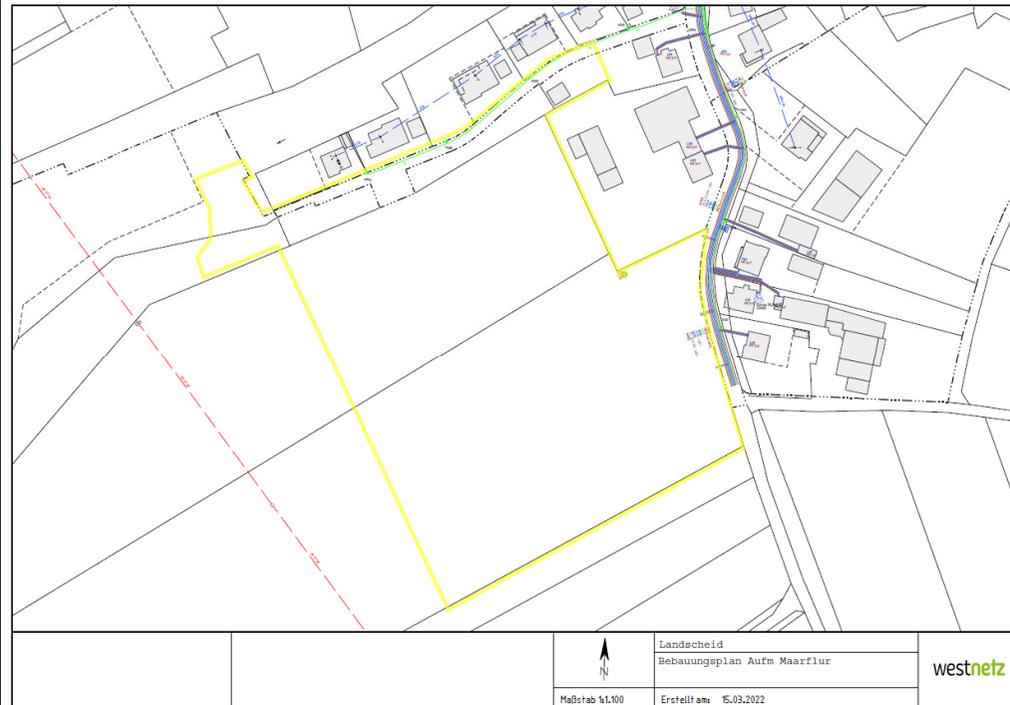
Nein:

Enthaltungen:

Der Beigeordnete Volker Kollay hat wegen Sonderinteresse an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.



<b>37 Westnetz GmbH Regionalzentrum Trier</b>	<b>Zu 37</b>
<p>Als Anlage senden wir Ihnen Planunterlagen, in denen unsere im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungen eingetragen sind, mit der Bitte, diese bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Für die vorhandenen und geplanten Erdkabeltrassen ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muss.</p> <p>Falls im Baugebiet keine Gehwege vorgesehen sind, bitten wir unbedingt zu beachten, dass mindestens auf einer Straßenseite ein öffentlicher Versorgungstreifen eingeplant wird. Dieser sollte eine unbefestigte Oberfläche oder eine Oberfläche aus Betonsteinpflaster aufweisen, damit nachträgliche Arbeiten an den Versorgungsleitungen keine sichtbaren Beeinträchtigungen der Oberflächen zur Folge haben.</p> <p>Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Wir bitten daher die Anlieger entsprechend zu informieren und dies in die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Des Weiteren sollte darin ebenfalls darauf hingewiesen werden, dass unter Umständen Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.</p> <p>Werden unsere Belange in diesem Sinne beachtet, dann bestehen aus unserer Sicht gegen Ihre weiteren Planungen keine Bedenken.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p><b>Der Hinweis wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.</b></p> <p>Im Planbereich sind Gehwege vorgesehen, diese werden im B-Plan jedoch nicht gesondert ausgewiesen. In allen Straßen bzw. Gehwegen wird ein geeigneter und ausreichender öffentlicher Versorgungstreifen für die Trassen von Leitungen berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen des Planvollzug beachtet.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Zur Kenntnis</p>



**Beschlussvorschlag:**

**Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.**

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Ja:

Nein:

Enthaltungen:

Der Beigeordnete Volker Kollay hat wegen Sonderinteresse an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

<b>39 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord</b> <b>Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</b>	<b>Zu 39</b>
<p>vom Plangebiet wird kein Oberflächengewässer, kein Wasserschutzgebiet und keine im Bodenschutz des Landes kartierte Bodenschutzfläche betroffen.</p> <p><b>Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)</b> Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung haben bereits Abstimmungsgespräche mit dem Ingenieurbüro Karst, Bitburg, stattgefunden. Ich bitte um Vorlage des ausgearbeiteten Entwässerungskonzeptes.</p> <p><b>Starkregenvorsorge:</b> Entlang einer ausgeprägten Tiefenlinie, die das Plangebiet von Osten nach Westen durchzieht, konzentriert sich nach Starkregenereignissen Oberflächenabfluss, so dass Schäden an den geplanten Gebäuden entstehen können (Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt, Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen). Die Planung berücksichtigt diese potentielle Gefährdung nicht.</p> <p>Die Aussage auf Seite 24 der Begründung zum Bebauungsplan, wonach ein geplanter Erdwall im Westen des Plangebietes dem Schutz der Bebauung vor zufließendem Außengebietswasser dient, ist insofern auch unrichtig; vielmehr hält der Wall das Wasser im Plangebiet zurück.</p> <p>Die Karten des Hochwasserinfopaketes liegen der Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich Land vor und sind im Internet unter <a href="https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/">https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/</a> veröffentlicht.</p> <p>Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Belange der Starkregenvorsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 des Baugesetzbuches bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen sind. Der § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) eröffnet ausdrücklich die Möglichkeit Gebiete festzusetzen, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen.</p> <p>Aus Sicht der Starkregenvorsorge bieten sich für das Plangebiet folgende Möglichkeiten</p>	<p>Zur Kenntnis</p> <p>Zur Kenntnisnahme und Beachtung. Das ausgearbeitete Entwässerungskonzept wird der SGD im weiteren Verfahren vorgelegt und weiter abgestimmt.</p> <p>Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes anfallendes Niederschlagswasser über die geplante Straßenentwässerung und die Entwässerung der Privatgrundstücke gezielt abgeleitet wird. Ein wildes Abfließen dieses Wassers entlang der beschriebenen Tiefenlinie wird deshalb zukünftig nicht mehr stattfinden.</p> <p>Die südlich, außerhalb des Plangebiets anfallenden Wassermengen werden durch den geplanten Erdwall abgefangen und außerhalb des Plangebietes gefahrlos abgeleitet.</p> <p>Auf der östliche „Restfläche“ des Einzugsgebietes (vgl. Abbildung 1) fallen auf Grund ihrer geringen Größe im Verhältnis zur Gesamtfläche und der Nutzung als Grünfläche keine nennenswerten Wassermengen an, die eine Gefährdung des Plangebiets darstellen könnten.</p> <p>Die Fläche wird vom Plangebiet zudem durch einen asphaltierten Feldwirtschaftsweg bzw. die Maarstraße getrennt. Diese leiten das Wasser bereits an ihren Weg- bzw. Straßenrändern (Rundbord) ab. Die Festlegung, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht unterhalb der angrenzenden Verkehrsfläche liegen darf, trägt außerdem zum Schutz der Bebauung vor Starkregen bei. Im Bedarfsfalle können zudem auf vorhandenen gemeindlichen Flächen Maßnahmen zur Umleitung des aus dem</p>

an:

- Schadloسة Umleitung des entlang der Tiefenlinie abfließenden Oberflächenwassers um das Plangebiet.
- Einrichtung eines Notabflussweges innerhalb des Plangebietes.
- Angepasste Bauweise bzw. baulicher Objektschutz der Gebäude.



Auszug aus der in der Stellungnahme mitgeteilten Gefahrenkarte des Hochwasserinfopaketes

Osten zufließenden Oberflächenwassers um das Plangebiet getroffen werden.

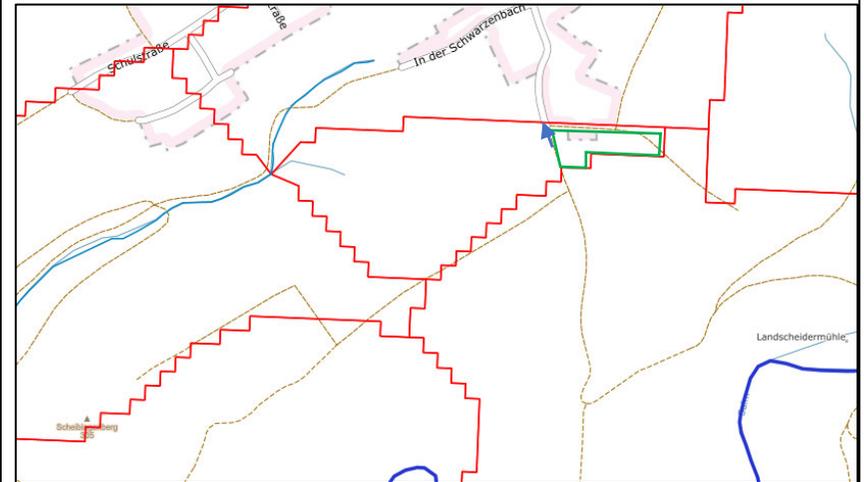


Abbildung 1: Einzugsgebiet der Tiefenlinie (grün= "Restfläche", blau= Blickrichtung Foto1)



Foto 1: Feldweg und Maarstraße

**Die bisherigen Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen werden in Ziffer 1.2.2 der Textfestsetzungen wie folgt ergänzt/geändert:**

**Bezugspunkte für die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen:**

- Die Höhenlage der Oberkante der endausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche wird durch die Höhenangaben in Meter über Normalhöhenull (m ü. NHN) gemäß Planzeichnung festgelegt. Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

**Bezugspunkte für WA1, WA2:**

**Straßenbezugspunkt (für Gebäude):**

- Als Straßenbezugspunkt ist die Höhe der endausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche am Schnittpunkt der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Gebäudemitte maßgebend.
- Bei Eckgrundstücken gibt es mitunter zwei Straßenbezugspunkte. Bezugshöhe ist hier der höher gelegene Straßenbezugspunkt.

**Höhenbezugspunkt (für Gebäude):**

- Höhenbezugspunkt für  $TH_{max}$ ,  $FH_{max}$ ,  $GH_{max}$ ,  $GH1_{max}$ ,  $GH2_{max}$  = Oberkante Fertigfußboden EG (OKFF EG); die OKFF EG darf dabei nicht unterhalb des Straßenbezugspunktes und maximal 1m oberhalb des Straßenbezugspunktes liegen.
- Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).
- Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie

*Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte und Photovoltaik-/Solarpaneelen.*

**In den Hinweisen der textlichen Festsetzungen bzw. der Begründung des Bebauungsplanes wird weiter wie folgt auf unkalkulierbare Schadens- und Überschwemmungsrisiken infolge von Starkregenereignissen hingewiesen:**

*Starkregenereignisse stellen ein unkalkulierbares Schadens- und Überschwemmungsrisiko dar. Im Plangebiet liegt gem. Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt, Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen) eine ausgeprägte Tiefenlinie, die das Plangebiet von Osten nach Westen durchzieht. Konzentriert sich nach Starkregenereignissen Oberflächenabfluss, so können Schäden an den geplanten Gebäuden entstehen.*

*Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen.*

*Zum Schutz vor einströmendem Regenwasser wird empfohlen, das Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EGFFB) mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße im Endausbauzustand zu errichten.*

*Als Objektschutz an den geplanten Gebäuden sind ein Geländegefälle von mindestens 2 % vom Haus weg, Hauseingänge mit Stufe und Kelleraußentreppen mit Stufe zu empfehlen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern,*

*sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher (soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante) ausgebildet werden.*

*Ebenfalls sollte ein Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik berücksichtigt werden.*

**Beschlussvorschlag:**

**Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.**

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Ja:

Nein:

Enthaltungen:

Der Beigeordnete Volker Kollay hat wegen Sonderinteresse an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

**40 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord  
Regionalstelle Gewerbeaufsicht**

**Zu 40**

gegen die Aufstellung des o.g. BP bestehen zum jetzigen Zeitpunkt aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutz Bedenken.

Zur Kenntnisnahme.

Zwar liegt den Verfahrensunterlagen eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros RaWa bei, die die Gewerbelärmemissionen auf den ersten Blick sehr konservativ und weitestgehend unter Berücksichtigung der bereits aktuell vorhandenen Beschränkung durch den Schutzanspruch der Nachbarbebauung ansetzt. Die Untersuchung ist allerdings aufgrund nachfolgender Punkte zu überarbeiten:

Das Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung wurde gemäß den Vorgaben der SGD Nord überarbeitet. Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt. **U.a. werden Bereiche festgesetzt, in denen spezielle bauliche Maßnahmen zum Schallschutz in schutzbedürftigen Räumen vorgeschrieben sind.**

- Eine beschränkende Nutzung sind die Wohnhäuser Nr. 26 und Nr. 26 a in der Maarstraße. Entgegen der Angabe in der schalltechnischen Untersuchung haben diese Wohnhäuser allerdings den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes; die Ausweisung erfolgt durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwarzenbach“. Daher wird eine neue „Rückwärtsrechnung“ der maximal möglichen Schallabstrahlungen notwendig.
- Empfohlen wird von hier aus auch der Abgleich der gewerblichen Nutzungen mit den gültigen Bau- bzw. Nutzungsgenehmigungen im Hinblick auf die Betriebszeiten. Es ist zu prüfen, ob die der Untersuchung zugrunde gelegte Annahme der Betriebszeiten außerhalb der Ruhezeiten nach Ziffer 6.5 der TA Lärm (6 bis 7 Uhr und 20 bis 22 Uhr) mit den geltenden Genehmigungen übereinstimmt.
- Weiterhin ist das Spitzenpegelkriterium zu betrachten. Es ist zu prüfen, ob tatsächlich entsprechend der Aussage in der schalltechnischen Untersuchung unter 3.2 kurzzeitige Geräuschspitzen vermieden werden.

Die Hinweise der SGD Nord wurden berücksichtigt. Es wurde eine neue Rückwärtsrechnung durchgeführt bei der die Wohnhäuser Nr. 26 und 26a den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes haben.

Aufgrund der vorliegenden Betriebsgenehmigungen konnte ein Betrieb in den Ruhezeiten nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde die Untersuchung geändert und ein durchgängiger Betrieb von 6-22 Uhr angesetzt.

Das Spitzenpegelkriterium wurde betrachtet.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.**

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Ja:

Nein:

Enthaltungen:

Der Beigeordnete Volker Kollay hat wegen Sonderinteresse an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

<b>42 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Naturschutzbehörde</b>	<b>Zu 42</b>
<p>Der Vollzug der für das o.a. Bauleitverfahren relevanten naturschutzfachlichen Vorschriften fällt in die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörden bei der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich.</p> <p>Eine Prüfung dieser Vorgaben erfolgt unsererseits nicht. Es ist daher sicherzustellen, dass die untere Naturschutzbehörde im Verfahren beteiligt wird.</p> <p>Gemäß Mitteilung des Referates 43 - Bauwesen im Hause unterliegt die beschriebene Planung nicht der Sonderaufsicht der SGD Nord, so dass von dort keine weitere Stellungnahme erfolgt.</p>	Zur Kenntnisnahme und Beachtung.
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	

<b>43 Verbandsgemeindewerke Wittlich - Land</b>	<b>Zu 43</b>
<p>a) <u>Stellungnahme vom 16.03.2022</u> zu oben angeführter Thematik wurden die Belange der VG-Werke direkt mit dem Ingenieurbüro Kast abgestimmt.</p> <p>b) <u>Stellungnahme vom 28.02.2023</u> wir haben die Wasserversorgung überprüft. Am Hydranten im Kreuzungsbereich „Maarstraße/Jakob-Marx-Str.“ beträgt der Ruhedruck 5 bar. Bei einem Fließdruck von 0,5 bar stehen 70 m<sup>3</sup>/h und bei einem Fließdruck von 1,5 bar stehen 57 m<sup>3</sup>/h Löschwasser zur Verfügung.</p> <p>Damit kann die für das Neubaugebiet erforderliche Löschwassermengen von 48 m<sup>3</sup>/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz geliefert werden.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Siehe auch Ord.-Nr. 21-22</p>
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	

<b>45 Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, Abt. 2</b>	<b>Zu 45</b>
<b><u>Straßenverkehrsbehörde:</u></b> - keine Bedenken  <b><u>Feuerwehr:</u></b> - keine Bedenken	Zur Kenntnisnahme.
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	
<b>48 Vermessungs- und Katasteramt Bernkastel-Wittlich</b>	<b>Zu 48</b>
Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren. In der oben genannten Planunterlage fehlen die rechtlich vorgesehenen Quellenangaben für Geobasisdaten. Diese dienen in der Bauleitplanung der Wahrnehmung des Urheberrechts. Entsprechend der Regelungen des Gesamtvertrags zwischen der VermKV und den Kommunen ist auf Vervielfältigungsstücken und Präsentationen wie folgt auf die Datengrundlage hinzuweisen: ©GeoBasis-DEJLvermGeoRP<Jahr des letzten Datenbezugs>" Weitere Bedenken gegen die Planung werden unsererseits nicht vorgebracht.	Zur Kenntnisnahme und Beachtung. Die Quellenangaben werden redaktionell in den Planunterlagen ergänzt.
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	
<b>49 Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel</b>	<b>Zu 49</b>
Im geplanten Ausbaubereich für Wohnbebauung in der OG Landscheid, Gemarkung "Aufm Maarflur", können wir Ihnen mitteilen, dass sich in diesem Bereich keine Anlagen und Leitungen vom Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel befinden. Somit besteht aus unserer Sicht keinerlei Bedenken, gegenüber dem geplanten Bebauungsplan.	Zur Kenntnisnahme.
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	

<b>50 Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH</b>	<b>Zu 50</b>
Zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I3 TÖB Fontainengraben 200 53123 Bonn. BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	Zur Kenntnisnahme.
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	

<b>54 Creos Deutschland GmbH</b>	<b>Zu 54</b>
Die Creos Deutschland GmbH betreibt ein <b>eigenes Gashochdruckleitungsnetz</b> sowie ein <b>eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz</b> inklusive der zugehörigen Anlagen. Folgende Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Nippon Gases Deutschland GmbH (Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland)</li><li>• Zentralkokerei Saar GmbH (ZKS-Leitung im Saarland)</li><li>• Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH (Biogasleitung im Bereich Ramstein-Miesenbach)</li><li>• Energis-Netzgesellschaft mbH (Gashochdruckleitungen im Bereich Sulzbach / Altenwald / Friedrichsthal)</li><li>• Villeroy &amp; Boch AG (Gashochdruckleitungen im Bereich Mettlach)</li></ul> Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten <b><u>Bereich keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen</u></b> vorhanden sind.	Zur Kenntnisnahme und Beachtung.
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	

**II. Aus den Nachbargemeinden (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen eingebracht:**

<b>65 Ortsgemeinde 54533 Schwarzenborn</b>	<b>Zu 65</b>
Die Ortsgemeinde Schwarzenborn sieht hier keinerlei Bedenken. Sollte dafür eine offizielle Stellungnahme nötig sein, so beabsichtige ich noch im März eine Gemeinderatssitzung durchzuführen.	Zur Kenntnisnahme.
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	

**III. Aus der Öffentlichkeit (Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen eingebracht:**

66 Gewerbebetrieb 1, Landscheid	Zu 66
<p>Gegen den am 07.03.2022 bekannt gegebenen und offengelegten Bebauungsplan "Aufm Maarflur" in 54526 Landscheid, möchte ich folgende Einwände vorbringen:</p> <p><b>Seite 32 - Punkt 12.5 Bestehendes Gewerbe, bestehende Emissionen, Beteiligung der Betriebe während der Planaufstellung:</b> In meinem Unternehmen - Schreinerei &amp; Fensterbau - werden seit 1967 Holzfensterelemente und Holz-Aluminium-Fenster- und Türelemente produziert. Für die Produktion werden u. a. ein Hobelautomat, ein WEINIG Fenster-Winkelautomat, Doppelgehrungssäge, mehrere Kreissägen, Fräsmaschinen, Absaugungen etc. eingesetzt. Diese Maschinen verursachen Lärm, und sind auch auf einer Entfernung von mehr als 300mtr. zu hören. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass "im Vorfeld der schalltechnischen Untersuchungen ... die genannten Betriebe angeschrieben und um betriebsspezifische Angaben gebeten wurden ". Dies ist nicht erfolgt. Zu keinem Zeitpunkt wurde ich bzw. mein Unternehmen um eine Stellungnahme bzgl. Lärm, Betriebsart, Betriebszeit und Verkehr angefragt oder angeschrieben. Die Ausführung im Bebauungsplan wurden ohne meine Stellungnahme festgelegt. Dagegen lege ich Einspruch ein.</p>	<p>Die Darstellung der Informationsbeschaffung zu den Betrieben wurde im Entwurf der Begründung falsch wiedergegeben. Die Betriebe wurden zur Informationsbeschaffung nicht angeschrieben. Das überarbeitete schalltechnische Gutachten geht bei der Bewertung der Lärmemissionen der Gewerbebetrieb davon aus, dass die Betriebe aktuell nur so viel Lärm emittieren, dass die Grenzwerte in den angrenzenden bestehenden Wohn- und Mischgebieten nicht überschritten werden. Durch Rückwärtsrechnen wurde so für jeden ansässigen Betrieb ein maximaler Emissionswert ermittelt. Unter Berücksichtigung dieser maximalen Emissionswerte konnten anschließend die zu erwartenden Lärmauswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert werden.</p> <p><b>Die Ergebnisse des überarbeiteten schalltechnischen Gutachtens werden in der weiteren Planung berücksichtigt. U.a. werden Bereiche festgesetzt, in denen spezielle bauliche Maßnahmen zum Schallschutz in schutzbedürftigen Räumen vorgeschrieben sind.</b> Zum Immissionsschutz siehe auch Kommentierung und Abwägung zu Ord.Nr.40</p>
<p><b>Seite 31- Punkt 12.3 Erschließung des Planbereiches, entstehender Verkehr &amp; Punkt 12.4 Einwirkung von Verkehrslärm und Gewerbelärm in Planbereich:</b> Die Anlieferungen der Materialien für die Herstellung meiner Fenster- und Türelemente – dazu gehören Holz, Aluminium, Glas, Beschläge, Farben und weitere erforderliche</p>	<p>Durch das geplante Baugebiet kommt es zu keiner Verschlechterung der Situation bezüglich der Nutzbarkeit der Maarstraße durch LKW.</p>

Materialien - erfolgen meist per LKW. Bei der geringen Fahrbahnbreite kommt es bereits jetzt zu Problem bei der An-/Abfahrt der LKW's zu/von meinem Betriebsgelände, da die Maarstraße als Sackgasse endet. Der Rangierverkehr (Anlieferung zu meinem Betriebsgelände) wird behindert, verbunden mit einem erheblichen Gefährdungspotenzial für Fußgänger und den fließenden Verkehr. Durch die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die bestehende Ortslage" (Seite 31 B-Plan) kommt es zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen von täglich bis zu ca. 400 - 500! Fahrzeugen. Diese Mehrbelastung ist nicht im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Zudem ist die einzige Zuwegung zu den Grundstücken NUR über die Maarstraße und DURCH die Ortslage gegeben. Eine Zuwegung für die Anlieger über eine ortsumgehende Straßenführung ist nicht möglich - zur Hauptstraße (Bundesstraße 50) sind es rund 500mtr., bis zur Autoauffahrt durch die Ortsmitte ca. 2 km - und auch nicht vorgesehen. Gegen die Mehrbelastung durch den entstehenden Verkehr und die nicht ausreichende Straßenführung auch im Hinblick auf den Lieferverkehr zu meinem Grundstück bzw. Unternehmen (Maarstraße = Sackgasse) lege ich Einspruch ein.

Der aktuelle Straßenkörper der Maarstraße wird (mit Ausnahme des Lückenschlusses Gehweg) nicht überplant. Mit der Neuherstellung der Planstraßen A und B im Zuge der Planung „Aufm Maarflur“ wird zudem eine Ringverbindung geschaffen, die evtl. Rangierverkehr erleichtern kann. Besondere Schwierigkeiten bei der aktuellen Anlieferung an die bestehenden Betriebe sind der Gemeinde aber nicht bekannt.

Die vorhandene Straße und auch die geplanten neuen Straßen sind bzw. werden gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ RASt für den beschriebenen LKW-Verkehr und den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr ausgelegt.

**Die auf der Westseite der Maarstraße bestehende Lücke des Gehweges bis zur neuen Planstraße A wird geschlossen, die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.**

**Weiter wird die bisher zulässige Zahl von 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf 1 zulässige Wohneinheit je Doppelhaushälfte geändert.**

Das überarbeitete schalltechnische Gutachten berücksichtigt den durch die Planung ausgelösten zusätzlichen Verkehr, siehe Kommentierungen weiter unten sowie bei Ordnungsnummer 69.

Der Aussage, dass die Erschließung nur über die in der Stellungnahme genannten Straßen möglich ist, wird zugestimmt. Deshalb wurden im Rahmen der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung die zu erwartenden Verkehrsmengen und die dadurch entstehenden Lärmbelastungen gutachterlich untersucht und die Ergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt.

Als Ergebnis der Untersuchung wird unter anderem empfohlen, die zulässige Geschwindigkeit im Plangebiet und den angrenzenden Straßen auf 30km/h zu begrenzen. Den dort ermittelten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV kann mit Geschwindigkeitsbegrenzungen begegnet werden. Dies wird seitens der Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung vorgesehen.

Die Verkehrsregelungsmaßnahmen können aber nicht im B-Plan getroffen werden und werden später im Einzelnen durch den

	Gemeinderat in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde festgelegt.
<p><b>Seite 12 - Punkt 6.2 Bedarfsnachweis; Punkt 6.3 Prüfung von Alternativen</b> <b>Seite 13 - Punkt 6.4 Natur - und Umweltschutz</b> <b>Seite 32 - Punkt 12.6 - Boden, Natur, Ökologie, Klima:</b> In der Mehrortsgemeinde befinden sich nach Information des Ortsvorstehers von Landscheid - Andreas Bayer - ca. 50 frei Bauplätze. Eine Erschließung von weiteren ca. 30 Baugrundstücken - 80 Wohneinheiten laut B-Plan - in Landscheid, Aufm Maarflur, sowie zusätzlichen Baugrundstücken in Ortsteilen Burg/Salm (laufendes Verfahren) und Niederkail sind in der Planung. Eine Prüfung von Alternativen hat nicht stattgefunden, und ist nur als Formalie im Bebauungsplan vermerkt.</p> <p>Aktuelle laufen die Planungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Landscheid von 18ha (Hektar). Durch diese Erschließungen und Erweiterungen kommt es zu erheblichen Flächenversiegelungen und Wegfall von landwirtschaftlich genutzten Flächen.</p>	<p><b><u>Zu Bedarfsnachweis</u></b> Gemäß den Daten aus der Anwendung Raum+Monitor (Stand Anfang 2021) befinden sich in der OG Landscheid insgesamt 67 Baulücken (OT Landscheid 29; OT Burg 15; OT Niederkail 23).</p> <p>Bei einer bis zum 15.02.2021 durchgeführten Baulückenabfrage gaben insgesamt 7 Eigentümer an, dass sie planen ihre Grundstücke in näherer Zeit zu bebauen (OT Landscheid 1, OT Burg 2, OT Niederkail 5) Außerdem wurde für insgesamt 6 Grundstücke angegeben, dass die Eigentümer zum Verkauf oder zum Tausch des Grundstückes bereit sind (OT Landscheid 3, OT Burg 2, OT Niederkail 1). Die Eigentümer der übrigen Baulücken haben angegeben, ihre Grundstücke nicht bebauen, verkaufen oder tauschen zu wollen oder haben nicht auf die Baulückenabfrage geantwortet.</p> <p>Von den insgesamt 67 Baulücken standen zum Zeitpunkt der Abfrage in der gesamten Ortsgemeinde somit theoretisch 6 Grundstücke für Bauwillige zur Verfügung. <b>Daher ist der grundsätzliche Bedarf an Bauland gegeben.</b> Weil der Gemeinde aktuell und auch zukünftig die besondere Funktion Wohnen gemäß Regionalem Raumordnungsplan zugewiesen wird, ist grundsätzlich auch von einem Bedarf an Bauland auszugehen, der über dem Eigenbedarf der Ortsgemeinde hinaus geht. Aktuell stellt die Gemeinde außerdem einen Bebauungsplan zur großflächigen Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes auf. Auch vor diesem Hintergrund ist von einem erhöhten Bedarf an Wohnbauland in den kommenden Jahren auszugehen. Die Ausweisung eines Baugebiets im vorgesehenen Umfang von 31 Baustellen erscheint in Anbetracht der Größe der Gemeinde (2.188 Einwohner zum 31.12.2022), der geringen Baulückenreserven und</p>

In meiner Holzlagerhalle nisten und leben seit einigen Jahren artengeschützte Fledermäuse. Dem hier lebenden und äsenden Rotwild wird der Lebensraum erheblich eingeschränkt. Der Rotmilan ist seit Jahren wieder hier angesiedelt.

der besonderen Funktion Wohnen aus städtebaulicher Sicht angemessen.

Dies bestätigen auch die andauernden, fast täglichen Anfragen nach Baugrundstücken an die Gemeinde und die privaten Investoren.

#### **Zu Alternativenprüfung:**

Da die Gemeinde aktuell selbst über kein Wohnbauland verfügt und die Baulückenabfrage wie dargelegt keine nennenswerten Reserven erbracht hat, hat sich die Gemeinde entschlossen, neue Wohnbauflächen auszuweisen. Hierfür hat die Gemeinde selbst Flächen in den Ortsteilen Niederkail und Burg geprüft bzw. versucht, zu erwerben. Da die Gemeinde aktuell über keine geeigneten Flächen verfügt, die zur Ausweisung von Wohnbauland geeignet sind bzw. solche erwerben kann, hat sie sich für eine Zusammenarbeit mit einem Privatinvestor entschieden, weil dieser Zugriff auf geeignete Flächen hat. Ergänzend wird auf die Kommentierung bei Ord.-Nr. 69 verwiesen.

Wichtige Kriterien bei der Bewertung der möglichen Flächen für eine Baugebietsausweisung waren unter anderem die Darstellung in den Flächennutzungsplänen, Verfügbarkeit, Zuschnitt und die Lage der Flächen, in Bezug auf die Fläche „Aufm Maarflur“ die Lage nahe bei den örtlichen Infrastruktureinrichtungen (Kita, Grundschule, Bäcker, Spielplatz).

#### **Die Begründung des Bauleitplanes wird zum Bedarfsnachweis und der durchgeführten Alternativenprüfung ergänzt.**

Die Betroffenheit von geschützten Arten und Biotopen wird im Rahmen des Umweltbericht geprüft und geeignete Vermeidungs- Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Bezüglich der genannten Arten konnten keine Beeinträchtigungen festgestellt werden, die spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen erfordern. Die geplanten schutzgutübergreifenden Ausgleichsmaßnahmen (Durchgrünung des Wohngebietes, begrünter Erdwall, Entwicklung

Auch ist nicht berücksichtigt worden, dass durch den Neubau der Schießanlage "Target World", der Sandabbau rund um die Ortsgemeinde und auch durch den Bau der A60 bereits eine Flächenversiegelung in nicht unerheblichem Umfang im Bereich der Ortsgemeinde verursacht wurde.

Rückblickend verweise ich auf die Flutkatastrophe vom 14.07.2021/15.07.2021 u. a. auch im Ortsteil Niederkail (Überschwemmung durch den Kailbach) und aktuell auf den Krieg in der Ukraine ("Kornkammer Europas"). Die Bundesregierung plant aus diesem Grunde, landwirtschaftlich genutzte Flächen zu erhalten und zu fördern. Bei dem ausgewiesenen Neubaugebiet "Aufm Maarflur" handelt es sich um eine landwirtschaftliche genutzte Fläche.

Gegen den nicht ausreichend durchgeführten Bedarfsnachweis "Baugrundstücke", Prüfung der Alternativen zu Baugrundstücken und dem Natur- und Umweltschutz, Boden, Natur, Ökologie und Klima lege ich Einspruch ein.

### **Seite 13 - Punkt 6.5 Städtebauliches Konzept**

Gegenüber meinem Firmengrundstück ist eine "planrechtliche Voraussetzung für den Bau von Mehrfamilienwohnhäusern mit mehr Wohneinheiten (Bereich WA1)" vorgesehen. Durch die Bebauung von 3 Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils bis zu 8 WE (entspricht insgesamt 24 WE) kommt es zu einer nicht zu akzeptierenden Mehrbelastung durch den Verkehr. Hier verweise ich auf meine bereits darlegten Einsprüche (Seite 1 + Seite 2 dieses Schreibens), und lege Einspruch gegen die Planung der Mehrfamilienhäuser wegen Lärmschutz und erhöhtem Verkehr in unmittelbarer Nähe zu meinem Betriebsgelände > Schreinerei ein.

Zu prüfen ist von Seiten der Verbandsgemeinde Wittlich-Land und der Kommunalaufsicht des Landkreises Bernkastel-Wittlich (Kreisverwaltung), inwiefern ein Beigeordneter (Volker Kollay) der Ortsgemeinde Landscheid gleichzeitig auch Investor (Neubaugebiet Aufm Maarflur) sein kann.

von extensivem Dauergrünland) stellen eine ausreichende Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt dar.

Zur Kenntnis  
Der Hinweis ist nicht planungsrelevant.

Zur Kenntnis  
Zu den **landwirtschaftlichen Belangen** wird auf die Kommentierung und Abwägung zu Ord.-Nr. 34 und 35 verwiesen. Die Landwirtschaftskammer hat keine grundlegenden Bedenken mitgeteilt.

Zur Kenntnis  
Siehe Kommentierung oben

Das Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung wurde überarbeitet. Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt.  
Laut dem überarbeiteten Schalltechnischem Gutachten werden durch den zukünftig zu erwartenden Verkehr die zulässigen Grenzwerte am Betriebsgelände der Schreinerei und der näheren Umgebung nicht überschritten.

### **Zu Sonderinteresse:**

Beim Beigeordneten Kollay besteht Sonderinteresse nach § 22 der Gemeindeordnung. Sofern der Beigeordnete Kollay, wie bisher bei Beratungen und Abstimmungen in Ratssitzungen geschehen, nicht an Beratungen und Abstimmungen teilnimmt, sind bezüglich der „Doppelfunktion“ als Investor und Beigeordneter keine Bedenken zu erheben.

**Die Planung wird beibehalten.**

**Beschlussvorschlag:**

**Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.**

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Ja:

Nein:

Enthaltungen:

Der Beigeordnete Volker Kollay hat wegen Sonderinteresse an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

67 Bürger 1, Landscheid	Zu 67
<p>gegen den am 07.03.2022 bekannt gegebenen und offengelegten Bebauungsplan "Aufm Maarflur" in 54526 Landscheid, möchte ich folgende Einwände vorbringen:</p> <p><b>Seite 12 - Punkt 6.2 Bedarfsnachweis; Punkt 6.3 Prüfung von Alternativen</b> <b>Seite 13 - Punkt 6.4 Natur - und Umweltschutz</b> <b>Seite 32 - Punkt 12.6 - Boden, Natur, Ökologie, Klima:</b></p> <p>In der Mehrortsgemeinde befinden sich nach Information des Ortsvorstehers von Landscheid - Andreas Bayer - ca. 50 frei Bauplätze. Eine Erschließung von weiteren ca. 30 Baugrundstücken - mindestens 80 Wohneinheiten laut B-Plan - in Landscheid, Aufm Maarflur, sowie zusätzlichen Baugrundstücken in Ortsteilen Burg/Salm (laufendes Verfahren) und Niederkail sind in der Planung. Eine Prüfung von Alternativen hat nicht stattgefunden, und ist nur als Floskel im Bebauungsplan vermerkt.</p> <p>Aktuell laufen die Planungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Landscheid von 18ha (Hektar). Durch diese Erschließungen und Erweiterungen kommt es zu erheblichen Flächenversiegelungen und Wegfall von landwirtschaftlich genutzten Flächen.</p> <p>In der Holzlagerhalle der Schreinerei Bollig nisten und leben seit einigen Jahren artengeschützte Fledermäuse. Dem hier lebenden und äsenden Rotwild wird der Lebensraum erheblich eingeschränkt. Der Rotmilan ist seit Jahren wieder hier angesiedelt.</p> <p>Auch ist nicht berücksichtigt worden, dass durch den Neubau der Schießanlage "Target World", der Sandabbau rund um die Ortsgemeinde und auch durch den Bau der A60 bereits eine Flächenversiegelung in nicht unerheblichem Umfang im Bereich der Ortsgemeinde verursacht wurde.</p>	<p>Zur Kenntnis</p> <p><b>Die Gemeinde hat den Bedarfsnachweis geführt und Alternativen geprüft. Dazu wird auf die Darlegungen bzw. die Kommentierung bei Ord.-Nr. 66 verwiesen.</b></p> <p>Zur Kenntnis.</p> <p>Die Betroffenheit von geschützten Arten und Biotopen wird im Rahmen des Umweltbericht geprüft und ggf. geeignete Vermeidungs- Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Bezüglich der genannten Arten konnten keine Beeinträchtigungen festgestellt werden, die spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen erfordern. Die geplanten schutzgutübergreifenden Ausgleichsmaßnahmen (Durchgrünung des Wohngebietes, begrünter Erdwall, Entwicklung von extensivem Dauergrünland) stellen eine ausreichende Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt dar.</p> <p>Zur Kenntnis Der Hinweis ist nicht planungsrelevant.</p>

<p>Rückblickend verweise ich auf die Flutkatastrophe vom 14.07.2021/15.07.2021 u. a. auch im Ortsteil Niederkail (Überschwemmung durch den Kailbach) und aktuell auf den Krieg in der Ukraine ("Kornkammer Europas"). Die Bundesregierung plant aus diesem Grunde, landwirtschaftlich genutzte Flächen zu erhalten und zu fördern. Bei dem ausgewiesenen Neubaugebiet "Aufm Maarflur" handelt es sich um eine landwirtschaftliche genutzte Fläche.</p> <p>Gegen den nicht ausreichend durchgeführten Bedarfsnachweis "Baugrundstücke", Prüfung der Alternativen zu Baugrundstücken und dem Natur- und Umweltschutz, Boden, Natur, Ökologie und Klima lege ich Einspruch ein.</p>	<p>Zur Kenntnis Zu den <b>landwirtschaftlichen Belangen</b> wird auf die Kommentierung und Abwägung zu Ord.-Nr. 34 und 35 verwiesen. Die Landwirtschaftskammer hat keine grundlegenden Bedenken mitgeteilt.</p> <p>Zur Kenntnis Siehe Kommentierung oben</p>
<p><b>Seite 13 - Punkt 6.S Städtebauliches Konzept</b> Gegenüber der Schreinerei/Fensterbau Joachim Bollig ist eine "planrechtliche Voraussetzung für den Bau von Mehrfamilienwohnhäusern mit mehr Wohneinheiten (Bereich WA1)" vorgesehen. Mein Vater, Erwin Bollig, hat diese Schreinerei 1967 gegründet, und bereits in den 1970er Jahren die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich angestrebt. Durch seine Weitsicht in Hinblick auf die Erweiterung der bestehenden Schreinerei und die daraus entstehenden Mehrbelastung an Schallemission und Verkehrsaufkommen durch Lieferverkehr wurde die Änderung zum Mischgebiet von der Ortsgemeinde bewilligt.</p> <p>Durch die geplante Bebauung von 3 Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils bis zu 8 WE (entspricht insgesamt 24 WE) wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Schreinerei in Bezug auf Schall und Lieferverkehr durch die künftigen Anlieger kommen.</p> <p>Die Bestandsgarantie für das Unternehmen Bollig Fensterbau – auch in Bezug auf eine eventuelle Erweiterung der Werkstatt - ist nicht mehr gegeben.</p>	<p>Zur Kenntnis</p> <p>Zur Kenntnis</p> <p>Das Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung wurde überarbeitet. Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Damit werden mögliche Konflikte zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben und der geplanten Wohnbebauung im Rahmen der Planung gelöst.</p> <p>Einschränkungen des derzeit genehmigten Betriebes sind für die angrenzenden Gewerbebetriebe deshalb nicht zu befürchten. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind auch <b>Erweiterungsinteressen eines Betriebes</b> im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung in die Abwägung einzustellen. Abwägungsrelevant sind aber nur private Interessen, die ein gewisses Gewicht haben; sie müssen insbesondere objektiv mehr als geringfügig und zudem schutzwürdig sein. Bei der Bauleitplanung sind mit Blick auf Rücksichtnahmepflichten deshalb</p>

nur vage, unverbindliche und unrealistische Erweiterungsinteressen nicht abwägungserheblich (BVerwG, Beschluss vom 5.9.2000. – 4 B 56.00 – NVwZ-RR 2001). **Vorliegend sind die Planungsabsichten nicht hinreichend konkretisiert**, denn es wird lediglich pauschal vorgebracht, die Werkstatt erweitern zu wollen. **Prüfbare Unterlagen wurden nicht vorlegt.**

Nur vage und unrealistische Erweiterungsinteressen sind zur Auslösung der Rücksichtnahmepflicht der Planungsträgerin nicht ausreichend, denn eine Bauleitplanung könnte der ihr zukommenden Aufgabe nicht gerecht werden, wenn es möglich wäre, sie durch unverbindliche Absichtserklärungen zu beeinflussen oder gar zu blockieren (vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 10.11.1998 - 4 BN 44.98 -, NVwZ-RR 1999, 423, und vom 05.09.2000 – 4 B 56.00 – NVwZ-RR 2001). So verhält es sich vorliegend.

Hinsichtlich einer evtl. Betriebserweiterung sind die bereits heute aufgrund der (ohne Realisierung des Baugebietes) bestehenden Bebauung an der Maarstraße vorliegenden Restriktionen für den Betrieb zu berücksichtigen.

Mögliche Betriebserweiterungen können in einem Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden, falls konkrete Planungen (bspw. positiver Bauvorbescheid, Baugenehmigung, Erlaubnis nach BImSchG) vorhanden sind. Spekulationen über mögliche zukünftige Lärmemissionen können nicht getroffen werden, weshalb im Gutachten die gewählte Methode der Rückwärtsrechnung zur Ermittlung des erlaubten Maximalwerts für den bestehenden Betrieb angewendet wurde. Ob dieser Maximalwert bereits jetzt ausgenutzt wird oder ob Erweiterungen (=Erhöhung der Lärmemissionen) noch möglich sind, ist nicht Bestandteil der Untersuchung.

**Die Planung wird beibehalten. Die Begründung wird hinsichtlich des Abwägungsergebnisses ergänzt.**

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Mehrbelastung durch den Verkehr bzw. Verkehrslärm, erhöhtes Gefährdungspotenzial für Fußgänger und den fließenden Verkehr. Diese Faktoren sind im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Sämtliche Straßen werden gemäß der RASSt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) errichtet und ermöglichen einen Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Lkw, bieten ausreichende Fahrradien und Sichtfelder. **Die auf der Westseite der Maarstraße bestehende Lücke des Gehweges bis zur neuen Planstraße A wird geschlossen, die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.**

Für Fußgänger werden im gesamten Plangebiet einseitig Gehwege errichtet. Entsprechend dimensionierte Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan ausgewiesen.

Durch die Pflicht, Stellplätze auf den Baugrundstücken zu errichten wird eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den Straßenraum verhindert/minimiert, was ebenfalls zur Verringerung von Konfliktsituationen beiträgt. Gleiches gilt für die geplante Einrichtung einer 30er-Zone, die in der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro RaWa empfohlen wird. **Die Gemeinde sieht damit die planbedingt ausgelösten verkehrlichen Belange als bewältigt an.**

Gegen die Planung der Mehrfamilienhäuser in Bezug auf den Lärmschutz und erhöhtem Verkehrsaufkommen in unmittelbarer Nähe zu der Schreinerei & Fensterbau Bollig lege ich Einspruch ein.

Zur Kenntnis

Zum **Immissionsschutz für die neuen sowie die angrenzenden Nutzungen** wird auf das überarbeitete Schallgutachten sowie die vorhergehenden Kommentierungen verwiesen.

**Seite 31 - Punkt 12.3 Erschließung des Planbereiches, entstehender Verkehr & Punkt 12.4 Einwirkung von Verkehrslärm und Gewerbelärm in Planbereich:**

Als Tochter des Firmengründers Erwin Bollig, und als Angestellte der Schreinerei Bollig weiß ich aus meiner täglichen Arbeit, dass die Anlieferungen der Materialien zur Schreinerei & Fensterbau Bollig für die Herstellung der Fenster- und Türelemente - dazu gehören Holz, Aluminium, Glas, Beschläge, Farben und weitere erforderliche Materialien - überwiegend per LKW erfolgen. Bei der geringen Fahrbahnbreite kommt es bereits jetzt zu erheblichen Problemen bei der An-/Abfahrt der LKW's zu/von zum Betriebsgelände, da die Maarstraße als Sackgasse **OHNE WENDEMÖGLICHKEIT** endet. Hier verweise ich auf im vorstehenden Absatz "Punkt 6.5 Städtebauliches Konzept" bezüglich Anlieferung und erhebliches Gefährdungspotenzial für Fußgänger und den fließenden Verkehr. Durch "die verkehrliche

Der aktuelle Straßenkörper der Maarstraße wird (mit Ausnahme des Lückenschlusses Gehweg) nicht überplant. Mit der Neuherstellung der Planstraßen A und B im Zuge der Planung „Aufm Maarflur“ wird zudem eine Ringverbindung geschaffen, die evtl. Rangierverkehr erleichtern kann. Besondere Schwierigkeiten bei der aktuellen Anlieferung an die bestehenden Betriebe sind der Gemeinde aber nicht bekannt.

Wie im vorherigen Abschnitt beschrieben, werden alle Straßen im Plangebiet gemäß den Vorgaben der RASSt 06 geplant und errichtet.

Anbindung des Plangebietes an die bestehende Ortslage" (Seite 31 B-Plan) kommt es zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen von täglich bis zu ca. 400 - 500! Fahrzeugen. Diese Mehrbelastung ist nicht im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Zudem ist die einzige Zuwegung zu den Grundstücken NUR über die Maarstraße und DURCH die Ortslage - innerorts - gegeben. Eine Zuwegung für die Anlieger über eine ortsumgehende Straßenführung ist nicht möglich - zur Hauptstraße (Bundesstraße 50) sind es rund 500mtr., bis zur Autoauffahrt durch die Ortsmitte ca. 2 km - und auch nicht vorgesehen. Gegen die Mehrbelastung durch den entstehenden Verkehr und die nicht ausreichende Straßenführung auch im Hinblick auf den Lieferverkehr zum Grundstück bzw. Unternehmen Bollig Fensterbau (Maarstraße = **Sackgasse ohne Wendemöglichkeit**) lege ich Einspruch ein.

Der Lieferverkehr zu den Gewerbebetrieben, auch dem Fensterbauer Bollig, wird wie bisher möglich sein. **Die Gemeinde sieht damit die planbedingt ausgelösten verkehrlichen Belange als bewältigt an.** Ansonsten wird auf die Kommentierung weiter oben verwiesen.

**Seite 32 - Punkt 12.5 Bestehendes Gewerbe, bestehende Emissionen, Beteiligung der Betriebe während der Planaufstellung:**

In dem Unternehmen Joachim Bollig Fensterbau werden seit 1967 Holzfensterelemente und Holz-Aluminium- Fenster- und Türelemente produziert. Für die Produktion werden Maschinen zur Fensterfertigung, Kreissägen, Absaugungen etc. täglich eingesetzt. Diese Maschinen verursachen Lärm, und sind auch auf einer Entfernung von mehr als 300mtr. zu hören. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass " im Vorfeld der schalltechnischen Untersuchungen ... die genannten Betriebe angeschrieben und um betriebsspezifische Angaben gebeten wurden". Dies ist nicht erfolgt. Zu keinem Zeitpunkt wurde das Unternehmen Bollig Fensterbau um eine Stellungnahme-bzgl. Lärm, Betriebsart, Betriebszeit und Verkehr angefragt oder angeschrieben. Die Ausführung im Bebauungsplan wurden ohne die Stellungnahme von Joachim Bollig - Schreinerei & Fensterbau -festgelegt. Die Grundlage für die Erstellung des schalltechnischen Gutachtens im Hinblick auf die Schreinerei ist unzureichend erstellt und unwirksam. Gegen das unzureichend ausgearbeitete schalltechnische Gutachten lege ich Einspruch ein.

Das schalltechnische Gutachten wurde überarbeitet. Dabei wurden die Informationen aus den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt. Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Damit werden mögliche Konflikte zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben und der geplanten Wohnbebauung wurden im Rahmen der Planung gelöst.

Nicht berücksichtigt wurde auch, dass die Mehrortsgemeinde Landscheid in der Einflugschneise der Air-Base Spangdahlem liegt. Täglich fliegen mehrmals Kampffjets und Frachtmaschinen über Landscheid "hinweg" und verursachen erheblichen Lärm und Abgasemissionen. Offensichtlich ist es den Planern ein Anliegen, diese durchaus übermäßige Lärm- und Abgasbelastung im Bebauungsplan nicht zu erwähnen.

Da das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereiches der Air Base Spangdahlem liegt, müssen diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen werden (vgl. überarbeitete „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Aufm Maarflur“ in Landscheid“) Wie im schalltechnischen Gutachten empfohlen, wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Air Base Spangdahlem liegt und es werden entsprechende bauliche

Zu prüfen ist von Seiten den Verbandsgemeinde Wittlich -Land und der Kommunalaufsicht des Landkreises Bernkastel-Wittlich (Kreisverwaltung), inwiefern ein Interessenkonflikt vorliegt, in Bezug auf die ehrenamtliche Tätigkeit als Beigeordneter (Volker Kollay) der Ortsgemeinde Landscheid und gleichzeitig die Interessen als Investor für das Neubaugebiet Aufm Maarflur vertritt.

Maßnahmen an den zukünftigen schützenswerten Nutzungen (Mindestdämmwert) empfohlen.

**Zu Sonderinteresse:**

Beim Beigeordneten Kollay besteht Sonderinteresse nach § 22 der Gemeindeordnung. Sofern der Beigeordnete Kollay, wie bisher bei Beratungen und Abstimmungen in Ratssitzungen geschehen, nicht an Beratungen und Abstimmungen teilnimmt, sind bezüglich der „Doppelfunktion“ als Investor und Beigeordneter keine Bedenken zu erheben.

**Die Planung wird beibehalten.**

**Beschlussvorschlag:**

**Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.**

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Ja:

Nein:

Enthaltungen:

Der Beigeordnete Volker Kollay hat wegen Sonderinteresse an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

68 Gewerbebetrieb 2, Landscheid	Zu 68
<p>Gegen den am 07.03.2022 bekannt gegebenen und offengelegten Bebauungsplan "Aufm Maarflur" in 54526 Landscheid, bringe ich nachfolgend aufgeführte Einwände ein:</p> <p><b>Seite 32 - Punkt 12.5 Bestehendes Gewerbe:</b> Beim Kauf des Anwesens Maarstraße 28 war es mir überaus wichtig, dass ich die Möglichkeit habe, mein Unternehmen für Heizung - Lüftung - Sanitär zu erweitern. Durch die Erschließung des Neubaugebietes "Aufm Maarflur", das unmittelbar an mein Grundstück angrenzen wird, sehe ich eine Betriebserweiterung nur eingeschränkt möglich, wenn nicht sogar unmöglich. Im Bebauungsplan werden die bestehenden Gewerbebetriebe (u. a. auch eine Schreinerei) "die das Wohnen nicht wesentlich stören und von denen eine geringe bis sehr geringe Lärmemissionen ausgehen" beschrieben. Gegen die unzureichende Ausführung und die damit verbundene Festlegung - insbesondere auf eine mögliche Betriebserweiterung - im Bebauungsplan lege ich Einspruch ein.</p>	<p>Zur Kenntnis</p> <p>Das schalltechnische Gutachten wurde überarbeitet. Dabei wurden die Informationen aus den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt. Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Damit werden mögliche Konflikte zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben und der geplanten Wohnbebauung im Rahmen der Planung gelöst.</p> <p>Einschränkungen des derzeit genehmigten Betriebes sind für die angrenzenden Gewerbebetriebe deshalb nicht zu befürchten.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind auch <b>Erweiterungsinteressen eines Betriebes</b> im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung in die Abwägung einzustellen. Abwägungsrelevant sind aber nur private Interessen, die ein gewisses Gewicht haben; sie müssen insbesondere objektiv mehr als geringfügig und zudem schutzwürdig sein. Bei der Bauleitplanung sind mit Blick auf Rücksichtnahmepflichten deshalb nur vage, unverbindliche und unrealistische Erweiterungsinteressen nicht abwägungserheblich (BVerwG, Beschluss vom 5.9.2000. – 4 B 56.00 – NVwZ-RR 2001). <b>Vorliegend sind die Planungsabsichten nicht hinreichend konkretisiert</b>, denn es wird lediglich pauschal vorgebracht, den Betrieb erweitern zu wollen. <b>Prüfbare Unterlagen wurden nicht vorgelegt.</b></p> <p>Nur vage und unrealistische Erweiterungsinteressen sind zur Auslösung der Rücksichtnahmepflicht der Planungsträgerin nicht ausreichend, denn eine Bauleitplanung könnte der ihr zukommenden Aufgabe nicht gerecht werden, wenn es möglich</p>

wäre, sie durch unverbindliche Absichtserklärungen zu beeinflussen oder gar zu blockieren (vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 10.11.1998 - 4 BN 44.98 -, NVwZ-RR 1999, 423, und vom 05.09.2000 - 4 B 56.00 - NVwZ-RR 2001). So verhält es sich vorliegend.

Hinsichtlich einer evtl. Betriebserweiterung sind die bereits heute aufgrund der (ohne Realisierung des Baugebietes) bestehenden Bebauung an der Maarstraße und der Straße „in der Schwarzenbach“ vorliegenden Restriktionen für den Betrieb zu berücksichtigen.

Mögliche Betriebserweiterungen können in einem Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden, falls konkrete Planungen (bspw. positiver Bauvorbescheid, Baugenehmigung, Erlaubnis nach BImSchG) vorhanden sind. Spekulationen über mögliche zukünftige Lärmemissionen können nicht getroffen werden, weshalb im Gutachten die gewählte Methode der Rückwärtsrechnung zur Ermittlung des erlaubten Maximalwerts für den bestehenden Betrieb angewendet wurde. Ob dieser Maximalwert bereits jetzt ausgenutzt wird oder ob Erweiterungen (=Erhöhung der Lärmemissionen) noch möglich sind, ist nicht Bestandteil der Untersuchung.

**Die Planung wird beibehalten. Die Begründung wird hinsichtlich des Abwägungsergebnisses ergänzt.**

**Seite 31 - Punkt 12.3 Erschließung des Planbereiches, entstehender Verkehr & Punkt 12.4 Einwirkung von Verkehrslärm und Gewerbelärm im Planbereich:**

Die Anlieferung meiner Materialien die ich für mein Unternehmen Heizung, Lüftung und Sanitär benötige, werden von meinen Lieferanten mit LKW häufig "overnight" ausgeliefert, d.h. Anlieferungen in der Nacht zwischen 4:00 und 6:00 Uhr sind die Regel. Bei der sehr schmalen Fahrbahn in der Maarstraße kommt es bereits jetzt zu erheblichen Problemen bei der An- und Abfahrt des Lieferverkehrs zu und von meinem Betriebsgelände. Die Maarstraße endet als Sackgasse, eine Wendemöglichkeit ist hier nicht gegeben. Für Kinder, Fußgänger

Mögliche Konflikte zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben und der geplanten Wohnbebauung wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Sämtliche Straßen werden gemäß der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) errichtet und ermöglichen einen Begegnungsverkehr zwischen Pkw und Lkw, bieten ausreichende Fahrradien und Sichtfelder. Für Fußgänger werden im gesamten

und den fließenden Verkehr - auch für die Fahrzeuge zur Abfallbeseitigung - besteht eine erhebliches Gefährdungspotenzial.

Durch "die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die bestehende Ortslage" (Seite 31) kommt es zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen von täglich bis zu ca. 400 - 500 Fahrzeugen. Diese Mehrbelastung ist nicht im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Die einzige Zuwegung zu den Grundstücken führt NUR über die Maarstraße und innerorts DURCH die Ortslage. Eine Zuwegung über eine ortsumgehende Straßenführung ist nicht möglich und nicht vorgesehen. Die Zufahrt zur Hauptstraße (Bundesstraße 50) beträgt ca. 500 bis 600mtr., und bis zur Autobahnauffahrt - auch nur innerorts durch die Ortsmitte möglich - ca. 2 km. Eine Ortsumgehung - ähnlich wie im Neubaugebiet "Sabel" über die Fortführung der Straße "Auf der Huf" zum Gewerbegebiet und Autobahnauffahrt - ist im Bebauungsplan "Aufm Maarflur" nicht möglich.

Gegen die unzureichenden Planungen der Straßenführungen zu dem geplanten Neubaugebiet "Aufm Maarflur" und die daraus resultierenden Mehrbelastungen und Behinderungen für die Anlieferung zu meinem Grundstück - Maarstraße endet als Sackgasse, keine Wendemöglichkeit - lege ich Einspruch ein.

Plangebiet einseitig Gehwege errichtet. Entsprechend dimensionierte Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan ausgewiesen.

Durch die Pflicht Stellplätze auf den Baugrundstücken zu errichten wird eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den Straßenraum verhindert/minimiert, was ebenfalls zur Verringerung von Konfliktsituationen beiträgt. Gleiches gilt für die geplante Einrichtung einer 30er-Zone, die in der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro RaWa empfohlen wird.

Auf Grundlage der überarbeiteten Schalltechnischen Untersuchung werden außerdem Bereiche festgesetzt in denen spezielle bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz beachtet werden müssen. Einschränkungen des derzeit genehmigten Betriebes sind für die angrenzenden Gewerbebetriebe deshalb nicht zu befürchten. **Die Gemeinde sieht damit die planbedingt ausgelösten verkehrlichen und immissionsrechtlichen Belange als bewältigt an.**

**Seite 12 - Punkt 6.2 Bedarfsnachweis; Punkt 6.3 Prüfung von Alternativen**

**Seite 13 - Punkt 6.4 Natur - und Umweltschutz**

**Seite 32 - Punkt 12.6 - Boden, Natur, Ökologie, Klima:**

In der Mehrortsgemeinde befinden sich nach Information des Ortsvorstehers von Landscheid - Andreas Bayer - ca. 50 frei Bauplätze. Eine Erschließung von weiteren ca. 30 Baugrundstücken - d. h. mindestens 80 Wohneinheiten laut Bebauungsplan - in Landscheid, "Aufm Maarflur", sowie zusätzlichen neuen Baugrundstücken in Ortsteilen Burg/Salm (laufendes Verfahren) und Niederkail sind in der Planung. Eine Prüfung von Alternativen hat nicht stattgefunden. Dieser Hinweis ist nur als Textbaustein im Bebauungsplan vermerkt.

Aktuell laufen die Planungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Landscheid von 18ha (Hektar). Durch diese Erschließungen und Erweiterungen kommt es zu erheblichen Flächenversiegelungen und Wegfall von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Auch hier wird landwirtschaftlich genutzte Fläche großzügig versiegelt.

Außerdem wurde bei der Erstellung des Bebauungsplanes „Aufm Maarflur“ nicht berücksichtigt, dass durch den Neubau der Schießanlage "Target World", der seit vielen

**Die Gemeinde hat den Bedarfsnachweis geführt und Alternativen geprüft. Dazu wird auf die Darlegungen bzw. die Kommentierung bei Ord.-Nr. 66 verwiesen.**

Der Hinweis ist nicht planungsrelevant.

Jahren standfindende Sandabbau rund um die Ortsgemeinde und auch durch den Bau der A60 bereits eine Flächenversiegelung in nicht unerheblichem Umfang im Bereich der Ortsgemeinde verursacht wurde. Bei dem ausgewiesenen Neubaugebiet "Aufm Maarflur" handelt es sich um eine seit jeher landwirtschaftlich genutzte Fläche.

In meiner Werkstatt und Lagerhallen - hier handelt es sich um ehemalige landwirtschaftlich genutzte (Viehhaltung und Scheune) Gebäude - nisten und leben artengeschützte Fledermäuse.

Das hier lebende Rotwild kommt zum äsen auf die an mein Grundstück angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche; häufig auch auf mein Grundstück (Wiese). Die Lebensräume der hier lebenden Wildtiere und artengeschützte Vögel werden erheblich eingeschränkt. Der Rotmilan ist seit Jahren wieder hier angesiedelt, die Feldlerche hat hier ihre Nistplätze.

Außerdem wurde bei der Erstellung des Bebauungsplanes "Aufm Maarflur" nicht berücksichtigt, dass durch den Neubau der Schießanlage "Target World", der seit vielen Jahren standfindende Sandabbau rund um die Ortsgemeinde und auch durch den Bau der A60 bereits eine Flächenversiegelung in sehr großem Umfang im Bereich der Ortsgemeinde verursacht wurde. Auch bei dem ausgewiesenen Neubaugebiet "Aufm Maarflur" handelt es sich um eine seit jeher landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Gegen den nicht ausreichend durchgeführten Bedarfsnachweis "Baugrundstücke", Prüfung der Alternativen zu Baugrundstücken und dem Natur- und Umweltschutz, Boden, Natur, Ökologie und Klima lege ich Einspruch ein.

### Seite 13 - Punkt 6.5 Städtebauliches Konzept

Direkt angrenzend an mein Grundstück und Betriebsgelände ist eine "planrechtliche Voraussetzung für den Bau von Mehrfamilienwohnhäusern mit mehr Wohneinheiten (Bereich WA1)" vorgesehen. Durch die geplante Bebauung von 3 Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils bis zu 8 WE - das entspricht insgesamt 24 WE - kommt es zu einer nicht berücksichtigten und nicht zu akzeptierenden Mehrbelastung durch den Verkehr und Anwohner. Hier verweise ich auf meine bereits darlegten Einsprüche (Seite 1 + Seite 2 dieses

Zu den **landwirtschaftlichen Belangen** wird auf die Kommentierung und Abwägung zu Ord.-Nr. 34 und 35 verwiesen. Die Landwirtschaftskammer hat keine grundlegenden Bedenken mitgeteilt.

Die Betroffenheit von geschützten Arten und Biotopen wird im Rahmen des Umweltbericht geprüft und ggf. geeignete Vermeidungs- Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Bezüglich der genannten Arten konnten keine Beeinträchtigungen festgestellt werden, die spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen erfordern. Die geplanten schutzgutübergreifenden Ausgleichsmaßnahmen (Durchgrünung des Wohngebietes, begrünter Erdwall, Entwicklung von extensivem Dauergrünland) stellen eine ausreichende Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt dar.

Auch der Eingriff in das Schutzgut Boden (zusätzliche Versiegelung) wird in diesem Kontext betrachtet und bewertet. Es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen vorgesehen die einen schutzgutspezifischen Ausgleich darstellen.

Zu den **landwirtschaftlichen Belangen** siehe oben

Zur Kenntnis  
**Die Planung wird beibehalten.**

Es wird auf die obigen Ausführungen und Erläuterungen zur Stellungnahme verwiesen. Das überarbeitete schalltechnische Gutachten berücksichtigt den durch die Planung ausgelösten zusätzlichen Verkehr.

**Die Planung wird beibehalten.**

Schreibens), und lege Einspruch gegen die Planung der Mehrfamilienhäuser wegen Lärmschutz und erhöhtem Verkehr in direkter Nähe zu meinem Grundstück und Betriebsgelände - Heizung, Lüftung und Sanitär - ein.

Ich bitte die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land und die Kommunalaufsicht des Landkreises Bernkastel-Wittlich (Kreisverwaltung) zu prüfen, inwiefern ein Interessenkonflikt vom Ratsmitglied Volker Kollay vorliegt, in Bezug auf seine ehrenamtliche Tätigkeit als Beigeordneter und stimmberechtigtes Mitglied im Gemeinderat der Ortsgemeinde Landscheid sowie als Investor für das Neubaugebiet "Aufm Maarflur".

**Zu Sonderinteresse:**

Beim Beigeordneten Kollay besteht Sonderinteresse nach § 22 der Gemeindeordnung. Sofern der Beigeordnete Kollay, wie bisher bei Beratungen und Abstimmungen in Ratssitzungen geschehen, nicht an Beratungen und Abstimmungen teilnimmt, sind bezüglich der „Doppelfunktion“ als Investor und Beigeordneter keine Bedenken zu erheben.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.**

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Ja:

Nein:

Enthaltungen:

Der Beigeordnete Volker Kollay hat wegen Sonderinteresse an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

<p><b>69 Bürgergemeinschaft (vertreten durch Anwalt)</b></p>	<p><b>Zu 69</b></p>
<p>wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen des          .....          vertreten. Auf uns lautende Vollmachten liegen vor.          Namens, im Auftrag und mit Vollmacht unserer Mandanten geben wir im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes "Aufm Maarflur" folgende Stellungnahme ab, um deren Berücksichtigung wir bitten:</p> <p><b>A. Vorbemerkung</b>          Wie der Begründung zum Planentwurf des Bebauungsplans "Aufm Maarflur" zu entnehmen ist, hat die Ortsgemeinde Landscheid mit einem Privatinvestor einen städtebaulichen Vertrag über die Entwicklung des Neubaugebietes abgeschlossen. Wir gehen vor diesem Hintergrund davon aus, dass darin auch eine Kostentragungspflicht des Investors für die mit der Planung verbundenen finanziellen Aufwendungen begründet wird. Denn für den von dieser Annahme abweichenden Fall, dass ein solche Kostentragungspflicht nicht vereinbart wurde, ließe sich nach unserem Verständnis auch im Hinblick auf das kommunale Haushaltsrecht nicht erklären und rechtfertigen, weshalb die Ortsgemeinde Landscheid die Kosten für eine unserer Einschätzung nach alleine der Durchsetzung privater Interessen dienende Bauleitplanung übernimmt. Wir bitten daher um Zusendung des städtebaulichen Vertrags.</p>	<p>Zur Kenntnis</p> <p>Die Annahme, dass der städtebauliche Vertrag eine Kostenübernahme durch den Privatinvestor vorsieht ist korrekt.</p> <p>Der städtebauliche Vertrag wird im weiteren Verfahren zur Einsichtnahme vorgelegt.</p>
<p><b>B. Zur Sachlage</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Unsere Mandanten sind Eigentümer von an den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans unmittelbar und mittelbar angrenzenden Grundstücken in Landscheid, darüber hinaus teilweise zudem Inhaber von auf diesen Grundstücken vorhandenen Gewerbebetrieben.</li> <li>II. In der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates Landscheid am 04.03.2021 hat der Ortsgemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan "Aufm Maarflur" aufzustellen.</li> <li>III. Nunmehr betreibt die Ortsgemeinde Landscheid das Verfahren zur Aufstellung des genannten Bebauungsplans "Aufm Maarflur".</li> <li>IV. Derzeit findet bis zum 08.04.2022 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt.</li> </ol>	<p>Zur Kenntnis</p>

<p>V. Nach dem derzeitigen Planstand wird als Schwerpunkt des Planverfahrens für eine sich südwestlich an die bisherige Ortslage angrenzende Außenbereichsfläche ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.</p>	
<p><b>C. Zur Rechtslage</b> Der ausliegende Planentwurf hält im gegenwärtigen Planstand einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Er weist sowohl formelle, als auch materielle Fehler auf, die zwingend zur Unwirksamkeit der Planung führen würden.</p> <p><b>I. Formelle Fehler</b> Der Bebauungsplan "Aufm Maarflur" ist zum gegenwärtigen Planstand bereits formell fehlerhaft. Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Plans im beschleunigten Verfahren nach §§ 13b, 13a BauGB liegen nicht vor. Zudem genügt die Veröffentlichung der Planunterlagen alleine auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Wittlich-Land nicht den gesetzlichen Anforderungen. Schließlich ist die Ortsgemeinde Landscheid den ihr obliegenden Ermittlungspflichten nicht hinreichend nachgekommen.</p> <p><b>1. Fehlerhafte Verfahrenswahl</b> Der Bebauungsplan hätte nicht im beschleunigten Verfahren nach §§ 13b, 13a BauGB aufgestellt werden dürfen. Nach § 13b S. 1 BauGB gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. :2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Betrachtet man das vorgesehene Plangebiet, kann von letzterem jedoch nicht mehr die Rede sein; es liegt gerade kein Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile mehr vor.</p> <p>Denn soweit über § 13b BauGB gestattet wird, <i>"das vereinfachte Verfahren für maßvolle Flächenüberplanungen im Außenbereich zu instrumentalisieren, gilt dies jedenfalls nicht, sofern hierüber entgegen der gesetzgeberischen Zielrichtung der Zersiedelung des Außenbereichs Vorschub geleistet wird, also nicht integrierte Standorte auf der grünen Wiese" einer Bebauung zugänglich gemacht werden. Hiervon ist aber gerade dann auszugehen, wenn - trotz Angrenzung einzelner Bauparzellen des neuen Plangebiets an den Ortsrand und trotz der Einhaltung der Größenbegrenzung von 10000 Quadratmetern - der vorhandene Siedlungsbereich nicht lediglich "abrundend" in den Außenbereich erweitert wird,</i></p>	<p>Zur Kenntnis</p> <p>Zur Kenntnis</p> <p>Das Plangebiet grenzt sehr wohl an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Wie in der Stellungnahme u.a. unter Punkt B I. dargelegt grenzen bebaute Grundstücke der Ortslage unmittelbar an das Plangebiet an. Zum einen besteht ein Anschluss an die Ortslage über die „Maarstraße“ östlich des Plangebiets, zum anderen über die Straße „In der Schwarzenbach“ im Norden. Ein direkter Anschluss an die bebaute Ortslage von zwei Seiten wird als ausreichend angesehen.</p> <p>Die neuen Baulandflächen ermöglichen zukünftig die beidseitige Bebauung der bereits vorhandenen Straßen (Maarstraße, In der Schwarzenbach), die bisher nur einseitig bebaut waren. Eine Verlängerung der Bebauung entlang dieser Straßen (übergehend in Feldwege) in den Außenbereich (Zersiedelung) ist jedoch nicht vorgesehen. Die weiteren Flächen stellen vielmehr eine Arrondierung der Ortslage dar, in dem eine Verbindung zwischen</p>

*sondern bei städtebaulich wertender Betrachtung tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entsteht, der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich "absetzt" und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt. Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich daher dann nicht mehr i.S. von § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht."*

vgl. Bayerischer VGH, Beschluss vom 04.05.2018 - 15 NE 18.382, juris Rn. 30.

Gemessen an diesen Grundsätzen setzt sich das vorgesehene Plangebiet jedoch vom bestehenden Ortsrand erheblich ab und lässt einen neuen Siedlungsbereich entstehen. Denn das Plangebiet grenzt vorliegend nur an seinen nördlichen und östlichen Seiten teilweise an eine bestehende Bebauung, während der überwiegende Teil des Plangebietes gerade nicht von Bebauung umgrenzt wird, sondern sich von der Bebauung weg über mehr als 100 m in den bisher unbebauten Außenbereich erstreckt, ohne lediglich eine Ortsrandbebauung abzurunden oder größere Lücken in der Ortsrandbebauung aufzufüllen. Es werden vorliegend im wahrsten Sinne des Wortes daher Standorte auf der grünen Wiese" einer Bebauung zugänglich gemacht.

War der Rückgriff auf das beschleunigte Verfahren somit nicht zulässig, ergibt sich für das vorliegende Bauleitverfahren zugleich die Notwendigkeit einer Änderung des geltenden Flächennutzungsplans. Gleichzeitig kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, anders als von der planenden Ortsgemeinde angenommen, nicht abgesehen werden.

**2. Veröffentlichung der Planunterlagen wird gesetzlichen Anforderungen nicht gerecht**

Darüber hinaus wird die durch die Ortsgemeinde Landscheid gewählte Form der Unterrichtung der Öffentlichkeit in Form der Veröffentlichung der Planunterlagen alleine auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Wittlich-Land den gesetzlichen Anforderungen nicht gerecht.

den Sackgassen („Maarstraße“, „In der Schwarzenbach“) hergestellt wird, von einem „selbstständigen Siedlungsansatz“ kann deshalb nicht gesprochen werden.

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens werden somit erfüllt.

**Dennoch hat sich die Gemeinde in Abstimmung mit den Investoren dazu entschieden, die Aufstellung des Bebauungsplans „Aufm Maarflur“ im Regelverfahren weiterzuführen.**

Zur Kenntnis

Zur Kenntnis

Neben der Möglichkeit die Unterlagen über die Internetseite der Verbandsgemeinde Wittlich-Land einzusehen, bestand für jeden Interessierten außerdem die Möglichkeit die Unterlagen in Papierform bei der Verbandsgemeindeverwaltung in Wittlich während der Dienstzeiten einzusehen. Dies ergibt sich aus der

Nach § 3 Abs. 1 S. 1 HS. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Auf welche Art und Weise die Gemeinde dieser Pflicht nachzukommen hat und den Zeitpunkt der Unterrichtung regelt § 3 Abs. 1 nur rudimentär. Schreiben landes- oder ortsrechtliche Bestimmungen keine besondere Bekanntmachungsform vor, ist die Gemeinde in der Wahl ihrer Mittel grundsätzlich frei. Es kommen alle Formen der Bekanntmachung in Betracht, die geeignet sind, die Öffentlichkeit von den Planungsabsichten in Kenntnis zu setzen. Dabei darf sich die Gemeinde grds. darauf beschränken, sicherzustellen, dass die "betroffene Öffentlichkeit" informiert wird. Diese muss nicht unbedingt mit der gemeindlichen Öffentlichkeit übereinstimmen. Für eine Unterrichtung der Öffentlichkeit gewinnen auch die elektronischen Kommunikationsmöglichkeiten zunehmend an Bedeutung. Die Gemeinde, die von einer solchen Möglichkeit, die Öffentlichkeit frühzeitig über das Internet zu beteiligen, Gebrauch machen will, darf sich hierauf jedoch nicht beschränken. Elektronische Informationstechnologien können nur zusätzlich für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung genutzt werden, vgl. § 4a Abs. 4 Satz 1,

vgl. auch *Korbmacher in Brügelmann*: Baugesetzbuch, Werkstand Januar 2022, § 3 Rn. 24.

Denn auch nach heutigem Stand des technischen Fortschritts ist nicht mit der erforderlichen Sicherheit davon auszugehen, dass alle von der Planung Betroffenen über einen Internetzugang verfügen und sich somit auch über das Internet über die Planungsabsichten der Gemeinde informieren können.

### 3. Ermittlungsfehler

Vorliegend ist zudem ein Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BauGB gegeben.

Dieses nunmehr als Verfahrensnorm ausgestaltete Gebot tritt selbständig vor die (inhaltlichen) Anforderungen an die verhältnismäßige Gewichtung und den gerechten Ausgleich der konkurrierenden Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, vgl. *OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 15.03.2010 - 1 B 11357/09, juris*.

Veröffentlichung in der Wochenzeitung „VerbandsgeMEINde Wittlich.Land“ am Freitag, 25.02.2022:

Zitatanfang: „.....Bei Fragen zu der Planung oder bei gewünschter Einsichtnahme in die Planunterlagen im Verwaltungsgebäude wenden Sie sich bitte an, Ansprechpartner.....Zitatende“

**Die Unterrichtung der Öffentlichkeit ist somit nicht zu beanstanden.**

Ziel der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist unter anderem die Ermittlung von abwägungsrelevanten Belangen. Die hierbei ermittelten Punkte werden im weiteren Verfahren abgewogen und die Planungen ggf. angepasst.

**Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot ist deshalb zu diesem Zeitpunkt und bei diesem Verfahrensschritt nicht erkennbar.**

Ausweislich der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung befindlichen Planbegründung wurde das maßgebliche Abwägungsmaterial im Zusammenhang mit den Auswirkungen des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf die an die zur Erschließung des Plangebietes dienenden Straßen "Jakob-Marx-Straße", "Maarstraße" und "In der Schwarzenbach" angrenzenden Wohnbebauungen sowie die Belange des Naturschutzes nicht in der von § 2 Abs. 3 BauGB verlangten Art und Weise zutreffend ermittelt und bewertet. Zudem hat die Ortsgemeinde die mit dem Flugbetrieb der Airbase Spangdahlem in Zusammenhang stehenden und für das Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen in keiner Weise ermittelt und abgewogen. Die Ortsgemeinde Landscheid ist somit ihrer in eigener Verantwortung liegenden Aufgabe, sämtliche abwägungsbeachtlichen Umstände zu sammeln und zu bewerten, nicht nachgekommen.

**Hinweis:**

Das schalltechnische Gutachten wurde überarbeitet. Dabei wurden die Informationen aus den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt. Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt, vgl. dazu auch Kommentierung unten

**a) Verkehrszunahme und damit einhergehende Lärm- und Luftschadstoffimmissionen**

In diesem Zusammenhang hat sich die Ortsgemeinde Landscheid - wie aus der Planbegründung ersichtlich wird - im Hinblick auf die mit der Neuschaffung einer erheblichen Zahl an Wohneinheiten zweifellos zu erwartende Zunahme des Verkehrs darauf beschränkt, sich mit dem zusätzlichen Stellplatzbedarf der Plananlieger auseinanderzusetzen, selbst das jedoch nur in der Form, dass abstrakt pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze herzustellen sind.

Eine Berechnung des künftigen Verkehrsaufkommens und eine Abschätzung der damit verbundenen Folgen für die entlang der durch den Erschließungsverkehr betroffenen Straßen "In der Schwarzenbach", "Jakob-Marx-Straße" und "Maarstraße" wurden in keiner Weise vorgenommen. Es ist jedoch schlichtweg unzureichend, die gerade auch für die unmittelbar an diese Verkehrsflächen angrenzende Wohnbebauung mit einem Planvorhaben von dem geplanten doch erheblichen Ausmaß verbundenen Umweltbelastungen in Form von Lärm- und Schadstoffemissionen nicht einmal ansatzweise zu ermitteln und zu bewerten. Die in der Begründung diesbezüglich enthaltene pauschale Aussage, die Auswirkungen von Abgasen und Verkehrslärm im Plangebiet sowie im Umfeld könnten aufgrund der Größe des Gebietes als nicht erheblich betrachtet werden (vgl. Punkt 12.3 der Begründung) ist weder logisch nachvollziehbar noch entspricht sie der allgemeinen Lebenserfahrung. Es ist vielmehr vom Gegenteil auszugehen.

Verstärkt wird letzteres durch die Tatsache, dass die Ortsgemeinde in diesem Zusammenhang nach ihren Ausführungen zu den durch die Planung ermöglichten

Die zusätzlichen Lärmbelastungen, die durch die Planung für die angrenzende bestehende Bebauung entstehen wurden im Rahmen eines überarbeiteten Schalltechnischen Gutachten untersucht. **Notwendige Maßnahmen, die sich aus dem Gutachten ergeben wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.**

**Die bisher zulässige Zahl von 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte wird auf 1 zulässige Wohneinheit je Doppelhaushälfte geändert.**

Da in einem Bebauungsplan keine Grundstücksgrenzen festgelegt werden, ist auch die tatsächliche Anzahl der später entstehenden Wohneinheiten nicht absolut sicher vorherzusehen. Aus diesem Grund ist, wie im städtebaulichen Konzept dargestellt, eine ortstypische eher lockere Bebauung mit Einfamilienwohnhäuser (+Einliegerwohnung) und drei Mehrfamilienwohnhäusern als Grundlage für die Ermittlung der zu erwartenden Anzahl an Wohneinheiten (80) angenommen worden.

Es ist aber nicht zu erwarten, dass in sämtlichen Gebäuden zwei Wohneinheiten entstehen werden, sondern dass die angrenzende

<p>Wohneinheiten unter Punkt 6.5 der Begründung von 80 durch die Planung ermöglichten Wohneinheiten und demnach auch nur mit dem für diese Anzahl an Wohneinheiten zusammenhängenden Verkehr ausgeht (WA2: 28 Baugrundstücke mit je maximal 2 Wohneinheiten = 56 Wohneinheiten; WA1: 3 Mehrfamilienwohnhäuser maximal 8 Wohneinheiten = 24 Wohneinheiten). Es besteht jedoch durchaus die Option, dass in Anbetracht der Festsetzungen zur Bauweise und der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen im Falle von Grundstücksteilungen im WA2 die tatsächliche Anzahl an Wohneinheiten 80 übersteigen werden wird.</p>	<p>bestehende ortstypische Wohnbebauung mit überwiegend einer Wohneinheit fortgeführt wird. Die Annahme von 80 Wohneinheiten im Plangebiet dient auch als Grundlage für die Ermittlung des zu erwartenden Verkehrs und den damit einhergehenden Lärm- und Schadstoffemissionen.</p> <p>Weil es sich um ein Gebiet ohne Schadstoffvorbelastungen (keine Industrie, keine vielbefahrene Straße) handelt und auch in Zukunft keine derartige Nutzung vorgesehen ist, sind keine relevanten Schadstoffbelastungen im Plangebiet und den angrenzenden Misch- und Wohngebieten zu erwarten.</p>
<p><b>b) Naturschutzrechtliche Belange</b> Unabhängig von der Tatsache, dass wie bereits dargestellt, der § 13b BauGB vorliegend nicht zur Anwendung kommt und folglich auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht nicht verzichtet werden kann, wurden naturschutzrechtliche Belange darüber hinaus (auch bei einer unterstellten Anwendbarkeit des § 13b BauGB) nicht hinreichend ermittelt.</p> <p>Im Hinblick auf solche möglicherweise tangierte naturschutzrechtliche Belange beschränkt sich die Begründung des Bebauungsplans auf die pauschalen Aussagen, dass keine Schutzgebiete I -objekte vom Planungsvorhaben betroffen sind, sich das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten befindet, im Plangebiet und in dessen näheren Umgebung keine kartierten Biotop liegen und keine Natura 2000-Gebiete vom Planungsvorhaben betroffen sind.</p> <p>Diese pauschalen Ausführungen ohne jegliche Erläuterung dahingehend, aufgrund welcher Erkenntnisse der Plangeber insbesondere zu der Erkenntnis gelangt ist, dass keine Schutzobjekte vom Planungsvorhaben betroffen sind, stellen jedoch ein Ermittlungsdefizit dar, da nicht erkennbar ist, welche abwägungsrelevanten Informationen die Ortsgemeinde Landscheid diesbezüglich eingeholt und gewichtet hat. Zudem stellt sich die Frage, über welche besonderen fachlichen Kompetenzen das mit der Planung beauftragte Büro respektive die planende Ortsgemeinde selbst auf dem Gebiet des Naturschutzes verfügen, die sie zu der Einschätzung, artenschutzrechtliche Belange seien hier nicht berührt, gelangen lässt.</p>	<p>Aufgrund der Umstellung auf ein Regelverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt.</p> <p>Zur Kenntnis</p> <p>Das zuständige Planungsbüro arbeitet seit vielen Jahren im Bereich der Umweltplanung und die in diesem Fall zuständige Planerin hat ein Studium des Fach Umweltschutz abgeschlossen. Die Erkenntnisse zu den Schutzgebieten, Biotopen und artenschutzrechtlichen Belangen stammen aus mehreren Ortsbesichtigungen der Planfläche sowie den offiziellen Daten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (GeoPortal Wasser, LANIS u. a.).</p> <p>Die bei Ortsbesichtigungen gemachten Beobachtungen lassen keinen Schluss zu, dass Bestände oder Individuen von Avifauna oder</p>

In diesem Zusammenhang sei insbesondere angemerkt, dass seit Jahren Fledermäuse im unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereich und im Plangebiet selbst beobachtet werden können.

Zudem handelt es sich bei dem vorgesehenen Plangebiet in weiten Teilen um Acker- und Grünflächen. Das bedeutet, es wird dort Brutvogelvorkommen zumindest in Gestalt von Generalistenarten geben. Dies bestätigend wurden in diesem Gebiet von unserer Mandantschaft bereits zahlreiche Vogelarten gesichtet.

Diesbezüglich greift eine Pflicht der Gemeinde, auch unterhalb der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG und oberhalb einer vom Abwägungsgebot des § 2 Abs. 3 BauGB nicht erfassten reinen Bagatellschwelle, die Auswirkungen der vorgesehenen Planung auf Tiere gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB in die Abwägung einzustellen.

Fledermäuse durch das Vorhaben gefährdet wären. Die vorhandenen ubiquitären Arten nutzen das Plangebiet überwiegend zur Nahrungssuche und zum Überflug, was auch nach Umsetzung des Bebauungsplans weiter möglich sein wird. Die Festsetzung zur Anpflanzung heimischer Bäume und Sträucher vergrößert das Nahrungsangebot und die Zahl der möglichen Nistplätze für viele Brutvogelarten. Bäume und Gebäude können langfristig außerdem zusätzliche Tagquartiere für Fledermäuse darstellen.

Die vorhandenen intensiv genutzten Ackerflächen hingegen stellen allenfalls für Feldlerchen ein Brutgebiet dar. Auf Grund der Nähe zu Gebäuden, Hecken und Bäumen kommen jedoch nur geringe Teilflächen tatsächlich als Brutgebiet in Frage. Auf Grund der Nähe zur Ortslage und einer vorhandenen Stromleitung sind die Flächen jedoch ungeeignet für Feldlerchen.

Eine genauere Betrachtung der o.g. Punkt erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichtes. Bezüglich der genannten Arten konnten keine Beeinträchtigungen festgestellt werden, die spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen erfordern. Die geplanten schutzgutübergreifenden Ausgleichsmaßnahmen (Durchgrünung des Wohngebietes, begrünter Erdwall, Entwicklung von extensivem Dauergrünland) stellen eine ausreichende Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt dar.

#### **c) Lärmbeeinträchtigungen durch Flugbetrieb der Airbase Spangdahlem**

Schließlich hat die Ortsgemeinde Landscheid in keiner Weise die durch den Flugbetrieb der Airbase Spangdahlem offensichtlich zu erwartenden Lärmimmissionen ermittelt und deren Auswirkungen auf die mit dem Planverfahren beabsichtigte Ausweisung von Wohnnutzung in ihre Abwägung einfließen lassen.

Da das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereiches der Air Base Spangdahlem liegt, müssen diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen werden (vgl. überarbeitete „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Aufm Maarflur“ in Landscheid“) Wie im schalltechnischen Gutachten empfohlen, wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Air Base Spangdahlem liegt und es werden entsprechende bauliche Maßnahmen an den zukünftigen schützenswerten Nutzungen (Mindestdämmwert) empfohlen.

## II. Materielle Fehler

Darüber hinaus ist der Bebauungsplan auch materiell fehlerhaft. Es fehlt vorliegend an der Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB), zudem genügt die Planung nicht den Anforderungen an eine fehlerfreie Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB).

### 1. Fehlende Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Gesetz enthält damit eine vergleichsweise strikte Bindung für die Gemeinde sowohl hinsichtlich des Zeitpunkts, wann und damit letztlich auch ob sie einen Bebauungsplan aufstellt ("sobald"), und wo und in welchem Umfang sie dies tut ("soweit"). Das bedeutet, dass die Vorschrift nicht nur ein Gebot enthält, Bauleitplanung zu betreiben, wenn dies von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung verlangt wird, sondern auch ein Verbot, nicht von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geforderte Bauleitpläne aufzustellen.

Nicht erforderlich i. S. des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind danach Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind; § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag; hierdurch wird der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt, gesetzt.

*vgl. BVerwG, Urteil vom 27.03.2013 - 4 C 13.11, NVwZ 2013, 1157 Rn. 9.*

Gemessen an diesen Vorgaben erweist sich die Planung vorliegend als nicht erforderlich: Nicht erforderlich sind nämlich solche Bebauungspläne, die lediglich dazu dienen, private Interessen zu befriedigen, *OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 27.09.2016 - 2 D 8.15.NE, juris Rn. 64; Bayerischer VGH, Urteil vom 14.01.2013 -15 ZB 11.2566, juris Rn. 6.*

Grundsätzlich mag es zwar nicht hinderlich sein, wenn die planende Kommune gewichtige private Belange zum Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans nimmt. Sie darf sich jedoch nur insoweit an den Wünschen des privaten Vorhabenbetreibers orientieren, als sie damit zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt,

Zur Kenntnis

### Das Planerfordernis ist gegeben.

Eine Planung, die durch hinreichende städtebauliche Gründe getragen ist, darf auch privaten Interessen dienen und durch private Interessenträger angestoßen sein (vgl. BVerwG, B.v. 30.12.2009 - 4 BN 13.09 - BauR 2010, 569). Die Grenzen der unzulässigen Gefälligkeitsplanung sind erst dann überschritten, wenn die Planung ausschließlich den Zweck hat, private Interessen zu befriedigen (vgl. BayVerfGH, E.v. 18.2.2016 - Vf.5-VII-14 - BayVBl 2017, 153). Nach diesen Maßgaben liegt ein Verstoß gegen das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit der Bauleitplanung nicht vor. Bei der Planung handelt es nicht um eine bloße Gefälligkeitsplanung.

Die Gemeinde verfolgt mit der Gebietsausweisung das Ziel, Bauwilligen Bauland zu annehmbaren Preisen bereitzustellen und so die Gemeinde fortzuentwickeln und zukunftsfähig zu machen.

Die Planung verfolgt somit mit der Baulandausweisung städtebauliche Ziele. Auch beinhaltet die Planung eine positive Plankonzeption.

Da die Gemeinde aktuell über keine geeigneten Flächen verfügt, die zur Ausweisung von Wohnbauland geeignet sind, hat sie sich für eine Zusammenarbeit mit einem Privatinvestor entschieden, weil dieser Zugriff auf geeignete Flächen hat. Da die Gemeinde gleichzeitig städtebauliche Zielsetzungen verfolgt, ist die damit verbundene Zusammenarbeit mit einem Investor lt. ständiger

*OVG Rheinland-Pfalz*, Urteil vom 20.01.2010 - 8 C 10725.09, juris Rn. 22.

Vorliegend spricht aber gerade einiges dafür, dass die Ortsgemeinde hier Gefälligkeitsplanung zu Gunsten der privaten Investoren betreibt. Zwar führt die Begründung zum Planentwurf im Sinne einer städtebaulichen Erforderlichkeit aus, dass der Gemeinde Baugrundstücke fehlen, um den ortsansässigen Bürgern und solchen Personen, die gerne in die Gemeinde ziehen möchten, Wohnraum bieten zu können und Grund für die Ausweisung von Wohnbauland durch den Bebauungsplan die Eigenentwicklung der Gemeinde und der Wunsch der Gemeinde sei, ihrer besonderen Funktion Wohnen nachzukommen.

Andererseits bevorteilt die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes in erster Linie jedoch die Investoren als Eigentümer der bisher zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Flächen. Gleichzeitig hat die Ortsgemeinde weder überzeugend dargelegt, dass tatsächlich ein Bedarf an Bauland in der beabsichtigten Größenordnung besteht, noch hat sie das Gemeindegebiet auf mögliche Alternativflächen hin überprüft, was jedoch dafür spricht, dass die von ihr angeführten, das Planungserfordernis begründenden städtebaulichen Gründe gerade nicht vorliegen. Dabei führt die Gemeinde unter Punkt 6.3 der Begründung sogar ganz unverblümt aus, dass sie auf eine Prüfung möglicher Alternativstandorte verzichtet habe, weil die zum Gegenstand der Planung gemachten Flächen den Investoren für eine kurzfristige Planung zur Verfügung stehen. Hieraus wird jedoch mehr als deutlich, dass es der Gemeinde vornehmlich um die Begünstigung der Investoren - zu Lasten anderer ebenfalls zur Verwirklichung der angeblich bestehenden gemeindlichen städtebaulichen Vorstellungen in Frage kommenden Grundstückseigentümern an Alternativstandorten - geht.

Dabei sei bezüglich des Punktes der fehlenden Darlegung des Bedarfs an Bauland nochmals vertiefend anzumerken, dass entgegen dem durch die Formulierung in der Begründung (6.2.: " ... Vorhandene Baugrundstücke in der Ortslage befinden sich in Privatbesitz und stehen kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung") erweckten Eindruck, man habe alle Eigentümer von in der Ortslage vorhandenen unbebauten Grundstücke seitens der Ortsgemeinde auf deren Bereitschaft zu einem Verkauf hin angefragt, dies nicht der Fall war. So liegen unseren Mandanten gesicherte Erkenntnisse vor, dass mehrere dieser potenziellen Eigentümer von der Ortsgemeinde gerade nicht diesbezüglich kontaktiert wurden. Zudem basierte die Abfrage der Verkaufsbereitschaft auf den bisherigen Baulandpreisen von ca. 65 EUR / qm, die weit hinter dem von der Ortsgemeinde oder vielmehr von den Investoren für das Neubaugebiet angestrebten Verkaufspreise von mindestens 130 EUR / qm zurückblieben, sodass nicht von einer Ernsthaftigkeit der Verkaufsanfragen ausgegangen werden kann. Eine umfassende und

Rechtsprechung zulässig. Auch der Umstand, dass ggfls. Grundstücke eines einzelnen Eigentümers beplant werden und dort neues Baurecht geschaffen wird, schließt die städtebauliche Erforderlichkeit nicht aus.

Die Ausweisung eines Baugebiets im vorgesehenen Umfang von 31 Baustellen erscheint in Anbetracht der Größe der Gemeinde (2.188 Einwohner zum 31.12.2022), der geringen Baulückenreserven und der besonderen Funktion Wohnen aus städtebaulicher Sicht angemessen.

Die Angaben der bisherigen Begründung zur **Alternativenprüfung** beruhen auf einem Missverständnis (s. oben).

**Die Gemeinde hat den Bedarfsnachweis geführt und Alternativen geprüft.** Dazu wird auf die Darlegungen bzw. die Kommentierung bei Ord.-Nr. 66 bzw. weiter unten verwiesen.

Die **Baulückenabfragen** erfolgten allgemein nach einem standardisierten Abfragebogen, in dem keine „Ankaufpreise“ der Gemeinde für Bauland genannt, sondern nur die generelle Bereitschaft zum Verkauf/Tausch von Baugrundstücken bzw. zu eigenen Bauabsichten abgefragt wurden.

ernstliche Abfrage der Verkaufsbereitschaft der Privateigentümer der in der Ortslage vorhandenen rund 50 bebaubaren Parzellen erscheint aber gerade auch vor dem Hintergrund des nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen Gebots der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB unbedingt erforderlich, um eine den Außenbereich schonende Alternative zu der nunmehr verfolgten Planvorstellung zumindest in eine Abwägung mit einbeziehen zu können. Denn sollen trotz innerorts ausreichend vorhandener und zu Wohnzwecken nutzbarer Grundstücke außerhalb des Ortsbereichs neue Wohngrundstücke ausgewiesen werden, müssen nach der Rechtsprechung ausreichend gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen, die dies auch vor dem Hintergrund des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB rechtfertigen,

vgl. *OVG Rheinland-Pfalz*, Urteil vom 06.10.2011 - 1 C 11322.10, juris Rn. 62.

Abschließend ist anzumerken, dass die in der Begründung pauschal formulierte Aussage, das ca. 2,75 ha große Gebiet "Aufm Maarflur", das 80 neue Wohneinheiten ausweisen soll, sei angemessen dimensioniert, um den Wohnbaulandbedarf in der Gemeinde Landscheid kurzfristig zu decken, an keiner Stelle belegt wird.

Zur **Bedarfslage** wird auf die Kommentierung weiter oben sowie auf Ord.-Nr. 66 verwiesen.

## 2. Abwägungsfehler

Zudem verstößt der Bebauungsplan gegen das Gebot gerechter Abwägung. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Abwägungsgebot ist dabei verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge hätte eingestellt werden müssen, oder wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt bzw. wenn der Ausgleich zwischen diesen und den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungsgebot genügt, wenn sich die zur Planung berufene Kommune im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheidet. Die darin liegende Gewichtung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange ist wesentliches Element der planerischen Gestaltungsfreiheit. Die Überprüfung beschränkt sich auf die Frage, ob der Plangeber die abwägungserheblichen Gesichtspunkte rechtlich und

Ziel der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist unter anderem die Ermittlung von abwägungsrelevanten Belangen. Die hierbei ermittelten Punkte werden im weiteren Verfahren abgewogen und die Planungen ggf. angepasst.

**Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot ist deshalb zu diesem Zeitpunkt und bei diesem Verfahrensschritt nicht erkennbar.**

tatsächlich zutreffend bestimmt hat und ob er auf der Grundlage des derart ermittelten Abwägungsmaterials die aufgezeigten Grenzen der ihm obliegenden Gewichtung eingehalten hat,  
vgl. etwa BVerwG, Urteile vom 12.12.1969 - IV C 105.66 und vom 05.07.1974 -IV C 50.72 = jeweils juris.

Nach Maßgabe dieser Grundsätze verletzt die Planung vorliegend das Abwägungsgebot, da - wie bereits dargestellt - zum einen die Ortsgemeinde Landscheid keinerlei Untersuchungen hinsichtlich des mit der Planung bzw. der Realisierung der durch die Planung ermöglichten Vorhaben verbundenen zusätzlichen Kfz-Verkehrs nebst damit einhergehenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen sowie der mit dem militärischen Flugverkehr der Air Base Spangdahlem verbundenen Lärmimmissionen durchgeführt und zudem die möglicherweise betroffenen naturschutzrechtlichen Belange nicht ansatzweise ermittelt hat. Darüber hinaus hat sie die Interessen der Inhaber der an das Plangebiet im Nord-Osten angrenzenden Gewerbebetriebe nicht hinreichend berücksichtigt und wie bereits angemerkt die erforderliche Alternativprüfung nicht durchgeführt.

**a) Unzureichende Berücksichtigung der Interessen der Inhaber angrenzender Gewerbebetriebe**

Um Immissionskonflikte und damit für sie verbundene Einschränkungen im Betrieb und der Entwicklung ihrer Gewerbebetriebe zu vermeiden, haben die Inhaber der nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebe ein erhebliches Interesse daran, dass keine zusätzliche Wohnbebauung in konfliktverschärfender Weise an sie heranrückt. Dieses grundsätzliche Konfliktpotenzial hat auch die planende Ortsgemeinde erkannt und daher eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die die Untersuchung der Vereinbarkeit der Geräuscheinwirkungen der bestehenden Handwerksbetriebe mit dem geplanten Wohngebiet zum Gegenstand hatte. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten Wohngebiet an zwei Immissionsorten tags mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 3 dB(A) zu rechnen ist. Entsprechend wurden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die nach Einschätzung des Schallschutzgutachters dazu führen, dass sich an diesen Bereichen keine Immissionsorte befinden.

Diese schalltechnische Untersuchung ist inhaltlich jedoch nicht abschließend nachvollziehbar, da insbesondere nicht dargelegt wird, auf welcher Grundlage der Ersteller

Das bereits für die frühzeitige Beteiligung erstellte Schalltechnische Gutachten wurde unter Berücksichtigung der eingebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung überarbeitet.  
**Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt.**

Zur **Alternativenprüfung** wird auf die Kommentierung weiter unten sowie auf Ord.-Nr. 66 verwiesen.

Mögliche Konflikte zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben und der geplanten Wohnbebauung wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Das schalltechnische Gutachten wurde dazu überarbeitet. Dabei wurden die Informationen aus den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt.

Auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung werden beispielsweise Bereiche festgesetzt in denen spezielle bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz beachtet werden müssen. Einschränkungen des derzeit genehmigten Betriebes sind für die angrenzenden Gewerbebetriebe deshalb nicht zu befürchten.

Zu Überarbeitung schalltechnischen Gutachten s. oben  
s. auch Kommentierung zu Ord.-Nr. 40

des Gutachtens die für die einzelnen Betriebe in die Berechnung eingestellten Schalleistungspegel und Einwirkzeiten errechnet hat.

Zudem setzt sich die Ortsgemeinde Landscheid mit den privaten Interessen der Inhaber nicht ausreichend auseinander, indem sie die Interessen der Gewerbetreibenden an einem Ausbau und einer Erweiterung ihrer Betriebe, die möglicherweise mit einer Intensivierung der Schallimmissionen verbunden wären, nicht berücksichtigt, sondern sich nur mit dem aktuellen Status Qua auseinandersetzt und so den Anforderungen an eine dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB genügende Konfliktbewältigung nicht gerecht wird.

Zu **Erweiterungsinteressen der gewerblichen Betriebe** wird darauf hingewiesen, dass die Erweiterungsabsichten nicht hinreichend konkretisiert sind. Es wird lediglich pauschal vorgebracht, die Betriebe erweitern zu wollen. Prüfbare Unterlagen wurden nicht vorgelegt. Ansonsten wird auf die Kommentierung weiter oben sowie bei Ord.-Nrn. 66 bis 68 verwiesen.

#### **b) Fehlende Alternativenprüfung**

Schließlich stellt auch die schon angesprochene Tatsache, dass die Ortsgemeinde eine Alternativprüfung hinsichtlich des Standorts nicht durchgeführt hat, einen Abwägungsfehler dar.

Das Erfordernis der Einbeziehung möglicher Alternativen für eine Planung in das Bauleitverfahren ergibt sich schon aus § 3 Abs. 1 BauGB, wonach die Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch über sich wesentlich unterscheidende Lösungen unterrichtet werden soll.

Ein ordnungsgemäßes Abwägungsverfahren erfordert es vor diesem Hintergrund, dass die Gemeinde in eigener Verantwortung eine Alternativenprüfung durchführt, also verschiedene Standorte für die beabsichtigte Planung in Erwägung zieht, diese bewertet und ergebnisoffen auf ihre Geeignetheit hin untersucht. Die Alternativenprüfung hat sowohl eine verfahrensmäßige (formelle) als auch eine ergebnisorientierte (materielle) Komponente, wobei beide Aspekte sowohl kumulativ als auch alternativ vorliegen können und jeweils für sich genommen bei einem Verstoß die Unwirksamkeit des Planes zur Folge haben.

Die Pflicht zur Alternativenprüfung bei der Bauleitplanung folgt dabei aus dem Gebot der Ausgewogenheit der Abwägung und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Vor diesem Hintergrund erweist sich eine Bauleitplanung dann als rechtsfehlerhaft, wenn sie in Betracht kommende Alternativen überhaupt nicht erwogen hat oder wenn sich eine andere als die gewählte Lösung unter Berücksichtigung aller abwägungserheblicher Belange eindeutig als

#### **Zu Alternativenprüfung:**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sollen im Rahmen der Abwägung durch die Träger der Planungshoheit auch **vernünftige anderweitige Planungsmöglichkeiten** geprüft werden. **Eine generelle Verpflichtung zur Planung von räumlichen oder inhaltlichen Alternativen besteht bei der Bauleitplanung jedoch nicht.**

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) führte in seiner Entscheidung vom 28.08.1987 - Az.: 4 N 1.86 hierzu aus, dass der **Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung ein Abwägungsfehler sein könne, wenn Alternativen „nahe liegen“**. In Betracht kommen nach Auffassung des BVerwG Alternativen, die **„die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind“**. Es genüge, in Betracht kommende Alternativen in den Abwägungsvorgang einzubeziehen; **in welcher Form, hänge vom Einzelfall ab.**

Jedoch können **Alternativen faktisch ausgeschlossen sein**, falls z.B. ein Investor aus finanziellen, betrieblichen oder sonstigen Gründen nur zur Realisierung des von ihm

die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Variante hätte aufdrängen müssen,  
vgl. *OVG Rheinland-Pfalz*, Urteil vom 13.02.2019 - 8 C 11387.18, juris Rn. 59.

Mit Blick auf das hier gegenständliche Planvorhaben lässt sich festhalten, dass die Ortsgemeinde eine Alternativenprüfung überhaupt nicht durchgeführt hat, was zur Rechtswidrigkeit und damit zur Unwirksamkeit der Bauleitplanung führt.

vorgeschlagenen Konzepts bereit ist (**Projektbezogener Bebauungsplan**). Würde eine andere Alternative von der Gemeinde geplant, bestünde die Gefahr, dass diese nicht realisiert würde und damit zur Erreichung des Planungszieles ungeeignet wäre. **Sofern Rechtsgründe der vorzeitigen Bindung nicht entgegenstehen, könnte in solchen Fällen auf die Heranziehung von Alternativen verzichtet werden** (vgl. hierzu die Entscheidung des BVerwG vom 28.08.1987 - 4 N 1.86).

**Vorliegend wurden** von der Ortsgemeinde Landscheid als der Trägerin der Bebauungsplanung **frühzeitig naheliegende Alternativen** auf der Grundlage des Anforderungsprofils geprüft.

In diesem Zuge hat die Gemeinde Flächen in den Ortsteilen Niederkail und Burg geprüft bzw. versucht, zu erwerben. Da die Gemeinde aktuell über keine geeigneten Flächen verfügt, die zur Ausweisung von Wohnbauland geeignet sind bzw. solche zeitnah erwerben kann, hat sie sich für eine Zusammenarbeit mit einem Privatinvestor entschieden, weil dieser Zugriff auf geeignete Flächen hat.

Wichtige Kriterien bei der Bewertung der möglichen Flächen für eine Baugebietsausweisung waren unter anderem die Darstellung in den Flächennutzungsplänen, Verfügbarkeit, Zuschnitt und die Lage der Flächen, in Bezug auf die Fläche „Aufm Maarflur“ die Lage nahe bei den örtlichen Infrastruktureinrichtungen (Kita, Grundschule, Bäcker, Spielplatz). **Detaillierte Angaben zur durchgeführten Alternativenprüfung erfolgen im weiteren Verfahren in der Begründung.**

Nach alledem regen wir an, das eingeleitete Bauleitplanverfahren insgesamt einzustellen, da die Planung bereits jetzt an einer Vielzahl formell-, aber auch materiell-rechtlicher Mängel leidet. Sollte der offen liegende Planentwurf als Satzung beschlossen werden, werden wir für unsere Mandanten eine gerichtliche Normenkontrolle beantragen müssen.

Zur Kenntnis.  
Der Schlussfolgerung kann nicht zugestimmt werden. **Es wird empfohlen, die Planung fortzusetzen.**

**Beschlussvorschlag:**

**Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.  
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Aufm Maarflur“ wird fortgeführt.**

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Ja:

Nein:

Enthaltungen:

Der Beigeordnete Volker Kollay hat wegen Sonderinteresse an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.