

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

**Anlage zur Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates Landscheid vom 06.06.2024, TOP 2 a)  
(Abwägungstabelle – Protokollfassung)  
Stand 10.06.2024)**

Mit Schreiben vom 03.05.2023 wurden die aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Zur Abgabe etwaiger Stellungnahmen wurde eine Frist bis einschließlich 12.06.2023 eingeräumt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 08.05.2023 bis zum 12.06.2023 durch öffentliche Auslegung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land durchgeführt. Auf die Auslegung sowie die Möglichkeit, dass Anregungen zu der Planung während des Offenlagezeitraumes vorgebracht werden können, war durch Bekanntmachung in der Wochenzeitung „VerbandsgeMEINde Wittlich.Land“, Ausgabe 17/2023 vom 28.04.2023 hingewiesen worden. Die Planunterlagen wurden weiter im Zeitraum der Offenlage auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Wittlich-Land und im zentralen Geoportal des Landes zur Einsichtnahme bereitgestellt.

**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

**Hinweis zum Sonderinteresse gemäß § 22 der Gemeindeordnung:**

Der 1. Beigeordnete der Ortsgemeinde Landscheid, Herr Volker Kollay hat an der Beratung und Beschlussfassung zu TOP 2 der Sitzung des Gemeinderates Landscheid am 6.6.2024 wegen Sonderinteresse gemäß § 22 der Gemeindeordnung nicht mitgewirkt. Er hatte sich in den für die Zuhörer bestimmten Teil des Sitzungsraumes begeben. Dies betrifft somit auch alle in dieser Tabelle protokollierten Beschlüsse des Gemeinderates.

**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 (Posteingang)
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 (BAIUDBw), Bonn	03.05.2023
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	31.05.2023
09 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken, Frankfurt/Main	08.05.2023
10 DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Frankfurt (M), Frankfurt/Main	-/-
11 Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen	17.05.2023
12 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Mosel (DLR), Bernkastel-Kues	01.06.2023
13 Forstamt Wittlich, Wittlich	26.05.2023
14 Evangelische Kirchengemeinde Wittlich, Wittlich	-/-
15 Finanzamt Bernkastel-Wittlich, Wittlich	-/-
16 Handwerkskammer Trier, Trier	26.05.2023
17 Industrie- und Handelskammer, Trier	07.06.2023
18 Inexio GmbH, Saarlouis	08.05.2023
19 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Netzinfrastruktur, Trier	12.06.2023
20 Kath. Kirchengemeinde Landscheid, Landscheid	-/-
21 Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Untere Landesplanungsbehörde, Wittlich	07.06.2023
22 Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Untere Naturschutzbehörde, Wittlich	07.06.2023, 21.08.2023 u. 24.4.2024
23 Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Ref. ÖPNV, Wittlich	-/-
24 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie/Außenstelle Trier, Trier	22.05.2023
25 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz	-/-

26 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie/Abteilung Erdgeschichte, Koblenz	17.05.2023
27 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	-/-
28 Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Niederlassung Landau, Abt. Pipeline-Maßnahmen; Landau	-/-
29 Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB), Trier	-/-
30 Landesbetrieb Mobilität, Trier	-/-
31 Landesbetrieb Mobilität, Ref. Luftverkehr, Hahn-Flughafen	04.05.2023
32 Autobahn GmbH des Bundes, Berlin	-/-
33 Fernstraßen-Bundesamt, Leipzig	03.05.2023
34 Landwirtschaftskammer RLP, Außenstelle Trier, Trier	01.06.2023
35 Planungsgemeinschaft Region Trier; Trier	-/-
36 Rendantur Wittlich; Wittlich	-/-
37 Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier, Trier	-/-
38 SWT Stadtwerke Trier, Versorgungs-GmbH; Trier	-/-
39 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier	06.06.2023
40 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Trier	25.05.2023
41 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanung, Koblenz	-/-
42 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Naturschutzbehörde, Koblenz	26.05.2023
43 Verbandsgemeindewerke Wittlich-Land, Wittlich	-/-
44 Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, Abt. 1, Wittlich	-/-
45 Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, Abt. 1.1, Wittlich	-/-
46 Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, Abt. 1.2, Wittlich	08.05.2023
47 Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, Abt. 2, Wittlich	09.05.2023
48 Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, Abt. 3.2/Andreas Hofer, Wittlich	-/-
49 Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, Abt. 3.8/Heike Bros, Wittlich	-/-
50 Vermessungs- und Katasteramt Bernkastel-Wittlich, Bernkastel-Kues	25.05.2023
51 Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel, Wittlich	10.05.2023
52 Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein	21.06.2023
53 Verwaltung Flugplatz Trier-Föhren, Föhren	-/-
54 VRT Verkehrsverbund Region Trier GmbH, Trier	-/-

55 Amprion GmbH, Unternehmenskommunikation, Dortmund	11.05.2023
56 Creos Deutschland GmbH, Homburg	05.05.2023
57 DB Immobilien, Karlsruhe	-/-
58 Westnetz GmbH, Dortmund	-/-
<b>Beteiligte Nachbargemeinden</b>	
59 Ortsgemeinde 54518 Arenrath	-/-
60 Ortsgemeinde 54518 Bergweiler	-/-
61 Ortsgemeinde 54518 Binsfeld	-/-
62 Ortsgemeinde 54518 Bruch	-/-
63 Ortsgemeinde 54534 Großlittgen	-/-
64 Ortsgemeinde 54518 Hupperath	-/-
65 Ortsgemeinde 54534 Musweiler	-/-
66 Ortsgemeinde 54533 Schwarzenborn	-/-
<b>Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit</b>	
67 Bürger 1, Landscheid	09.06.2023
68 Bürger 2, Landscheid	10.06.2023
69 Bürger 3, Landscheid	10.06.2023
70 Bürger 4, Landscheid	12.06.2023
71 Gewerbebetrieb 1, Landscheid	12.06.2023
72 Bürgergemeinschaft (vertreten durch Anwalt aus Andernach)	12.06.2023
73 Bürgergemeinschaft (Unterschriftenliste)	12.06.2023
74 Bürger 5, Landscheid	15.06.2023
75 Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)	17.08.2023 (bei Ord.-Nrn. 21/22 wiedergegeben und kommentiert)
76 Antrag des Investors mündlich zur Ratssitzung über Planungsbüro Karst, Bitburg	06.06.2024

I. Folgende Äußerungen / Informationen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB liegen vor	Vorschlag Planungsbüro / Verwaltung
---	-------------------------------------

<b>04 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)</b>	<b>Zu 04</b>
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Zur Kenntnisnahme und Beachtung.
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	

<b>08 Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS)</b>	<b>Zu 08</b>
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.
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	

<b>09 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken</b>	<b>Zu 09</b>
Ihr Schreiben ist am 04.05.2023 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.
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	

<b>11 Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Mitte PTI 14, Bauleitplanung</b>	<b>Zu 11</b>
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	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

<p>- 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.</p> <p>Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.                  In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p>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.</p> <p>Bitte informieren Sie uns 5 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.                  Bitte beteiligen Sie uns weiterhin im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 4 des BauGB.</p>	<p>Festsetzung entsprechender Leitungsrechte. Die Planung wird beibehalten.                  Die Abstimmung erfolgt im Rahmen des Planvollzug.</p> <p>Der Hinweis ist in der Begründung des Bebauungsplanes enthalten.</p> <p>Die erbetene Abstimmung erfolgt im Rahmen des Planvollzug.</p> <p>Es wird zugesichert, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH rechtzeitig über den Beginn der Erschließungsarbeiten informiert wird.                  Wird zugesichert.</p>
---	---

**Kein Beschluss erforderlich.**

<p><b>12 Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Mosel (DLR)</b></p>	<p><b>Zu 12</b></p>
<p>aus der Sicht der Abteilung Landentwicklung und Ländliche Bodenordnung des DLR Mosel bestehen gegen die o. g. Vorhaben weiterhin keine Bedenken. Wir verweisen</p>	<p>Zur Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

auf unsere Stellungnahme vom 08.03.2022.

Stellungnahme vom 08.03.2022:

*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.*

**Kein Beschluss erforderlich.**

**13 Forstamt Wittlich**

**Zu 13**

Nach Prüfung der Unterlagen stellen wir fest, dass die betreffende Bauleitplanung keine forstbehördlichen Belange berührt.  
Es liegen daher von unserer Seite keine Einwände oder Anregungen in der Angelegenheit vor.

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

**Kein Beschluss erforderlich.**

**16 Handwerkskammer Trier**

**Zu 16**

Bezugnehmend auf Ihr vorgenanntes Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass gegen das o. g. Vorhaben unsererseits Bedenken erhoben werden.

Zur Kenntnisnahme.

Nach der ersten Offenlage und den Reaktionen der betroffenen Unternehmen wäre es wünschenswert gewesen, wenn hier eine Kontaktaufnahme seitens der Verwaltung mit diesen erfolgt wäre. Auch eine Vor-Ort-Messung der Lärm- und Luftschadstoffimmissionen wäre u.E. nach geboten gewesen anstatt diese Werte theoretisch zu berechnen, zumal diese dann auch über den Grenzwerten lagen. Hier verweisen wir auch auf die Begründung „8.1.1 Einwirkungen auf das Plangebiet“, in der die Problematik beschrieben aber im Vorfeld keine Klarheit schaffenden Untersuchungen erfolgten.

**Zu Immissionseinwirkungen:**

Zur Ermittlung und Beurteilung der möglichen Konflikte zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben und der geplanten Bebauung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und mittlerweile überarbeitet. Dieses stellt auf den bestehenden Genehmigungsstand der Betriebe, die Schutzbedürftigkeit der Umgebung und der geplanten Nutzungen im Plangebiet ab.



Die von dem geplanten Neubaugebiet ausgehenden Lärm- und Luftschadstoffimmissionen wurden bewertet und dann in Folge die Anzahl der WE je Doppelhaushälfte verringert, bei den einwirkenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen bleibt es jedoch auch hier dabei, dass Werte in der Theorie gerechnet, nicht nachgeprüft (also nicht aktualisiert) und auch keine Nachbesserung erfolgte.

Demnach sind die östlich der geplanten Wohnbebauung „Auf dem Maarflur“ vorhandenen Gewerbebetriebe zunächst in ihrem Immissionsverhalten in dem im schalltechnischen Gutachten beschriebenen Umfang durch die angrenzenden schützenswerten Bestandsbebauungen beschränkt, die entweder im Westen vorgelagert sind (Schreinerei, Maarstraße 27, Kfz-Aufbereitung Maarstraße 28) oder in Hauptwindrichtung östlich/nördlich des Betriebes liegen (Betrieb Heizung, Lüftung, Sanitär, Maarstraße 21). Dies gilt auch für etwaige Luftschadstoffimmissionen, die sich im hiesigen Planungsraum im überwiegenden Umfang in Hauptwindrichtung ausbreiten werden. Aufgrund der vorhandenen und auch im Baugebiet „Auf dem Maarflur“ geplanten lockeren Bebauung bestehen gute Voraussetzungen zur Abführung etwaiger Luftschadstoffe. Es ist aufgrund der gewählten Gebietsart nicht zu erwarten, dass sich im Allgemeinen Wohngebiet Luftschadstoffe verursachende Betriebe in nennenswertem Umfang ansiedeln können.

Grundsätzlich ist die gutachterliche Prognose für die Beurteilung der Immissionseinwirkungen auf das Plangebiet heranzuziehen. Messungen können die gutachterliche Prognose untermauern, jedoch nicht ersetzen. **Ein Erfordernis für Messungen wird daher nicht gesehen, auch nicht für Luftschadstoffimmissionen, die nicht gesondert untersucht wurden.** Das Gutachten wurde in Abstimmung mit der Gewerbeaufsicht der SGD Nord erstellt, die gegen das gewählte Verfahren und gegen die Gutachteninhalte keine grundlegenden Bedenken erhoben hat (vgl. Ord.-Nr. 40). 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. **Die getroffenen Festsetzungen (vgl. Ziffer 1.10 der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes, Grundrissorientierung bzw. schallgedämmte Konzepte zur Lüftung schutzbedürftiger Räume) stellen sicher, dass die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet durch „Maßnahmen der Bauherren des Allgemeinen Wohngebietes“**

**für die nun hinzutretenden Nutzungen nicht überschritten werden. Gleichzeitig wird mittels der getroffenen Festsetzungen sichergestellt, dass die Betriebe im angrenzenden faktischen Mischgebiet in ihrem genehmigten Immissionsverhalten nicht eingeschränkt werden.**

Der Vollständigkeit halber wird vorliegend auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zur Behandlung des baugebietsübergreifenden Rücksichtnahmegebotes in den Fällen des Aneinandergrenzens von Gebieten unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit hingewiesen (BVerwG, B. v. 2.11.2017, 4 B 58/17). Demnach ist in Bereichen, in denen Gebiete von unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme in der Weise belastet, dass die störende Nutzung die von ihr ausgehenden Belästigungen in Grenzen hält und die benachbarte Wohnnutzung die Tatsache, dass sie in der Nähe einer Belästigungsquelle angesiedelt ist, "im Sinne der Bildung einer Art Mittelwert" respektiert. Gemeint ist mit einem Mittelwert bei Lärmimmissionen ein Wert, der zwischen den Richtwerten liegt, welche für die benachbarten Gebiete unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit - bei jeweils isolierter Betrachtung - gegeben sind, also vorliegend der Mittelwert zwischen einem WA-Gebiet und einem „faktischen Mischgebiet“. Der Mittelwert ist der Sache nach aber nicht das arithmetische Mittel zweier Richtwerte und darf nicht mit einer bloßen rechnerischen Interpolation verwechselt werden; vielmehr handelt es sich um einen "Zwischenwert" für die Bestimmung der Zumutbarkeit. Hierbei sind die Ortsüblichkeit und die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen (BVerwG, B. v. 2.11.2017, 4 B 58/17). Die Möglichkeit der Behandlung der unterschiedlichen Interessen der zukünftigen Bewohner des Baugebietes und der benachbarten Betriebe entsprechend der vorerwähnten Rechtsprechung wurde von der Gemeinde ebenfalls betrachtet und abgewogen. **Da die Gemeinde den Betrieben keine Erschwernisse zumuten möchte, die sie in ihrer Betriebstätigkeit gegenüber dem genehmigten**

<p>Hinweise lt. Schalltechnischer Untersuchung zu planerischen Vorkehrungen wie Wegfall der Fenster, festverglaste bzw. nicht zu öffnende Fenster u.a.m. im Überschreibungsbereich sind zwar denkbar, aber auch im Sinne eines zukünftig guten nachbarlichen Miteinanders keine gute, tragbare Lösung, zumal Konflikte auch durch einen möglichen Aufenthalt von Bewohnern im Außenbereich (z.B. Terrasse, Grünflächen) vorprogrammiert sind.</p> <p>Den im Dokument B4.2 (Beschluss vom 23.03.2023) ab Seite 55 benannten anwaltlichen Erwägungen sind für uns nachvollziehbar.</p> <p>Hinsichtlich der Maarstraße mit der berechneten Anzahl an Fahrzeugen (Schalltechnische Untersuchung, 5.1.1.) sehen wir auch in Verbindung mit Anliefer- und Gewerbeverkehr durch LKW, Transporter und Anhänger die Belastung dieser Straße als kritisch.</p>	<p><b>Stand einschränken, hat sie die oben dargestellten Festsetzungen der Grundrissorientierung bzw. schallgedämmter Konzepte zur Lüftung schutzbedürftiger Räume getroffen.</b> Soweit die in der Nähe des Plangebietes gelegenen Bestandsbetriebe vor Erlass des Bebauungsplanes mehr emittiert haben sollten, als es ihnen aufgrund der Genehmigungslage maximal erlaubt war, so ist dies nicht abwägungserheblich. <b>Ergänzend wird auf die Abwägung bei Ord.-Nrn. 17 und 40 verwiesen.</b></p> <p>Da es sich bei den getroffenen Festsetzungen nicht nur um Hinweise handelt, sind diese auch umzusetzen. <b>Die getroffenen Festsetzungen werden als geeignet und ausreichend betrachtet. Die Planung wird beibehalten.</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zu den <b>Auswirkungen des planbedingten Verkehrs</b> und die in diesem Zusammenhang vorgesehenen Maßnahmen wird auf die Erläuterungen bei Ord.-Nr. 69 verwiesen. Die Straßen sind gemäß RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) und RStO (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) geplant und gebaut und für die Belastung in einem Mischgebiet ausgelegt. Daher bestehen keine Bedenken bezüglich der Belastung der Maarstraße.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis:</b> Ja: 14 Nein: keine Enthaltungen: keine</p>	

17 Industrie- und Handelskammer Trier	Zu 17
<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung an den oben genannten Verfahren. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 4. April 2022 mitgeteilt, stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Landscheid „Aufm Maarflur“ und der 27. Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wittlich-Land 2006, Gemarkung Landscheid, Flur 8 und 24 erhebliche Bedenken der benachbarten Gewerbebetriebe entgegen, da diese aufgrund der geplanten Wohnbebauung mit zusätzlichen Konflikten rechnen, die zur Beeinträchtigung und Einschränkung ihrer betrieblichen Tätigkeit führen könnten.</p> <p>Ogleich die erfolgte schalltechnische Untersuchung auf Basis der durch Rückwärtsrechnung ermittelten maximal möglichen Schallabstrahlungen eine weitgehende Vereinbarkeit der geplanten Wohnbebauung mit den Gewerbebetrieben unterstellt, bleibt seitens der Gewerbebetriebe die Sorge vermehrter Konflikte und einer Vereitelung künftiger Erweiterungsvorhaben bestehen.</p> <p>Da es kaum im Interesse der Ortsgemeinde liegen kann, derartige Konflikte ohne Not zu forcieren und die Betriebe in ihrer betrieblichen Entwicklung zu beeinträchtigen, sollte bei einem Festhalten an der geplanten Wohnbebauung alles darangesetzt werden, durch weiteres Abrücken der Baugrenze und entsprechende Regelungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen, das Konfliktpotenzial auf ein Minimum zu begrenzen.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Das Gutachten wurde in Abstimmung mit der Gewerbeaufsicht der SGD Nord erstellt, die keine grundlegenden Bedenken gegen das gewählte Verfahren erhebt (vgl. Ord.-Nr. 40).</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p><b>Wegen der mit einem weiteren Abrücken der Baugrenze von der Maarstraße verbundenen verschlechterten Ausnutzbarkeit von 2 Baustellen bzw. sogar des Verlustes von 1 Baustelle stellt ein Abrücken bzw. Zurücksetzen der Baugrenzen aus Sicht der Gemeinde keine geeignete Option dar, ebenso nicht die teilweise Ausweisung eines Mischgebietes, welches nicht Planungsziel der Gemeinde ist. Hierbei hat die Gemeinde auch die aktuelle Lage am Bau- und Finanzierungsmarkt betrachtet, die sich sehr zu Ungunsten von Bauinvestoren und Bauherren entwickelt und zu großen Kostensteigerungen bei der Baulandausweisung geführt hat. Die getroffenen Festsetzungen werden als geeignet und ausreichend betrachtet. Die Planung wird beibehalten.</b> Ansonsten wird auf die Kommentierung und Beschlussfassung zu Ord.-Nr. 40 und Nr. 16 verwiesen.</p> <p>Zur Kenntnis</p>

Auch wenn die Erweiterungsabsichten der Unternehmen noch nicht den geforderten Konkretisierungsgrad erreicht haben, wäre es nach unserer Einschätzung sinnvoll und geboten, im Dialog mit den Unternehmen einen angemessenen Entwicklungsspielraum für die relevanten Betriebe einzuplanen.

Einschränkungen des derzeit genehmigten Betriebes sind für die angrenzenden Gewerbebetriebe nicht zu befürchten.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind auch **Erweiterungsinteressen eines Betriebes** 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). **Vorliegend sind die Planungsabsichten nicht hinreichend konkretisiert.**

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.

Auch bei evtl. zukünftigen **Betriebserweiterungen** sind die bereits heute ohne die Realisierung des Baugebietes aufgrund der vorhandenen Bebauungen bestehenden Restriktionen für die Betriebe zu berücksichtigen.

**Die Planung wird beibehalten.**

Ergänzend wird auf die Kommentierung und Beschlussfassung zu Ord.-Nr. 16 verwiesen.

**Beschlussvorschlag:** Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: 14  
 Nein: keine  
 Enthaltungen: keine

<b>18 Inexio</b>	<b>Zu 18</b>
<p>Im angefragten Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Für Auskünfte zu anderen Liegenschaften steht Ihnen unser Online Portal "https://lplanauskunft.inexio.net" zur Verfügung.</p>	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>
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.05.2023.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	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>
<b>Stellungnahme vom 13.06.2023:</b>	

In dem v. g. Verfahren teile ich Ihnen nachstehend die Anregungen der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich mit: Der Wechsel vom Verfahren des § 13 b BauGB zum Regelverfahren wird aufgrund aktueller Rechtsprechung ausdrücklich begrüßt und für deutlich rechtssicherer angesehen.	Zur Kenntnisnahme.
<b>Zum Verfahren – Fortschreibung des Flächennutzungsplanes:</b> Gegen die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch die Verbandsgemeinde Wittlich-Land für den Bereich der Ortsgemeinde Landscheid zur Ausweisung von Wohnbauflächen bestehen aus bauplanungsrechtlicher sowie raumordnerischer Sicht keine Bedenken, da diese flächennutzungsplanneutral unter Beachtung der Schwellenwerte erfolgt. Vor Bekanntmachung des Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan hier zur Genehmigung vorzulegen.	Zur Kenntnisnahme und Beachtung.
<b>Zum Verfahren – Aufstellung Bebauungsplan:</b> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde Landscheid bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. 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 1 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.	Zur Kenntnisnahme  Zur Kenntnisnahme und Beachtung.  Verwaltungsangelegenheit, wird zugesichert
<b>Hinweise, Anregungen und Bedenken:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gem. Ziffer 1.1. des Bebauungsplans werden „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ für allgemein zulässig erklärt. Diesbzgl. erlaube ich mir den Hinweis, dass dann im Plangebiet Gewerbebetriebe wie bspw. kleinere Werkstätten, Tischlereien oder Mobilfunksender ggf. im Freistellungsverfahren gem. § 67 LBauO errichtet werden dürfen und diese nicht an die Versorgung der Bewohner des allgemeinen Wohngebietes gebunden sind.</li><li>• Zur Umsetzung des vom Gesetzgeber vorgesehenen Ausbaus der erneuerbaren Energien weise ich die Ortsgemeinde auf die Möglichkeit hin, im Rahmen der</li></ul>	Dies ist der Gemeinde bewusst und, solange es sich um nicht störende Gewerbebetriebe handelt, auch so gewünscht. <b>Die Planung wird beibehalten.</b>  Zur Kenntnisnahme.

<p>Aufstellung des Bebauungsplans „Versorgungsflächen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)“, „Flächen für die Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)“ bzw. „Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte Maßnahmen (erneuerbare Energien, bspw. Photovoltaik) getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)“ verbindlich festzusetzen.</p> <p>Es ist seit der Klimaschutznovelle 2011 klargestellt, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie rechtlich zulässig sind. Es besteht damit die Möglichkeit, die Photovoltaik zum verbindlichen Standard in Neubaugebieten zu machen, wobei entsprechende Festsetzungen verständlich formuliert, nachvollziehbar (auf das konkrete Gebiet bezogen) begründet und verhältnismäßig sein müssen.</p> <p><b>Beispiel für eine textliche Festsetzung:</b> <b>„Textliche Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung):</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <i>Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).</i></li><li>2. <i>Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.“</i></li></ol>	<p>Die Gemeinde hat sich gegen eine Pflicht zur Solarenergienutzung entschieden. In Anbetracht des in Landscheid vorhandenen/geplanten Nahwärmenetzes, das auch in das Gebiet „Aufm Maarflur“ erweitert werden soll, möchte die Gemeinde keine Festsetzung über eine bestimmte Form der erneuerbaren Energien treffen, sondern den Bauherren die freie Entscheidungsmöglichkeit lassen. <b>Die Planung wird beibehalten.</b></p> <p><b>siehe oben, Die Planung wird beibehalten.</b></p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Naturschutzrechtliche Stellungnahme:</b> Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Aufm Maarflur“ beabsichtigt die Ortsgemeinde Landscheid im Süden der Gemarkung Landscheid ein allgemeines Wohngebiet mit Wohnbauflächen zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3,35 ha.</p> <p>Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und eine Fortschreibung der Flächennutzungsplanung erforderlich.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Zur Kenntnisnahme</p>



<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich vorwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und enthält keine biotopkartierten Flächen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits am 25.03.2022 eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zu diesem Verfahren abgegeben. Darin wurden die Stellungnahmen der beteiligten anerkannten Naturschutzverbände und des Beirats für Naturschutz berücksichtigt. Die darin enthaltenen Anmerkungen und Einwände wurden im Zuge der Abwägung geklärt.</p> <p><b>Unter der Voraussetzung, dass die in den eingereichten Planungsunterlagen (u. a. Umweltbericht inkl. landespflegerischem Planungsbeitrag – Karst Ingenieure, Stand April 2023) enthaltenen naturschutzrelevanten Hinweise und Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt werden, stimme ich der 27. Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans der OG Landscheid „Aufm Maarflur“ zu.</b></p> <p>Da die Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) auch für Bebauungspläne gilt, ist darauf zu achten, dass der Bebauungsplan (mit Eingriffsort und Kompensationsmaßnahmen) spätestens zur Zulassung des Planes in das landesweite KomOnServicePortal (KSP) einzutragen ist. Die Genehmigungsbehörde hat die hierfür erforderlichen Angaben unter Beachtung der elektronischen Vorgaben nach § 6 LKompVzVO spätestens zur Erteilung der Zulassung an die Eintragungsstelle (UNB) zu übermitteln.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Die Übermittlung der Daten erfolgt entsprechend der gesetzlichen Regelungen.</p>
<p><b>Brandschutztechnische Stellungnahme:</b></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken. Es wird unterstellt, dass bei der Erschließung der Straßen, eine ausreichende Löschwasserversorgung von mind. 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden berücksichtigt wurde bzw. wird.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p><b>Der Brandschutz ist gewährleistet.</b></p> <p>Die VG-Werke Wittlich-Land haben am 28.02.2023 mitgeteilt, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann.</p> <p>Im Rahmen des Planvollzug wird gewährleistet, dass die benötigten Wassermengen bereitgestellt und Hydranten für Feuerlöschzwecke hergestellt werden. Die Hinweise zum Brandschutz sind in den Hinweisen der Textfestsetzungen und in der Begründung enthalten.</p>

**Stellungnahme BUND vom 17.08.2023 (vgl. auch Ord.-Nr. 75)**

Bei der ersten Offenlage dieser Planung im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB haben wir im März 2022 über die Untere Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung eine Stellungnahme abgegeben (Anhang).  
Da wir nach der Umwandlung in ein reguläres Verfahren und der Ergänzung eines Umweltberichts nicht erneut beteiligt wurden, wir aber nach diesen erweiterten Informationen größere Bedenken gegen die Planung haben, äußern wir diese nun in einer weiteren Stellungnahme.

**Auswirkungen auf Flora und Fauna**

Bei der Beurteilung des Einflusses des Neubaugebietes auf Flora und Fauna kommt der Umweltbericht insgesamt zu der Einschätzung, dass "keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen besonderer Schwere im Plangebiet selbst oder in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten zu erwarten" sind.

Die Biotopwertansätze und auch die Anrechnung z.B. des Baugebietes selbst als Ausgleich finden wir durchaus fragwürdig. Es ist in Summe schon erstaunlich, dass nach Realisierung des Baugebietes alles viel besser für die Natur sein soll. Ackerflächen werden bezüglich der Biotopwerte sehr wenig wertgeschätzt, dennoch erscheint die Kompensation unzulänglich. Hier zu schreiben "Zum Ausgleich dieser Eingriffe sind umfangreiche Maßnahmen geplant." wirkt schon sehr nach einem Textbaustein und nicht nach einer Tatsachenbeschreibung. Ganz konkret anders sehen wir die Einstufung "Abzug von 3 BW-Punkten" für die Wiese "auf Grund ihre Lage unmittelbar zwischen der Straße/Wohnbebauung und den intensiv genutzten Ackerflächen". Dieser Malus ist für ganz andere Flächen vorgesehen und hier nicht angebracht.

Auch der Passus "Ebenfalls berücksichtigt wurden die unversiegelten Bereiche innerhalb WA-Flächen, da die zukünftigen Grünanlagen (MI.) gegenüber der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung eine Extensivierung darstellen und sich die Bodenfunktionen hier wieder regenerieren können." Das halten wir für unsachgemäß. Die Annahme, dass alle Flächen, die

Zur Kenntnisnahme

Da die Stellungnahme nach der Offenlage (08.05.2023 bis 12.06.2023) bei der Gemeinde eingegangen ist, ist diese grundsätzlich verfristet.

Zur Kenntnisnahme

Zur Kenntnisnahme

Gemäß „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ können Auf- und Abwertungen der im Leitfaden vorgegebenen Biotopwerte vorgenommen werden. Dazu der Leitfaden:

„In begründeten Fällen können sie durch weitere bislang nicht in der Anlage aufgeführte Kriterien zur Ausprägung und Wertigkeit des jeweiligen Biotoptyps ergänzt werden.“ Dieser Fall wurde hier vom zuständigen Umweltplaner angewendet und im Umweltbericht ein begründeter Malus berücksichtigt. **Da die zuständige Naturschutzbehörde keine Einwände gegen die Einstufung vorgebracht hat, wird die Einstufung als angebracht angesehen.**

Die Annahme im Umweltbericht setzt voraus, dass die Flächen so genutzt werden wie es zulässig ist, also keine Versiegelung über die zulässige GRZ (0,4 + zulässige Überschreitung) hinaus und kein unerlaubter Einsatz von Pestiziden-, Fungiziden und Insektizid durch

nicht überbaut werden dürfen (und das suggeriert der Prozentsatz) auch unversiegelt bleiben und bodenschonend ohne Pestizid-, Fungizid-, Insektizid-Einsatz so naturnah gepflegt werden, dass sich der Boden regeneriert (also nicht: nicht verschlechtert - sondern: aufgewertet wird) erscheint als Augenwischerei. Was für Hausgärten sollen das sein?

Zurzeit wird dieses Gebiet ackerbaulich genutzt. Daher finden sich typische Vogelarten dieser Biotope noch in größerer Zahl: insbesondere Feldlerchen finden hier Gelegenheiten zur Aufzucht mehrerer Jahresbruten.

Die Artenschutz-Betrachtung, z.B. mit der Herleitung, dass auf der Fläche keine Feldlerchen vorkommen können, erscheint unsachgemäß, wenn doch die Arten auf der Fläche bekannt sind.

Daneben sieht man u.a. gefährdete Arten wie die Goldammer, aber auch Rotmilane und Turmfalken, die im nahen Kirchturm seit Jahren brüten, auf der Jagd. Es sind keine „vereinzelt“ Vögel, die sich verirrt haben, sondern noch zahlreiche Exemplare, die seit Jahren hier beobachtet werden. Gerade Tierarten der offenen Feldflure werden aus diesem Raum vertrieben. Hier leben verschiedene Fledermausarten, die nachts auf Beutezug gehen. Auch für diese auch z.T. gefährdete Arten bedeutet das Neubaugebiet eine signifikante Verkleinerung ihres Jagd- und Lebensraums. Daneben sieht man immer wieder Feldhasen, Wild und auch Bilche in diesem Gebiet.

- Wie man dann in einem Umweltbericht zu der o.g. Einschätzung kommt, ist nicht nachvollziehbar.  
Zumal der Bedarf an Bauplätzen sukzessive und umweltverträglicher durch noch im Ort liegende freie Bauplätze gedeckt werden könnte. Warum gerade jetzt ein derart

Privatpersonen in Hausgärten. Generell kann der Einsatz dieser Mittel nicht ausgeschlossen werden, es kann den Grundstücksbesitzen jedoch ebenso nicht pauschal unterstellt werden, dass sie die Mittel entgegen der geltenden Rechtslage einsetzen. Es kann jedoch angenommen werden, dass der Einsatz der Mittel bei gewerbsmäßig betriebener intensiver Landwirtschaft pro Quadratmeter und Jahr betrachtet höher ist, als im durchschnittlichen Garten eines Wohnhauses. Zum Schutz des Bodens tragen auch die Gestaltungsfestsetzung unter Punkt 2.2 der Festsetzungen (Verbot von „Schottergärten“) und die Vorgaben zur inneren Durchgrünung bei.

Jegliche Begrünung von Böden verbessert durch die Durchwurzelung die Bodenfunktion, da unter anderem die Pufferwirkung verbessert, das Nahrungsangebot für im Boden lebende Arten (Regenwürmer, Maulwurf etc.) erhöht und ein Fortschwemmen des Bodens bei Niederschlag verhindert wird.

Zur Kenntnisnahme

Zu **Feldlerche** siehe auch Kommentierung und Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des UNB vom 24.04.2024 weiter unten.

Zur Kenntnisnahme

Die für das Plangebiet relevanten Arten wurden betrachtet (vgl. Umweltbericht Punkt 4.6), mit dem Ergebnis, dass die Folgen der Planung für das Schutzgut Fauna als Mittel zu bewerten sind und in Verbindung mit der geringen Wertigkeit der plangebietsspezifischen Funktionen keine erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere zu erwarten sind.

Zur **Bedarfslage** wird auf die die Darlegungen in der Begründung verwiesen.

großes Neubaugebiet mit diesen Auswirkungen auf Natur und Umwelt notwendig sein soll, erschließt sich uns kaum.

#### Lärm:

- Die zu erwartenden Lärmimmissionen durch eine Zunahme von ca. 600 KFZ pro Tag überschreiten die zulässigen Grenzwerte in den betroffenen Anliegerstraßen bei Tag und Nacht signifikant. Auch das ist eine Form von Umweltverschmutzung, die nicht tragbar ist.

#### Bodenversiegelung:

In der Ortsgemeinde Landscheid werden durch das Neubaugebiet ca. 3 ha Acker- und Wiesenflächen verschwinden. Zusätzlich ist ein neues Gewerbegebiet zwischen Landscheid und dem Ortsteil Burg geplant, das eine Fläche von ca. 18 ha hat und ebenfalls zur Versiegelung von fruchtbarem Ackerland und Wiesen führt. Damit würden mehr als 20 ha offene Flächen allein durch diese geplanten Vorhaben weitestgehend versiegelt und stehen für die Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Dazu steht im Umweltbericht:

„...werden die vorhabenbedingten Eingriffe nicht als erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere eingestuft und im Rahmen der integrierten Biotopbewertung kompensiert.“ Wie soll eine derartig umfangreiche Bodenversiegelung kompensiert werden können? Bestimmt nicht durch „Vielschnittrasen, Zierrabatte und Schnitthecken“ (UB 5.21 Punkt 4).

Diese immense Bodenversiegelung wird die zukünftig aufgrund von Starkregenereignissen häufiger zu erwartende Hochwassersituation an z.B. Salm weiter verschärfen. Passt so etwas in ein Hochwasserschutzkonzept der Verbandsgemeinde?

Zu den **Auswirkungen des planbedingten Verkehrs** und die in diesem Zusammenhang vorgesehenen Maßnahmen wird auf das erstellte und mittlerweile überarbeitete schalltechnische Gutachten sowie auf die Erläuterungen bei Ord.-Nr. 69 verwiesen.

Zur Kenntnisnahme

Vorliegend ist im Planverfahren der Eingriff durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren „Aufm Maarflur“ zu bewerten und nach den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen. Zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet erfolgt die Bewertung in dem dafür durchzuführenden besonderen Bebauungsplanverfahren einschl. der notwendigen Regelungen zum dort verursachten Eingriff.

Zum Eingriff in den Boden beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren „Aufm Maarflur“ hält der Umweltbericht folgendes fest: *„Die Versiegelung von Böden ist laut MUEEF (2021) grundsätzlich als erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) zu bewerten und bedarf daher einer zusätzlichen, schutzgutbezogenen Kompensation.“*

Diese schutzgutbezogene Kompensation erfolgt nicht nur durch „Vielschnittrasen, Zierrabatte und Schnitthecken“, sondern auch durch die Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland zu einer extensiv bewirtschafteten Wiese.

Zudem wurden die Maßnahmen mit einem Faktor versehen, durch den berücksichtigt wird, dass Maßnahmen zur Aufwertung des Bodens eine Versiegelung nicht 1:1 ausgleichen können (siehe Seite 23 des Umweltberichts). Die Untere Naturschutzbehörde hat der Maßnahme zugestimmt, wie sich aus deren Stellungnahme ergibt.

**Die Belange der Starkregen- bzw. Hochwasservorsorge sind berücksichtigt.** Es wird auf die Darlegungen in der Begründung und in den Abwägungsunterlagen nach der frühzeitigen Beteiligung

### Entwässerung

Die Gemeinde Landscheid hat wie viele Gemeinden eine Mischkanalisation. Bereits jetzt tritt aus der Kanalisation unterhalb des geplanten Regenrückhaltebeckens regelmäßig Abwasser aus der offenbar nicht mehr ausreichend dimensionierten Kanalisation und verschmutzt den daneben laufenden „Schwarzenbach“. In diesem Bereich riecht es streng nach Klärgrube und Anwohner dokumentieren regelmäßig eine Verschmutzung mit Fäkalien, Toilettenpapier etc. (siehe Fotos). Bei Anschluss von ca. 80 Neuhaushalten mit durchschnittlich 3 Personen wird das Abwasser von ca. 240 Personen in diesen Kanal zusätzlich geleitet. Auch wenn Regenwasser auf den Grundstücken zurückgehalten werden soll bzw. im Regenrückhaltebecken gesammelt wird, ist abzusehen, dass der Schwarzenbach zukünftig noch stärker verschmutzt wird. Die Nutzung des Kanals von dann 240 Personen zusätzlich bedeutet eine Nutzerzunahme von ca. 20 %!

Der „Schwarzenbach“ fließt in den Kailbach und dieser in die Salm. Beide Gewässer sind noch artenreich an z.B. in und am Wasser lebenden gefährdeten Insekten wie Köcherfliegen, Steinfliegen und Libellen. Wie kann man in einem Umweltbericht behaupten, dass die Auswirkungen auf diese Gewässer nicht erheblich sind? Auch der BUND berichtet seit langem von Artensterben als Folge von Gewässerverschmutzungen durch überlaufende Mischkanalisation.

(Anlage zum Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 30.03.2023, TOP 2) verwiesen (vgl. auch Stellungnahme und Kommentierung bei Ord.-Nr. 39).

Rückhaltung und gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser sind mit dem Hochwasserschutzkonzept der Ortsgemeinde vereinbar. Dadurch entsteht, auch bei höherem Versiegelungsgrad, kein erhöhter Oberflächenabfluss.

**Ein Nachbesserungsbedarf besteht somit nicht. Die Planung wird beibehalten.**

**Die Abwasserbeseitigungs- und Rückhaltungsanlagen sind nach den allgemein gültigen Vorgaben geplant und mit der wasserwirtschaftlichen Fachbehörde abgestimmt.** Bei den in der Stellungnahme angesprochenen Abwässern handelt es sich um Mischwasser, das über den wasserrechtlich genehmigten Notüberlauf des vorhandenen Mischwassersystems und nur im Bedarfsfalle gezielt in den Schwarzenbach (Landscheider Bach) abgeleitet wird. Dieser Notüberlauf springt nur bei Starkregenereignissen an, ansonsten wird alles Mischwasser in die örtliche Kläranlage geleitet. Auf dieser Anlage sind gemäß Stellungnahme der zuständigen SGD-Nord (vgl. Ord.-Nr. 39) noch ausreichende Kapazitäten zur Behandlung des Abwassers aus dem Gebiet „Aufm Maarflur“ vorhanden.

Die genehmigte Einleitmenge des Notüberlaufs beträgt 1.523l/s, wovon durchschnittlich ca. 90% Regenwasser und 10 % Schmutzwasser sind. Die Planung für das Neubaugebiet sieht eine zusätzliche Schmutzwassermenge von knapp unter 3l/s vor, die zusätzlich in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet, sondern über das Regenrückhaltebecken **gedrosselt** in den Bach geleitet. Eine direkte Bezugnahme, dass dies ein Anstieg von 20% Nutzerzunahme sei, ist somit nicht gegeben. **Eine relevante Mehrbelastung der vorhandenen Mischwasserkanalisation ist angesichts der o.g. Zahlen nicht erkennbar.** Die Zustimmung der wasserwirtschaftlichen Fachbehörde zu dem Entwässerungskonzept liegt vor (siehe Ord.-Nr. 39).

Wie Frau Eltges vom Büro Karst, Bitburg in der Gemeinderatssitzung am 6.6.2024 ergänzend dargelegt hat, **sollen einige bestehende Straßeneinläufe in der Straße „In der Schwarzenbach“, die heute in die Mischwasserkanalisation entwässern, geändert und dann unmittelbar dem neuen Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Insoweit ist aufgrund der damit verbundenen zukünftig geringeren Wassermengen im Mischwasserkanal nicht damit zu rechnen, dass der Notüberlauf des Mischwasserkanales aufgrund des nun geplanten Neubaugebietes zukünftig öfter als heute anspringen wird.**

Im Übrigen kann darauf verwiesen werden, dass zum Antrag zur Einleitung von Niederschlagswasser aus einem Regenrückhaltebecken in den sog. Landscheider Bach, Gewässer III. Ordnung als Zufluss des Kailbaches, Gewässer II. Ordnung ein Fachbeitrag zur EG-Wasserrahmenrichtlinie (FB WRRL) erstellt wurde, im Zuge dessen das sog. Verschlechterungsverbot als auch das Zielerreichungsgebot geprüft wurden. Hierbei wurden auch die durch das Baugebiet hinzukommenden Schmutzwassermengen im Falle des Anspringens des Notüberlaufes bewertet.

**Das wesentliche Ergebnis ist in Ziffer 8.0 des vg. FB WRRL wieder gegeben:**

*„Im Rahmen der Planung des Neubaugebietes „Aufm Maarflur“ wird ein Entwässerungskonzept mit getrennter Behandlung von Oberflächenwasser und Abwasser erstellt. Mittels Regenwasserleitungen, einem Grabensystem und Regenrückhaltebecken wird das Oberflächenwasser gesondert behandelt, gesammelt und gedrosselt in den Landscheider Bach und somit in den Oberflächenwasserkörper Kailbach abgeführt. Zur Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung für die Einleitung von Niederschlagswässern wird ein Fachbeitrag nach EG-Wasserrahmenrichtlinie gefordert. Das wesentliche Ergebnis*

Ist es überhaupt noch aus Gewässerschutz-Sicht vertretbar, so große Neubaugebiete an bestehende Mischkanalisationen anzuschließen? Hier müsste doch eine komplett neue Kanalisation als Trennsystem erstellt werden.

*ist die Vereinbarkeit der Erschließung des Neubaugebietes „Aufm Maarflur“ mit den Bewirtschaftungsziele der EG-Wasserrahmenrichtlinie. Der ökologische und chemische Zustand des Oberflächengewässerkörpers Kailbach „DERW\_DERP\_2674400000\_0“ wird nicht verschlechtert.“*

Wie oben bereits dargestellt, müssen Neubaugebiete nach WHG und LWG im sogenannten Trennsystem entwässern. Dies ist vorliegend vorgesehen. **Die Mehrbelastung des Mischwasserkanales, die durch Einleitung explizit durch Schmutzwasser entsteht, beträgt weniger als 3 l/s und liegt somit im nicht relevanten Bereich.** Der Gewässerschutz wird dadurch erreicht, dass die Regenwassermengen berechnet werden, die **vor** der Bebauung (sogenannter Urabfluss des Geländes) anfallen. Dieser Urabfluss dient als Maßstab für den späteren Drosselabfluss des Regenrückhaltebeckens. Das bedeutet, dass maximal nicht mehr in das Gewässer eingeleitet wird, als dies **vor** Bebauung der Fall war. Im Gegenteil – nach heutigen Anforderungen an die Jährlichkeiten einer Rückhalteeinrichtung führt dies in den allermeisten Fällen zu einer Überdimensionierung des Rückhaltevolumens und somit zur Verbesserung der Hochwassersituation. Ergänzend wird auf die Erläuterungen bei Ord.-Nr. 72 verwiesen.

**Die Planung wird beibehalten.**

#### Stellungnahme UNB vom 21.08.2023

***Nachfolgende ergänzende Stellungnahme der UNB wurde nach Eingang der Stellungnahme des Bundes für Umwelt und Naturschutz (BUND) vom 17.08.2023 eingeholt. Die Stellungnahme des Bundes für Umwelt und Naturschutz (BUND) vom 17.08.2023 hat der UNB bei Abgabe der ergänzenden Stellungnahme vom 21.08.2023 vorgelegen.***

In Landscheid wurden die Naturschutzverbände im März 2022 gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig im §13b-Verfahren beteiligt.

Zur Kenntnisnahme.

Die Anmerkungen der damals eingereichten Stellungnahme des BUND hatte meine Vorgängerin (Frau Faber) in ihre Stellungnahme mitaufgenommen.

Eingereichte 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) wurden im Gemeinderat einer Abwägung unterzogen.

Das Verfahren der Bauleitplanung wurde danach vom vereinfachten Verfahren nach § 13b ins reguläre Verfahren überführt.

Daher wurde dann auch der Umweltbericht noch nachträglich erstellt und es kam dieses Jahr zur Planoffenlage.

Durch die Beteiligung der Naturschutzverbände in 2022 war mir nicht bewusst, dass ich durch die Verfahrensumstellung eine neue Beteiligung hätte durchführen müssen. Der BUND hatte sich aber während der Offenlegungsphase 2023 bei mir wegen Bedenken bezüglich der Kanalplanung gemeldet.

Zur Kenntnisnahme.

Wegen der Berechnung und Planung der Entwässerungsanlagen hatte Herr Sülflow vom BUND dann das Ingenieurbüro Karst kontaktiert.

Zur Kenntnisnahme.

Als Rückmeldung wurde mitgeteilt, dass in Abstimmung mit den zuständigen Werken und der SGD-Nord die Anlagen entsprechend der gültigen Gesetzgebung dimensioniert und berechnet werden.

Im vorgelegten Umweltbericht wird der mit der vorgesehenen Bebauung einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft thematisiert und bilanziert.

Auch Artenschutzbelange wurden geprüft.

Die Bilanzierung erfolgte im Biotopwertverfahren nach Praxisleitfaden, was keine Pflicht ist aber empfohlen wird.

Zur Kenntnisnahme.

Bei der Kompensationsberechnung wird durch die randliche Eingrünung des Wohngebiets, die naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltebecken und der Anlage von Extensivgrünland der Eingriff ausreichend kompensiert. Der Einwand der neuen Stellungnahme vom 17.08.2023, dass Offenlandarten unzureichend berücksichtigt werden ist zum Teil gerechtfertigt. Eine Extensivgrünlandwiese hat ein anderes jahreszeitlich wechselndes Erscheinungsbild wie ein Acker und beheimatet auch andere Arten. Dennoch kann ein Turmfalke oder Rotmilan und auch eine Fledermaus eine Wiese zur Nahrungssuche nutzen. In der Regel finden sie hier mehr Nahrung als auf einem intensiv genutzten Acker, auf dem nur Kulturpflanzen ohne Ackerbeikräuter wachsen. Die Feldlerche hält in der Regel einen 100m-Abstand zu Gehölzen und Bebauungen ein, sodass diese Art nur eingeschränkt vorkommen wird. Alternativ könnte man anstelle des Extensivgrünlands einen

Zur Kenntnisnahme.

Die für das Plangebiet **relevanten Arten** wurden betrachtet (vgl. Umweltbericht Punkt 4.6), mit dem Ergebnis, dass die Folgen der Planung für das Schutzgut Fauna als Mittel zu bewerten sind und in Verbindung mit der geringen Wertigkeit der plangebietsspezifischen Funktionen keine erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere zu erwarten sind.

Zu **Feldlerche** siehe auch Kommentierung und Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des UNB vom 24.04.2024 weiter unten.

Zur Kenntnisnahme.



Extensivgetreideacker anlegen, auf dem jährlich im doppelten Reihenabstand ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln Sommer- oder Wintergetreide eingesät wird. Die Kontrolle der Umsetzung einer solchen Maßnahme auf die nächsten 30 Jahre und mehr ist jedoch nahezu unmöglich.

Die vorgelegten Bilder, welche die Fäkalienverschmutzung des Schwarzenbach zeigen, sind mir neu. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist dieser Zustand nicht tragbar. Hier werden ungeklärte Abwässer in die freie Natur geleitet. Es kommt zu einer Nährstoffanreicherung (Eutrophierung) des Gewässers, was dessen ökologischen Zustand erheblich verschlechtert. In Anbetracht dessen, dass Deutschland die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie bisher nicht erfüllt und die Gewässer vielerorts immer noch einen schlechten gewässerökologischen Zustand vorweisen, muss hier Abhilfe geschaffen werden. Gemäß §1 Abs. 2 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz muss einer Gefährdung von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegengewirkt werden. Eine solche Gefährdung liegt hier eindeutig vor. Der Anschluss weiterer 80 Haushalte an den vorhandenen Schmutzwasserkanal (Nutzerzunahme von 20%) ist daher fahrlässig und führt rein rechnerisch dazu, dass sich auch die Häufigkeit eines Kanalüberlauf mit einhergehender Fäkalienverschmutzung um 20% erhöht. Die Zunahme von klimawandelbedingten Starkregenereignissen mit einem Kanalüberlauf als Folge ist hierbei nicht berücksichtigt.

Auf Grund der in der Stellungnahme beschriebenen Problematik bei Umsetzung und Kontrolle der Maßnahme wurde sich für die Entwicklung von Extensivgrünland und gegen einen Extensivgetreideacker entschieden.

**Die Planung zur Ausgleichsmaßnahme M 4 wird beibehalten.**

Die **Abwasserbeseitigung** wurde nach den allgemein gültigen Vorgaben geplant und mit der wasserwirtschaftlichen Fachbehörde abgestimmt (vgl. Ord.-Nr. 39). **Für die bestehende Ableitung besteht ein unbefristetes Wasserrecht.**

Bei den in der Stellungnahme angesprochenen Abwässern handelt es sich um Mischwasser das, über den wasserrechtlich genehmigten Notüberlauf des vorhandenen Mischwassersystems gezielt in den Schwarzenbach (Landscheider Bach) abgeleitet wird. Dieser Notüberlauf springt nur bei Starkregenereignissen und nur im Bedarfsfalle an, ansonsten wird alles Mischwasser in die örtliche Kläranlage geleitet. Auf dieser Anlage sind gemäß Stellungnahme der zuständigen SGD-Nord (vgl. Ord.-Nr. 39) noch ausreichende Kapazitäten zur Behandlung des Abwassers aus dem Gebiet „Aufm Maarflur“ vorhanden.

Die genehmigte Einleitmenge des Notüberlaufs beträgt 1.523l/s, wovon durchschnittlich ca. 90% Regenwasser und 10 % Schmutzwasser sind. Die Planung für das Neubaugebiet sieht eine zusätzliche Schmutzwassermenge von knapp unter 3l/s vor, die zusätzlich in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet, sondern über das Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Bach geleitet.

**Eine relevante Mehrbelastung der vorhandenen Mischwasserkanalisation ist angesichts der o.g. Zahlen nicht erkennbar.**

Ansonsten wird auf das weiter oben erläuterte Ergebnis des erstellten Fachbeitrages zur EG-Wasserrahmenrichtlinie (FB WRRL) verwiesen.  
**Die Planung wird beibehalten.**

**Stellungnahme UNB vom 24.04.2024**

**Nachfolgende, ergänzende Stellungnahme der UNB wurde nach Ende der Offenlagefrist per Mail eingereicht.**

ich melde mich bezüglich des Bebauungsplans „Aufm Maarflur“ in Landscheid, der sich derzeit in Aufstellung befindet, da ich meine naturschutzfachliche Stellungnahme um folgendes ergänzen muss:

Bei mir hat sich eine besorgte Mitbürgerin gemeldet und gefragt, warum in der Planung die Feldlerche als besonders geschützte Art nicht weiter berücksichtigt wurde. Vor Ort würden im Plangebiet Feldlerchen brüten und man könne Revierflüge beobachten.

Ich habe mir die Planungsunterlagen daraufhin nochmal angeschaut. Es wurde tatsächlich im Vorfeld keine Brutvogelkartierung durchgeführt und vom Planungsbüro falsche Annahmen aufgestellt.

Die Aussage des Planungsbüros „Auch für Bodenbrüter wie Feldlerchen ist die Fläche nicht geeignet, da diese Vertikalstrukturen wie beispielsweise Gehölzbestände und Stromleitungen, aber auch Bebauungen (Ortslagen) meiden“ hätte ich wohl hinterfragen und nicht dulden dürfen, da die Fläche als Habitat geeignet ist.

Bei einer Inaugenscheinnahme des Plangebiets heute Morgen habe ich vor Ort 3 Feldlerchenreviere kartiert.

Da gem. §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz Lebensstätten der Feldlerche weder beeinträchtigt noch zerstört werden dürfen (Straftatbestand), muss vor Satzungsbeschluss ein Kompensationskonzept zur Feldlerche vorlegen werden.

Im Zuge dessen müssen an geeigneter Stelle externe Kompensationsmaßnahmen geschaffen werden wie z.B. die dauerhafte Anlage von Extensivgetreideacker in halber Saatstärke oder Blühstreifen in Kombination mit Schwarzbrache.

Art und Umfang einer solchen Maßnahme muss sich am Vorkommen der Feldlerche im Planungsgebiet orientieren (pro betroffenem Feldlerchenrevier muss ein mindestens 10m breiter und 100m langer Streifen angelegt werden).

Zur Ermittlung der vorkommenden Brutrevieranzahl kann entweder eine Brutvogelkartierung von einem Ornithologen durchgeführt werden oder man orientiert sich am Habitatpotenzial und kompensiert 3 potentiell vorkommende Reviere.

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

Die Eignung des Plangebietes als Lebensraum für Feldlerchen wurde im Umweltbericht betrachtet und bewertet. Mögliche jährliche Änderungen des Verhaltens der Lerchen aufgrund der wechselnden Eignung der Fläche durch unterschiedlichen Bewuchs etc. können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden.

Eine separate Brutvogelkartierung wurde nicht durchgeführt, da zum damaligen Zeitpunkt keine geeigneten Biotope im Plangebiet erkennbar waren (vgl. Umweltbericht zur Offenlage). Nach Rücksprache mit der UNB sind die nun festgestellten potentiellen Feldlerchenreviere nicht im Plangebiet selbst, sondern außerhalb von diesem in einem Umkreis von etwa 100m zu lokalisieren. **Es werden somit keine möglichen Brutreviere direkt überplant oder bebaut, es kann jedoch zu Störungen der angrenzenden Reviere durch die heranrückende Bebauung kommen. Daher werden Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.**

In Abstimmung mit der UNB sollen Ausgleichsmaßnahmen für 3 potentielle Feldlerchenreviere geschaffen werden. Als Nahrungshabitat kann dafür die Maßnahme M4 (extensiv genutzte Glatthaferwiese) des Bebauungsplans angerechnet werden. Außerdem wird auf einen 14m breiten Teilbereich des Flurstück 55 (zukünftiges Flurstück 55/2 nach erfolgter Teilungsvermessung), Flur 24, Gemarkung Landscheid auf einer Länge von 215m jährlich ein Brachestreifen/Extensivgetreideacker angelegt, um einen Ausgleich für die Brutreviere zu schaffen. Damit können die Beeinträchtigungen,

Ich bitte um Beachtung und Rückmeldung, welche Maßnahmen zum Schutz der Feldlerche ergriffen werden.

die durch das Heranrücken des Ortsrandes an die potentiellen Feldlerchenreviere verursacht werden, ausgeglichen werden.  
Falls mit den Baumaßnahmen innerhalb der Brutsaison begonnen werden soll, werden außerdem vor Beginn der Brutsaison Vergrämungsmaßnahmen im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen installiert, um zu verhindern, dass dort mögliche Brutreviere besetzt werden.

**Die vorgesehene Maßnahme wird als externe Ausgleichsfläche E1 in die Hinweise der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Der Umweltbericht und die weiteren Unterlagen des Bebauungsplanes „Aufm Maarflur“ werden entsprechend angepasst.**

Die Sicherung der Fläche und der Maßnahmeumsetzung erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag und eine Sicherung im Grundbuch.

**Beschlussvorschlag:** Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: 14

Nein: keine

Enthaltungen: keine

**24 Generaldirektion Kulturelles Erbe Landesarchäologie/Außenstelle Trier**

**Zu 24**

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

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

<p>Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16-19 DSchG RLP).</p>	<p>In den textlichen Festsetzungen ist ein Hinweis auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde enthalten.</p>
<p>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>	<p>Die genannten Stellen wurden unter Ord.-Nr. 25 und 26 beteiligt.</p>
<p><b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	

<p><b>26 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie/Abteilung Erdgeschichte, Koblenz</b></p>	<p><b>Zu 26</b></p>
<p>Wir haben das im Betreff genannte Vorhaben zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Gegen Ihr Bauvorhaben bestehen daher seitens der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine Bedenken.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p>
<p>Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine.          Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege zu Eingriffen in den Boden ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</li> <li>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</li> </ol>	<p><b>Die Baufirmen werden auf die Bestimmungen des Gesetzes hingewiesen und die Hinweise als Auflage in die Bauausführungspläne übernommen.          Ein entsprechender Hinweis wird in den B-Planunterlagen ergänzt.</b></p>

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

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

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern.

Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden.

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

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege.

Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

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

**Beschlussvorschlag:** Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: 14

Nein: keine

Enthaltungen: keine

In den textlichen Festsetzungen ist ein Hinweis auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde enthalten.

Die genannten Stellen wurden unter Ord.-Nr. 24 und 25 beteiligt.

<b>31 Landesbetrieb Mobilität, Ref. Luftverkehr, Hahn-Flughafen</b>	<b>Zu 31</b>
<p>Das Bauvorhaben ist innerhalb des Bauschutzbereichs des Militärflugplatzes Air Base Spangdahlem geplant.</p> <p>Aus zivilen Hindernisgründen bestehen gegen die Ausführung des Bauvorhabens keine Bedenken.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass durch das Bauvorhaben militärische Belange betroffen sein könnten. Wir empfehlen Ihnen daher, beim zuständigen Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 in Bonn eine militärische Stellungnahme anzufordern (<a href="mailto:lufabwld@bundeswehr.org">lufabwld@bundeswehr.org</a> und <a href="mailto:BAIUDBwInfraI3Toeb@Bundeswehr.org">BAIUDBwInfraI3Toeb@Bundeswehr.org</a>)</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die genannte Stelle wurde unter Ord.-Nr. 4 beteiligt.</p>
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	

<b>33 Fernstraßen-Bundesamt</b>	<b>Zu 33</b>
<p>Vielen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren.</p> <p>Das Fernstraßen-Bundesamt ist die zuständige Genehmigungs- und Zustimmungsbehörde (Zustimmung im Rahmen von Bau- und Genehmigungsverfahren) für anbaurechtlich relevante Nutzungen, in einem Abstand von 100 m entlang der Bundesautobahnen und in einem Abstand von 40 m entlang der Bundesstraßen, außerhalb der Ortsdurchfahrten der Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen i. S. d. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Für die vorbezeichneten Straßen nimmt die Autobahn GmbH des Bundes die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast wahr und ist in Bau- und Genehmigungsverfahren neben dem Fernstraßen-Bundesamt unabhängig von der Entfernung zum Straßenrand, bei einer möglichen Betroffenheit als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.</p> <p>Bei der Durchführung von Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahrens, wie vorliegend bei der 27. Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplanes der</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>

<p>Verbandsgemeinde Wittlich-Land sowie Bebauungsplanung "Aufm Maarflur" der Ortsgemeinde Landscheid, entfällt eine direkte Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes. Gemäß § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 12 InfrGG-BV erfolgt die Abgabe von Stellungnahmen zu Bebauungsplänen (§ 9 Absatz 7 des Bundesfernstraßengesetzes) durch die Autobahn GmbH des Bundes. In diesen Verfahren ist daher zwingend die Autobahn GmbH des Bundes zu beteiligen. Diese nimmt die Belange des Trägers der Straßenbaulast als Träger öffentlicher Belange wahr. Die Autobahn GmbH des Bundes gibt eine Gesamtstellungnahme mit interner Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Interessen ab.</p> <p>Entsprechend verweisen wir Sie hiermit ausdrücklich zuständigkeitshalber an die Autobahn GmbH des Bundes.</p> <p>Bitte richten Sie Ihren Antrag mit den erforderlichen Dokumenten zwingend an die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die genannte Stelle wurde unter Ord.-Nr. 32 beteiligt.</p>
<p><b>Kein Beschluss erforderlich.</b></p>	

<p><b>34 Landwirtschaftskammer RLP</b></p>	<p><b>Zu 34</b></p>
<p>Gegen die o.g. Ausweisung von Wohnbaufläche „Aufm Maarflur“ bestehen aus Sicht der Landwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich der Ausweisung der Kompensationsmaßnahme verweisen wir erneut 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. Die Fläche umfasst Ackerzahlen von bis zu 40 Bodenpunkten was sehr guten Böden in der Region entspricht, weshalb sie auch als Vorbehaltsfläche im Entwurf des RROP Trier ausgewiesen wurde.</p> <p>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</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Als Ausgleichflächen wurden gezielt Flächen gewählt, die bereits im Flächennutzungsplan als „Fläche für den Erhalt/die Entwicklung von extensivem Dauergrünland“ darstellt sind und die über einen Flächenerwerb eigentumsrechtlich zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Eine landwirtschaftliche Nutzung in Form einer ein- bis zweischürigen Mahd ist weiterhin möglich bzw. sogar festgesetzt.</p> <p><b>Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen stehen nicht zur Verfügung. Die gewählten Maßnahmen dienen der Wiedervernetzung von Lebensräumen, die durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen umgesetzt werden.</b></p>

<p>Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.                  Die Kompensationsfläche wird unsererseits abgelehnt.</p>	<p><b>Die Planung wird beibehalten.</b></p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis:</b>                  Ja: 14                  Nein: keine                  Enthaltungen: keine</p>	

<p><b>39 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord</b>  <b>Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</b></p>	<p><b>Zu 39</b></p>
<p>Zu der o. g. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:                  1. Gegen die <b>27. Einzelfortschreibung des Flächennutzungsplanes</b> der Verbandsgemeinde Wittlich-Land bestehen aus Sicht des Bodenschutzes und der Wasserwirtschaft keine Bedenken.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p>
<p><b>2. Bebauungsplan Landscheid "Aufm Maarflur"</b></p> <p><u>Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)</u>                  Die Ortsgemeinde/Ortslugelandscheid ist abwassertechnisch an die leistungsfähige mechanisch-biologische Gruppenkläranlage "GKA Kailbachtal" (ausgelegt für 5.660 EW) in der Gemarkung Niederkaill angeschlossen. Freie Kapazitäten auf dieser Anlage sind noch vorhanden.                  Die Schmutzwasserbeseitigung des Planungsbereiches ist somit als gesichert anzusehen.</p> <p>Mit dem vorgelegten Entwässerungskonzept (Stand April 2023) des beauftragten fachkundigen Ingenieurbüros Karst GmbH, Bitburg wird in fachlicher Hinsicht zugestimmt. Die wasserwirtschaftlichen Zielvorgaben hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>



(Stichworte: Rückhalt vor direkter Ableitung, der Besorgnisgrundsatz hinsichtlich Grundwasser- und/oder Oberflächenwasserschutz) wurden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten für den aufgezeigten Planungs- und Entwässerungsbereich berücksichtigt.

#### Starkregenvorsorge

Die Belange der Starkregenvorsorge sind in der überarbeiteten Fassung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt, indem Hinweise auf die Gefährdung und zum privaten Objektschutz gegeben werden. Zielführender wäre allerdings, diese Hinweise als verbindliche Festsetzungen in den Plan aufzunehmen.

Grundsätzlich weise ich darauf hin, dass — entgegen den Anmerkungen in der Abwägungstabelle zum Beschluss des Ortsgemeinderates — Oberflächenabflüsse nach Starkregenereignissen nicht durch Entwässerungseinrichtungen abgeleitet werden, die für ein fünfjähriges Niederschlagsereignis dimensioniert sind, und auch nicht durch Rundborde an Wegen und Straßen umgeleitet werden.

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

**Die Belange der Starkregenvorsorge sind berücksichtigt.** Berücksichtigt sind auch die seit Ende November 2023 zugänglichen Sturzflutgefahrenkarten des Landes. **Die vorliegend zum Planentwurf der Offenlage getroffenen Festsetzungen werden im vorliegenden konkreten Falle als ausreichend angesehen.** Es wird auf die Darlegungen in der Begründung und auf die entsprechenden Aussagen in der Abwägungstabelle vom 30.03.2023, Ord.-Nr. 39 verwiesen. **Die Planung wird beibehalten.**

Zur Kenntnisnahme

In den Unterlagen wurde nicht behauptet, dass eine Berechnung der beschriebenen Anlagen (Rundbord etc.) durchgeführt wurde. Es handelt sich lediglich um eine Beschreibung der bestehenden Situation in der Maarstraße.

Wie auf Foto 3 in der Begründung (nochmals hier abgebildet) zu erkennen ist, läuft das Außengebietswasser nicht über den Feldweg in das Plangebiet, sondern über die Maarstraße ab. Eine relevante Gefährdung des Plangebiets wurde deshalb nicht angenommen.

Die Kanalisation im Neubaugebiet ist, wie üblich, nicht auf Starkregenereignisse ausgelegt. Die Berechnung erfolgt für ein 5-jährliches Ereignis und nicht wie üblich für ein 2-3-jährliches Ereignis.



**Beschlussvorschlag:** Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: 14  
 Nein: keine  
 Enthaltungen: keine

<p><b>40 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord</b>  <b>Regionalstelle Gewerbeaufsicht</b></p>	<p><b>Zu 40</b></p>
<p>Aufgrund der Ergebnisse der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros RaWa vom 13.01.2023 bestehen von hier aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben.</p> <p>Es wird allerdings angeregt, zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte anstelle des Einbaus nicht bzw. nur zu Reinigungszwecken öffentlicher Fenster die Baufenster in den entsprechenden Planbereichen anzupassen, sodass an diesen Stellen erst gar keine</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p><b>Wegen der mit einem weiteren Abrücken der Baugrenze von der Maarstraße verbundenen verschlechterten Ausnutzbarkeit von 2 Baustellen bzw. sogar des Verlustes von 1 Baustelle stellt dies</b></p>

Immissionsorte entstehen können. Zum einen handelt es sich hier aus unserer Sicht nur um geringe Anpassungen der Baufenster, die mutmaßlich nicht ins Gewicht fallen dürften. Zum anderen hat sich der Einbau derartiger Fenster aus unserer Erfahrung oftmals als nicht zweckmäßig erwiesen oder in der Bauphase wurden diese eben durch offenbare Fenster ausgetauscht, selbst wenn sie in den Grundrissplänen als nicht offenbar dargestellt wurden. Ferner kann der Einbau derartiger Fenster zu weiteren Kostenfaktoren führen, gerade dann, wenn zur Belüftung der entsprechenden Räume Lüftungsanlagen eingebaut werden müssen, die wiederum zu Emissionen führen.

Bei den auf Seite 9 der v. g. Schalltechnischen Untersuchung aufgeführten flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Fensterbaubetrieb sowie den Heizungsbaubetrieb handelt es sich vermutlich um redaktionelle Fehler. Hier werden noch die ursprünglich ermittelten Werte vor der Überarbeitung angegeben. Diese sollten der Vollständigkeit halber aktualisiert werden (siehe Werte Anhang 1.1).

Darüber hinaus wird darum gebeten, folgende Anregung zu berücksichtigen:

In Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden immer häufiger Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke eingesetzt. Derartige Geräte werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Dies hat zur Folge, dass im Rahmen eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens, beispielsweise eines Ein- oder Mehrfamilienwohnhauses, von Seiten der Baugenehmigungsbehörde nicht geprüft wird, ob die geplante Anlage, insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz, im WA-Gebiet geeignet ist bzw. ob durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen (z. B. Einsatz einer Schallschutzhaube, Errichtung einer Einhausung, ausreichender Abstand zum Nachbargebäude) ein rechtskonformer Betrieb sichergestellt ist.

**aus Sicht der Gemeinde keine geeignete Option dar, ebenso nicht die teilweise Ausweisung eines Mischgebietes, welches nicht Planungsziel der Gemeinde ist. Hierbei hat die Gemeinde auch die aktuelle Lage am Bau- und Finanzierungsmarkt betrachtet, die sich sehr zu Ungunsten von Bauinvestoren und Bauherren entwickelt und zu großen Steigerungen bei der Baulandausweisung geführt hat. Die getroffenen Festsetzungen werden als geeignet und ausreichend betrachtet. Die Planung wird beibehalten.**

Ansonsten wird zu den Belangen des Immissionsschutzes auf die Kommentierung zu den Anregungen der HWK und IHK, Ord.-Nrn. 16 und 17 verwiesen.

Ja, es handelt sich um einen redaktionellen Fehler, der korrigiert wurde. **Das Gutachten wurde aktualisiert. Inhaltliche Auswirkungen auf das Gutachten ergeben sich hieraus nicht.**

**Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt.** Ansonsten werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

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

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

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

Siehe oben.

Um bei der Bauherrschaft frühzeitig ein Bewusstsein für die Problematik zu erreichen und um insbesondere zukünftigen Nachbarschaftsbeschwerden vorzubeugen, wird der Ortsgemeinde von hier aus empfohlen, einen Hinweis zum Lärmschutz in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen, dass der Einsatz eines solchen Gerätes nur zulässig ist, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete, insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A)), vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme nachgewiesen wird.

Bei der Nachweisführung im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens kann der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, herangezogen werden, in dem u. a. auch die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.

Nur der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass nach Anlage 1 Nr. 12 des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen vom 9. Dezember 2005, betreffend die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung, eine Zuständigkeit hinsichtlich Verkehrsanlagen (Verkehrsemissionen und Verkehrsimmissionen) für die SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier, nicht gegeben ist.

Zur Kenntnisnahme.

**Beschlussvorschlag:** Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.

**Abstimmungsergebnis:**  
 Ja: 14  
 Nein: keine  
 Enthaltungen: keine

<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>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt (siehe Stellungnahme Nr. 21+22).</p> <p>Zur Kenntnisnahme.</p>
<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>	

<b>46 Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, Abt. 1.2</b>	<b>Zu 46</b>
<p>Zu den Planunterlagen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Erschließungseinheit:</u>                  Hier kann eine Erschließungseinheit gebildet werden, da Planstraße A Planstraße B die Anbindung an das übrige Straßennetz der Gemeinde vermittelt. Das bedeutet, dass die Kosten auf alle angrenzenden Grundstücke verteilt werden können.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Die Anregungen betreffen die Planumsetzung und eine etwaige erforderliche Veranlagung zu Erschließungsbeiträgen.</p>

<p><u>Private Grünflächen:</u>                  Private Grünflächen zählen mit zur Veranlagungsfläche und werden somit nicht rausgerechnet.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Grundstück Nr. 921/4</u>                  Auf dem Luftbild sieht es so aus, als wäre die Straßenteilstrecke entlang der Grundstücksgrenze Nr. 921/4 noch nicht erstmals endgültig hergestellt. Auf dem Entwurf der Planurkunde ist ersichtlich, dass die Zufahrt der Planstraße A auf Höhe des Gebäudes Hausnummer 8 geplant ist. Sollte dieser Teil nicht erstmals endgültig hergestellt sein, ist das Grundstück Nr. 921/4 ebenfalls in die Verteilung mitaufzunehmen und zu einem Erschließungsbeitrag heranzuziehen.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.                  Die Straßenteilstrecke ist in diesem Bereich bereits vollständig hergestellt und das Grundstück erschlossen.</p>

**Kein Beschluss erforderlich.**

<p><b>47 Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land, Abt. 2</b></p>	<p><b>Zu 47</b></p>
<p><u>Straßenverkehrsbehörde:</u>                  Wir haben gegen die geplante Maßnahme, insbesondere gegen das geplante Verkehrszeichenkonzept (Punkt 5.2) des Bebauungsplans, keine Bedenken.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.</p>

**Kein Beschluss erforderlich.**

<p><b>50 Vermessungs- und Katasteramt Bernkastel-Wittlich</b></p>	<p><b>Zu 50</b></p>
<p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren.</p> <p>In den oben genannten Planunterlagen fehlen die rechtlich vorgesehenen Quellenangaben für Geobasisdaten. Diese dienen in der Bauleitplanung der Wahrnehmung des Urheberrechts.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme.  <b>Die Quellenangaben werden redaktionell in den Planunterlagen ergänzt.</b></p>

Entsprechend der Regelungen des Gesamtvertrags zwischen der VermKV und den Kommunen ist auf Vervielfältigungsstücken und Präsentationen wie folgt auf die Datengrundlage hinzuweisen:

„Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)“

Da sich der Duktus inzwischen auf Ebene der AdV geändert hat, kann alternativ auch die neuere Kurzform „©GeoBasis-DE/LvermGeoRP<Jahr des letzten Datenbezugs>“ verwendet werden.

Ansonsten werden unsererseits keine Bedenken vorgebracht.

Zur Kenntnisnahme.

**Kein Beschluss erforderlich.**

#### 51 Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel

#### Zu 51

In dem von Ihnen aufgestellten Bebauungsplanes für die Ortsgemeinde Landscheid „Aufm Maarflur“, tangiert mit keinen Anlagen und Leitungen des Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel, somit gibt es aus unserer Sicht keine Einwände zur Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Zur Kenntnisnahme.

**Kein Beschluss erforderlich.**

#### 52 Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH

#### Zu 52

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.

Zur Kenntnisnahme, vgl. dazu Ord-Nr. 4.

BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

**Kein Beschluss erforderlich.**

**55 Amprion GmbH, Unternehmenskommunikation, Dortmund**

**Zu 55**

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.  
 Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.  
 Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

Gemäß Verteiler wurden weitere Versorgungsträger beteiligt.

**Kein Beschluss erforderlich.**

**56 Creos Deutschland GmbH**

**Zu 56**

Die Creos Deutschland GmbH betreibt ein **eigenes Gashochdruckleitungsnetz** sowie ein **eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz** inklusive der zugehörigen Anlagen. Folgende Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt:

Zur Kenntnisnahme und Beachtung.

- Nippon Gases Deutschland GmbH (Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland)
- Zentralkokerei Saar GmbH (ZKS-Leitung im Saarland)
- Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH (Biogasleitung im Bereich Ramstein-Miesenbach)
- Energis-Netzgesellschaft mbH (Gashochdruckleitungen im Bereich Sulzbach / Altenwald / Friedrichsthal)
- Villeroy & Boch AG (Gashochdruckleitungen im Bereich Mettlach)

Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten **Bereich keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen** vorhanden sind.

Zur Kenntnisnahme

**Kein Beschluss erforderlich.**



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

**III. Aus der Öffentlichkeit (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB) wurden folgende Stellungnahmen eingebracht:**

<b>67 Bürger 1, Landscheid</b>	<b>Zu 67</b>
<p>Ich erhebe Einspruch gegen das geplante Neubaugebiet Aufm Maarflur in Landscheid. Als Anlieger der Jakob-Marx-Straße 6 befürchte ich mein Haus nicht mehr an amerikanische Familien vermieten kann, wenn dieses überdimensionierte Projekt realisiert wird und ich dadurch meine Altersvorsorge verliere. Durch dieses Projekt werden die einheimische Bevölkerung und insbesondere die Anlieger in unverhältnismäßiger Weise durch Verkehr, Lärm und Abgase belastet. In vielen Bereichen der Anliegerstraßen werden die Lärmgrenzwerte überschritten.</p> <p>Wieso kann die Gemeinde nicht selbst ein bedarfsgerechtes Neubaugebiet ausweisen und die Grundstücke zu maßvollen Preisen anbieten, sondern überlässt dieses einem Investor.</p>	<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p><b><u>Zu den Auswirkungen des planbedingten Verkehrs:</u></b></p> <p>Das Schalltechnische Gutachten wurde überarbeitet und berücksichtigt nun die Pflasterflächen in der Maarstraße. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen verkehrsbeschränkenden Maßnahmen in den Straßen „In der Schwarzenbach“ und „Maarstraße“ können fast alle Grenzwerte eingehalten werden. Lediglich im Erdgeschoss des Gebäudes „Maarstraße 1“ kann es zu einer geringfügigen Überschreitung der Vorsorgegrenzwerte von 0,4dB kommen. Dies hält die Gemeinde für zumutbar und rechtlich unbedenklich.</p> <p>Es wird darauf verwiesen, dass in der Jakob-Marx-Straße 6 bei Umsetzung der vorgeschlagenen und von der Gemeinde beabsichtigten verkehrsbeschränkenden Maßnahmen lt. Immissionsschutzgutachten mit einer deutlichen Unterschreitung der Vorsorgegrenzwerte zu rechnen ist. Vorabsprachen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde haben stattgefunden (vgl. Ord.-Nr. 47).</p> <p>Zum Bedarfsnachweis, der Alternativenprüfung und den Beweggründen der Gemeinde zur Zusammenarbeit mit einem Investor wird auf die umfangreichen Darlegungen in der Begründung und in den Abwägungsunterlagen nach der frühzeitigen Beteiligung (Anlage zum Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 30.03.2023, TOP 2) verwiesen. Diese werden nachfolgend nochmals wiedergegeben:</p> <p><b><u>Zu Bedarfsnachweis</u></b></p>

Dieser entwickelt ein viel zu großes Neubaugebiet und vermarktet die Grundstücke zu Preisen, die sich die einheimischen jungen Familien nicht mehr leisten können. Außerdem gibt es in Landscheid noch 67 Baugrundstücke.

*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).*

*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.*

*Von den insgesamt 67 Baulücken standen zum Zeitpunkt der Abfrage in der gesamten Ortsgemeinde somit theoretisch 6 Grundstücke für Bauwillige zur Verfügung.*

***Daher ist der grundsätzliche Bedarf an Bauland gegeben.***

*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 den 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 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.*

Bedenklich finde ich, dass mindestens ein Gemeinderatsmitglied in das Projekt involviert ist.

In Zeiten der Klimakrise und Naturschutzdebatten kann ich nicht verstehen, dass in der VG Wittlich-Land diese Themen anscheinend noch nicht angekommen sind.  
In der Wochenzeitung der VG, liest man nichts, außer Änderungen des Flächennutzungsplans, Ausweisung von Neubau- und Gewerbegebieten und Freiflächen Fotovoltaik-Windkraftanlagen.  
Hektar um Hektar werden Felder, Wiesen und Wälder zubetoniert, als stünde das Land unbegrenzt zur Verfügung.

**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).*

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

Bei einem Beigeordneten besteht ein **Sonderinteresse nach § 22 der Gemeindeordnung**. Sofern der Beigeordnete, 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.

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

Planungen für verschiedene Zwecke liegen im Interesse der Gemeinden und folglich auch der Bürger zur Befriedigung bestehender Bedürfnisse im Zuge der Daseinsvorsorge. Für die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) liegt die Planungshoheit bei der Verbandsgemeinde. Für konkrete Bauleitplanungen (Bebauungsplanungen) ist hingegen die

Im Hinblick auf Ressourcenschutz und Nachhaltigkeit wird es höchste Zeit mit dieser Verschwendung aufzuhören.	Planungshoheit bei den betroffenen Ortsgemeinden gegeben, vorliegend also bei der Ortsgemeinde Landscheid. Die Planaufstellung hat nach den gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.  <b>Die Planung wird beibehalten.</b>
<b>Beschlussvorschlag:</b> Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.  <b>Abstimmungsergebnis:</b> Ja: 14 Nein: keine Enthaltungen: keine	

<b>68 Bürger 2, Landscheid</b>	<b>Zu 68</b>
Aus nachfolgenden Argumenten erhebe ich Einspruch gegen das geplante Neubaugebiet. 1. Das Neubaugebiet wird durch einen Investor, anstatt durch die Gemeinde selbst vermarktet.	Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. <b>Zum Planerfordernis:</b> 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.

2. Auch nach der bisherigen Planung steht noch kein endgültiger Preis fest.

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

**Zu den Beweggründen der Gemeinde zur Zusammenarbeit mit einem Investor:**

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 Rechtsprechung zulässig.

3. Im Gegensatz zu anderen Gemeinden werden einheimische Einwohner nicht unterstützt (Einheimischermodell).

Zum vernünftigen Zeitpunkt einer **Baulandpreisfestlegung** besteht kein Unterschied zwischen der Planung einer Gemeinde und der Entwicklung durch einen Investor. Diese kann erst nach Abschluss des Planverfahrens und Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen erfolgen, wenn alle Kalkulationsgrundlagen in ausreichender Genauigkeit feststehen.

Es handelt sich um eine Frage der Inhalte des Erschließungs- und Umsetzungsvertrages, die noch zwischen Gemeinde und Investor zu klären ist.

4. Folgekosten werden Einheimischen auferlegt, anstatt sie auf Investor zu übertragen (Kindertagesstätten).

Es handelt sich um eine Frage der Inhalte des Erschließungs- und Umsetzungsvertrages, die noch zwischen Gemeinde und Investor zu klären ist.

5. Vorhandenes Bauland wird preislich in die Höhe getrieben und damit für Ortsansässige unerschwinglich.

Die Gemeinde teilt die Auffassung des Einwenders nicht, denn mit der vorliegenden Bebauungsplanung kommen neue Baustellen vorwiegend für eine Wohnbebauung auf den Markt. Dies wirkt nach Ansicht der Gemeinde aufgrund des zusätzlichen Angebotes einer Baulandpreissteigerung entgegen.

**Die Planung wird beibehalten.**

**Beschlussvorschlag:** Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: 14

Nein: keine

Enthaltungen: keine

**69 Bürger 3, Landscheid**

**Zu 69**

Hiermit erhalten Sie fristgerecht unsere Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan. Wir sind mit der aktuellen Planung aus nachfolgend dargelegten Gründen nicht einverstanden.

1. Vorgesehene Fläche und damit erforderliche Verkehrsführung durch die gesamte Ortslage Die Lage des vorgesehenen Baugebietes widerspricht dem selbst gesteckten Ziel der Ortsgemeinde, den Bürgerinnen und Bürgern unserer Gemeinde, u.a. durch Ausweisung von bezahlbaren Wohngebietsflächen, eine nachhaltige Zukunft in unserer Ortsgemeinde zu ermöglichen". Die gewählten Vertreter unserer Ortsgemeinde sollten das Interesse aller Gemeindeglieder im Auge haben und vertreten, im Sinne des Gemeinwohls.

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Zur Kenntnisnahme.

Zu **Verkehrsführung** wird auf die Kommentierung weiter unten verwiesen.

**Auswirkungen des planbedingten Verkehrs**

Im Rahmen der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung wurden 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 „Maarstraße“ und „In der Schwarzenbach“ auf 30 km/h zu begrenzen. Den dort ermittelten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV kann mit den

Weder die Route durch die Maarstraße noch die durch die Jakob-Marx-Straße sind für ein solches. zusätzliches Verkehrsaufkommen ausgebaut. Die Kreuzungsbereiche und Straßen bergen durch diese hohe Frequenz, vor allem für ältere und junge Fußgänger überdurchschnittlich hohes Gefährdungspotential.

Am stärksten betroffen, die Kinder (Die Zukunft der Ortsgemeinde). Schul- und Kindergartenkinder kreuzen täglich die Ein-/Ausfahrt Maarstraße und auch die Ein-/Ausfahrt „Zum Mühlenberg“ und werden auf Ihrem Weg in die Einrichtungen, aber auch in ihrer Freizeit, erheblich mehr gefährdet.

Der gut besuchte Spielplatz der Gemeinde befindet sich in zentraler Lage der Maarstraße. Aus diesem Grund wurde zum Schutz der Kinder bereits vor Jahren das Verkehrsschild 136 „Vorsicht Kinder“ aufgestellt.

Die Ortsgemeinde hat mit viel Aufwand und der Energie freiwilliger Helfer aus der Gemeinde die Voraussetzung zu einer Kita-Waldgruppe geschaffen. Um diese Waldgruppe zu erreichen, müssen die Kinder durch die Maarstraße und/oder die Jakob-

empfohlenen Geschwindigkeitsbegrenzungen begegnet werden. Dies wird seitens der Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung vorgesehen. Die verbleibende geringfügige Überschreitung am Immissionsort „Maarstraße 1“ hält der Gemeinderat für vertretbar.

Die Verkehrsregelungsmaßnahmen können aber nicht im B-Plan getroffenen werden und werden später im Einzelnen durch den Gemeinderat in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde festgelegt. Vorabsprachen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde haben stattgefunden (vgl. Ord.-Nr. 47).

**Zur „Verkehrsaufnahmefähigkeit“ der zitierten Straßen bestehen seitens der Gemeinde keine Bedenken.**

So sind die Straßenbreiten ausreichend und Gehweganlagen weitestgehend vorhanden bzw. werden im Zuge der Maßnahme erweitert. Das geplante Baugebiet als auch viele öffentliche Einrichtungen, so z.B. der Kindergarten und die Grundschule befinden sich auf der Südseite der Ortsdurchfahrt, so dass eine Querung dieser zum Erreichen der öffentlichen Einrichtungen für Bewohner des geplanten Neubaugebietes nicht erforderlich ist. Bei Bedarf sind weitere verkehrlenkende Maßnahmen möglich. Ansonsten ist auf das Rücksichtnahmegebot im Straßenverkehr hinzuweisen.

Zu den **Auswirkungen des planbedingten Verkehrs** wird auf die Erläuterungen weiter oben verwiesen.

Zu den **Auswirkungen des planbedingten Verkehrs** wird auf die Erläuterungen weiter oben verwiesen.

Zu den **Auswirkungen des planbedingten Verkehrs** wird auf die Erläuterungen weiter oben verwiesen.



Marx-Straße geführt werden. Auch hier nicht zu verantwortende höhere Risiken, bei Realisierung der aktuellen Planung.

Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrslärms führen (siehe Lärmschutzgutachten). Das bedeutet für die Anlieger der geplanten Zufahrtsstraßen eine massive Zunahme der durchschnittlichen Lärmbelastung am Tag, aber vor allem auch in der Nacht.

Laut Gutachten werden die einzuhaltenden Grenzwerte für Wohnbebauung dabei überschritten (auf eine inkonsistente Zusammenfassung des Gutachtens kann hier nicht eingegangen werden). Wer bezahlt den Anliegern die gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen?

Im vorliegenden Gutachten wird nicht auf die Zunahme der Luftverschmutzung im Wohngebiet und den Durchfahrtstraßen eingegangen. Diese Auswirkungen wurden scheinbar ignoriert: Bereits heute sind die Anwohner bei Tag und in der Nacht durch den dauerhaften Lärm und begleitende Immissionen der A60, dem Straßenverkehr innerorts und den Flugbetrieb der AirBase. Spangdahlem überdurchschnittlich hoch belastet. Eine anhaltende Kombination dieser Belastungen im Grenzbereich wird zu mehr oder weniger großen, gesundheitlichen Problemen der Anwohner führen.

Zu den **Auswirkungen des planbedingten Verkehrs** wird auf die Kommentierung weiter oben verwiesen.

**Eine nicht vertretbare Zunahme der Luftverschmutzung im Wohngebiet und den Durchfahrtstraßen ist nicht zu befürchten.**

Infolge der lockeren Bebauung in der Maarstraße und angrenzenden Straßen bestehen gute Voraussetzungen zur Verteilung und Abführung etwaiger **Luftschadstoffe** aus dem Straßenverkehr. Außerdem ist ein zunehmender Verkehr mit Elektrofahrzeugen aufgrund politischer Rahmenbedingungen zu erwarten, wodurch sich die Schadstoffbelastung aus dem Straßenverkehr zukünftig verringern wird.

Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung eine **unzumutbare Beeinträchtigung mit Immissionen ausgelöst** wird oder dass als solche zu qualifizierende Beeinträchtigungen mit Immissionen bereits vorliegen, bestehen nicht. Ergänzend wird auf die Kommentierung bei Ord.-Nr. 16 verwiesen.

## 2. Zustand der Straßen und aktuelle Entwässerung

Wir gehen nicht davon aus, dass das aktuelle Mischkanalsystem den zusätzlichen Anforderungen gerecht wird. Die bereits bekannten Auswirkungen des Klimawandels bringen zusätzliche Gefahren, die bereits heute im Bereich der Schwarzenbach ihre Auswirkungen zeigen, die bei stärkeren Regenfällen mit Abwasser verschmutzt wird. Wir fürchten bei weiter zunehmender Belastung des Kanalsystems auch zunehmende Probleme und damit einhergehend zusätzliche Kostenbelastungen für die Anlieger und die Gemeinde.

**Die Gebietsentwässerung und die Abwasserbeseitigung sind nach den allgemein gültigen Vorgaben geplant und mit der wasserwirtschaftlichen Fachbehörde abgestimmt.** Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet, sondern über das Regenrückhaltebecken **gedrosselt** in den Bach geleitet. Bei den in der Stellungnahme angesprochenen Abwässern handelt es sich um

<p>Unsere Straßen werden während der Bauphase, aber auch im Nachgang dazu, einer erheblichen Mehrbelastung ausgesetzt. Wir gehen davon aus, dass weder der aktuelle Straßenbelag noch die darunter liegende Infrastruktur dieser Mehrbelastung gewachsen sind. Was zu weiteren Kostenbelastungen der Gemeinde und der Anlieger führen wird, die wir nicht hätten, bei vorausschauender und sorgfältig abgewogener Bauleitplanung und Neuausrichtung.</p>	<p>Mischwasser, das über den wasserrechtlich genehmigten Notüberlauf des vorhandenen Mischwassersystems gezielt in den Schwarzenbach (Landscheider Bach) abgeleitet wird. Dieser Notüberlauf springt nur bei Starkregenereignissen und nur im Bedarfsfalle an, ansonsten wird alles Mischwasser in die örtliche Kläranlage geleitet. Auf dieser Anlage sind gemäß Stellungnahme der zuständigen SGD-Nord (vgl. Ord.-Nr. 39) noch ausreichende Kapazitäten zur Behandlung des Abwassers aus dem Gebiet „Aufm Maarflur“ vorhanden. Die genehmigte Einleitmenge des Notüberlaufs beträgt 1.523l/s, wovon durchschnittlich ca. 90% Regenwasser und 10 % Schmutzwasser sind. Die Planung für das Neubaugebiet sieht eine zusätzliche Schmutzwassermenge von knapp unter 3l/s vor, die zusätzlich in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet, sondern über das Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Bach geleitet. Eine relevante Mehrbelastung der vorhandene Mischwasserkanalisation ist angesichts der o.g. Zahlen nicht erkennbar. Es wird ergänzend auf die Kommentierung bei Ord.-Nr. 20-21 verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. <b>Zur „Verkehrsaufnahmefähigkeit“ der zitierten Straßen bestehen seitens der Gemeinde keine Bedenken.</b> Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass für öffentliche Gemeinestraßen ein Benutzungsanspruch gegeben ist. Ob und wer im Erneuerungsfalle die Kosten zu tragen hat, ist nach den Vorgaben des Beitragsrechtes zum Zeitpunkt der Erneuerung zu beurteilen.</p>
<p>3. Welche Lösungen bieten sich an? a) Schaffung freier Flächen innerhalb der Ortslage an denen eine Neubebauung ermöglicht wird. Vorhandener, nicht sanierungsfähiger Altbestand an ehemaligen Wohngebäuden könnte durch die Ortsgemeinde angekauft werden, die Ruinen beseitigt werden.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme. Die Themen <b>Nachverdichtung, Dorferneuerung</b> usw. sind nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplans und deshalb nicht unmittelbar planungsrelevant. Die Nachverdichtung wird von der Gemeinde genutzt, wenn sich geeignete Flächen für eine Innenentwicklung anbieten und auch zur Entwicklung durch die Gemeinde verfügbar werden. Dies hat die Gemeinde bei der</p>

<p>Die ständige Ausweisung von Neubaugebieten in den Außenbereichen der Gemeinden führt zu immer größerer Zersiedelung der Landschaft, Verdichtung des Bodens und einem Aussterben oder zumindest einer Reduzierung der Wohnqualität innerhalb der Ortslagen.</p> <p>b) Erschließung eines Baugebietes über eine separate Erschließungsstraße, die vorgenannte Nachteile für die Ortsgemeinde ausschließt</p> <p>c) Landscheid ist eine Mehrortsgemeinde, mit Flächen in allen lebenswerten Ortsteilen. Die reine Bedarfsausrichtung auf Landscheid 1 entspricht nicht der Lebensrealität. Es wäre zu prüfen, wie die Bedarfssituation insgesamt Verhältnis zu verfügbaren Flächen insgesamt ist. Ein weiteres Zusammenwachsen der Orte ist im Sinne der Zukunftsfähigkeit dringend anzuraten.</p>	<p>Bedarfsfrage im Zuge der Planaufstellung abgewogen. <b>Konkrete Möglichkeiten einer Nachverdichtung sind derzeit aber nach Einschätzung der Gemeinde in nennenswertem Umfang nicht ersichtlich.</b></p> <p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Eine <b>separate Erschließungsstraße</b> würde zu weiteren zusätzlichen Versiegelungen im Außenbereich sowie erheblichen zusätzlichen Erschließungskosten und dadurch höheren Grundstückspreisen führen und ist deshalb abzulehnen. Eine direkte Anbindung an die Ortslage wäre zudem zusätzlich notwendig, damit die Bewohner des Neubaugebietes die Infrastruktur im Ortskern erreichen und am Gemeindeleben teilhaben können.</p> <p>Zur <b>Flächenwahl</b> wird auf die durchgeführte <b>Alternativenprüfung</b> gemäß der Begründung zum Bebauungsplan und die Kommentierung bei Ord.-Nr. 67 verwiesen, lt. derer mehrere Flächen in den Ortsteilen bezüglich ihrer Eignung für die Wohnbaulandentwicklung geprüft wurden.</p>
<p>4. Wenn die Gemeindevertreter ein echtes Interesse daran haben, für unsere Jugend und die Gemeinde insgesamt; eine nachhaltige und zukunftsorientierte Schaffung neuen Wohnraumes zu ermöglichen ist die aktuelle Vorgehensweise dazu ungeeignet. Rendite orientierte Planung und Gemeinwohl kollidieren bei solchen Projekten regelmäßig. Die Gemeinde sollte nach Ihren finanziellen Möglichkeiten und orientiert am tatsächlichen Bedarf neuen Baugrund in <u>Eigenregie</u> planen und die Zukunft der Gemeinde nicht dem Renditestreben einzelner überlassen. Schaffen Sie nachhaltig geplanten, bezahlbaren Baugrund und sichern, Sie die Zukunft der Gemeinde:</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme und Vorschläge!</p>	<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Zum <b>Bedarfsnachweis, der Alternativenprüfung und den Beweggründen der Gemeinde zur Zusammenarbeit mit einem Investor</b> wird auf die umfangreichen Darlegungen in der Begründung und in den Abwägungsunterlagen nach der frühzeitigen Beteiligung (Anlage zum Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 30.03.2023, TOP 2) verwiesen (vgl. auch Kommentierung bei Ord.-Nr. 67).</p> <p><b>Die Planung wird einschließlich des Erschließungskonzeptes beibehalten.</b></p>

**Beschlussvorschlag:** Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: 14

Nein: keine

Enthaltungen: keine

70 Bürger 4, Landscheid	Zu 70
<p>Die Ortsgemeinde Landscheid plant — für die Investoren KoWe GmbH, Volker Kollay &amp; Fabian Wey, Großlittger Straße 42a, 54526 Landscheid — das Neubaugebiet „Aufm Maarflur“. Zu der Bauleitplanung und Aufstellung des B-Plans ergeben sich nach Durchsicht der veröffentlichten Unterlagen erhebliche Bedenken für das weitere Verfahren. Sie erhalten dazu meine Stellungnahme:</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird sich negativ auf die weitere Dorfentwicklung auswirken. Durch die vorgesehene Lage der Neubaugebietes — am südöstlichen Ortsrand von Landscheid — wird ein separates Siedlungsgebiet = Ghetto — entstehen. Eine Anbindung an den Ortskern findet dadurch nicht statt. Durch die geplante Größe des Neubaugebietes mit 3,35 ha wird eine enorme Flächenversiegelung stattfinden. Dabei ist die Flächenversiegelung durch die Erweiterung des Gewerbegebietes noch nicht berücksichtigt. Das geplante Neubaugebiet wird durch Investoren vermarktet. Dies führt zu übersteuerten Baugrundstücken, die für die bauwilligen jungen Leute und Familien aus Landscheid und Umgebung unerschwinglich werden. Hier wird Spekulanten „Tür und Tor“ geöffnet, sich auf Kosten der Bürger Landscheids zu bereichern. Die Ortsgemeinde gibt leider die Vermarktung der Baugrundstücke aus der Hand; in Folge hat die Ortsgemeinde selbst immer noch keine eigenen Baugrundstücke für bauwillige Bürger zur Eigenvermarktung. Die noch nicht näher bezifferten Beiträge für die erforderlichen Änderungen der Infrastruktur, hier u. a. der Ausbau und Anpassung von Straßen, Wasser- und Abwasserbeseitigung etc. werden auf die Bürger der OG umgelegt.</p>	<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Zum <b>Bedarfsnachweis</b>, der <b>Alternativenprüfung</b> und den <b>Beweggründen der Gemeinde zur Zusammenarbeit mit einem Investor</b> wird auf die umfangreichen Darlegungen in der Begründung und in den Abwägungsunterlagen nach der frühzeitigen Beteiligung (Anlage zum Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 30.03.2023, TOP 2) verwiesen (vgl. dazu auch Kommentierung bei Ord.-Nr. 67).</p>

Zudem ist das Bauen seit Beginn des Krieges in der Ukraine für viele Bürger — gerade auch junge Familien — unerschwinglich und unbezahlbar geworden. Dazu tragen auch die Zinserhöhungen durch die EZB seit dem Sommer 2022 bei. Diese Zinserhöhungen werden von den Banken und Sparkassen an die Kunden weitergegeben, die Kreditzinsen für Baudarlehen sind daher immens gestiegen. Die Baugenehmigungen sind laut Statischem Bundesamt im März 2023 bis zu 30 % gegenüber dem Vorjahresmonat (März 2022) eingebrochen. Im Baugewerbe herrscht „Totengräberstimmung“. Wozu benötigt die Ortsgemeinde Landscheid dann noch neue und zudem überbeuerte Wohnflächen in diesem für den örtlichen Bedarf völlig überdimensionierten Umfang? Eine Gefälligkeit für die Investoren, die sich daran bereichern werden.

Bereits bei der Planung und Durchführung der Neubaugebietes „Im Sabel“ in den Jahren 2001/2002 haben es die Vertreter der Ortsgemeinde (Ortsbürgermeister, Ortsvorsteher und Gemeinderat) versäumt, für die im Privatbesitz befindlichen Baugrundstücke eine Baulast (Bebauung in einem vereinbarten Zeitraum) zu vereinbaren bzw. eintragen zu lassen. Eine Fortführung von Fehlern und Unterlassung wie bereits bei der Ausweisung von Baugebieten seit den 1970er Jahren. Dies hat jetzt zur Folge, dass in der Ortsgemeinde und den OT Burg/Salm und Niederkail immer noch 67! Baugrundstücke unbebaut sind (Stand 15.02.2021). Die Begründung der Ortsgemeinde für das Neubaugebiet beruht darauf, dass eigene Bauflächen nicht zur Verfügung stehen würden. Jetzt wird wiederum von der OG derselbe Fehler gemacht: das geplante Neubaugebiet wird durch einen privaten Investor vermarktet. Das Ziel der Planung — gemeindeeigene Bauflächen zu schaffen — wird damit wiederum nicht erreicht.

Die KiTa Landscheid stößt bereits jetzt an ihre Grenze bzgl. fehlender pädagogischer Fachkräfte (siehe Homepage der OG Landscheid) und dem erforderlichen Platzangebot für die Kleinen. Eine Erweiterung ist nicht möglich. Der Waldkindergartenplatz wird auf Grund der fehlenden Fachkräfte und mangelndem Interesse an der Umsetzung nicht genutzt. Auch die Grundschule stößt an ihre Grenzen i. S. Lehrer und Platzangebot.

Das schalltechnische Gutachten ist mit einer Anzahl von 600 KFZ/täglich kalkuliert. Der dadurch entstehende Lärm und die Anzahl der KFZ ist für die Anwohner unzumutbar. Hier wird in keiner Weise Rücksicht auf die Anwohner genommen. Hauptsächlich dem Investor ist Genüge getan.

**Die Ausweisung erfolgt nach der festgestellten Bedarfslage.** Planung und Realisierung von Baugebieten bedürfen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben und der Erfahrungen aus der Praxis einen merklichen Zeitbedarf. Deshalb ist die Gemeinde an Baugrundstücken interessiert, die tatsächlich am Markt angeboten werden. Dies setzt allerdings eine tatsächliche Ausweisung voraus. **Bauverpflichtungen** wird die Gemeinde im hier vorliegenden Falle über Verträge mit dem Investor absichern.

Zur **Absicherung der Bebauung** wird auf die vorstehende Kommentierung verwiesen.

Die **personelle Besetzung des Kindergartens** ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

**Zu den Auswirkungen des planbedingten Verkehrs** wird auf die Kommentierung zu Ord.-Nr. 67 verwiesen.

Zum Wohle und im Interesse der Bürger bitte ich die Vertreter der Ortsgemeinde Landscheid, die weiteren Planungen und Aufstellung des B-Planes „Aufm Maarflur“ einzustellen.

**Die Planung wird beibehalten.**

**Beschlussvorschlag:** Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: 14

Nein: keine

Enthaltungen: keine

**71 Gewerbebetrieb 1, Landscheid**

**Zu 71**

Gegen das o. g. Vorhaben „Aufstellung B-Plan der OG Landscheid „Aufm Maarflur“ werden meinerseits Bedenken erhoben. Sie erhalten (nachfolgend) meine Stellungnahme dazu:

Bei der erneuten bzw. geänderten Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan vom 13.01.2023 — erstellt vom Ingenieurbüro RaWa in Konz — wurde wiederum das Gutachten ohne die direkte Einbeziehung meines Unternehmens und auch der Nachbarunternehmen angefertigt. Offensichtlich wurde das erneute Schallgutachten wiederum nur am Computer simuliert. Hier verweise ich auf mein Schreiben vom 31.03.2022 und dem Schreiben der Anwaltskanzlei Jeromin/Kerkmann vom 06.04.2022. Ebenso verweise ich auf das Schreiben vom 25.05.2023 der Handwerkskammer Trier, dem ich mich vollumfänglich anschließe.

Laut dem schalltechnischen Gutachten wird es zu einem Verkehrsaufkommen durch das Plangebiet von 600 Fahrzeugen/pro Tag! kommen. Ein so hohes Mehraufkommen an Fahrzeugen im Plangebiet einschließlich der Straßen „In der Schwarzenbach“, „Maarstraße“ und „Jakob-Marx-Straße“ ist unzumutbar für die Anlieger. Ebenso sind die Straßen für eine so hohe Anzahl von Fahrzeugen nicht ausgelegt. Als Lärmschutzmaßnahme in diesen Bereichen eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h einzuführen, funktioniert nur

Zur Kenntnisnahme.

Zur Kenntnisnahme.

Zu **Methodik und Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung** wird auf die Kommentierung zu Ord.-Nr. 16 bzw. Nr. 67 verwiesen.

Zu den Schreiben vom 31.03.2022 bzw. 06.04.2022 wird auf die Kommentierung in der Abwägungstabelle vom 30.03.2023 verwiesen.

Zum Schreiben der Handwerkskammer wird auf die Kommentierung zu Ord.-Nr. 16 verwiesen.

Zu **Verkehrsbelastung** und dazu **durchgeführte Untersuchungen** siehe oben.

Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung eine **unzumutbare Beeinträchtigung mit Immissionen** ausgelöst wird oder dass als solche zu qualifizierende Beeinträchtigungen mit Immissionen bereits vorliegen, bestehen nicht.

auf dem Papier. Die Anlieferung von Materialien zu meinem Unternehmen wird zwangsläufig zu verkehrstechnischen Konflikten führen.

Eine derart hohe Schallbelastung durch Verkehrslärm wie es in dem Schallgutachten berechnet wurde, ist außerdem gesundheitsgefährdend für Menschen. Dazu kommt noch der Fluglärm von Kampfjets (z. B. F16 oder F35) und Transportflugzeugen vom Typ Galaxie oder Hercules (teilweise stationiert auf der Air Base Spangdahlem), die permanent „über unsere Köpfe donnern“ und dem Schießlärm von dem neueröffneten Jagdkompetenz- und Schießleistungszentrum der TARGET WORLD in Landscheid. Dieser Schießlärm ist hier deutlich zu hören. Die Lärmbelastung (Fluglärm und Schießlärm) findet keinerlei Beachtung in dem schalltechnischen Gutachten.

Auf der Grundlage der durchgeführten Baulückenabfrage (Stand 15.02.2021) wird im B-Plan festgestellt, dass in der Ortsgemeinde Landscheid, einschließlich der Ortsteile Burg/Salm und Niederkail 67 Baugrundstücke zur Verfügung stehen. Daraus begründet sich für die Ortsgemeinde aus städtebaulicher Sicht die Ausweisung des Baugebietes „Aufm Maarflur“ mit ca. 3,35 ha. Hier ist offensichtlich, dass die Interessen der Investoren Vorrang haben. Die Ortsgemeinde selbst verfügt weiterhin über kein eigenes Neubaugebiet. Nach Beginn des Ukraine-Krieges am 24.02.2022 haben sich die Zinsen für Bauen, bedingt durch die Erhöhung des Leitzinses durch die EZB, und die Verknappung und zusätzliche Preiserhöhungen der Rohstoffe und Materialien, dazu geführt, dass die Baunachfrage erheblich eingebrochen ist (rd. 30 % weniger Baugenehmigungen im März 2023 gegenüber dem Vorjahrsmonat). Bauen ist für viele nicht mehr bezahlbar. Der Immobilienmarkt ist eingebrochen. Eine negative Auswirkung auf das geplante Neubaugebiet hat die Vermarktung durch die Investoren. Es ist ein großer Fehler, dass die Ortsgemeinde die Erschließung, Vermarktung und Ansiedlung aus der Hand gibt, und dem Investor alles überlässt. Auch hat die Ortsgemeinde wiederum kein eigenes Neubaugebiet, dass zu kostengünstigeren Preisen an Interessierte verkauft werden könnte.

Bei der im Bebauungsplan dargelegten Entwässerung und Starkregenvorsorge wurde die vorhandene Entwässerung (Niederschlagswasser, Oberflächenentwässerung) der angrenzenden Grundstücke (Acker- und Wiesenflächen sowie bebaute Grundstücke) nicht berücksichtigt. Bei Niederschlag — kein Starkregen! — kommt es zu Überschwemmungen der Wiesen- und Ackerflächen, die Niederschlagsmengen werden von der Kanalisation in der Maarstraße nicht aufgenommen. Auf meinem Grundstück, hier im Besonderen der Lagerplatz

Seitens der Fachbehörde, vgl. Ord.-Nr. 40 wurden zu einer **Kumulation von Lärmarten** oder zum **Schießlärm** keine Bedenken erhoben oder Hinweise auf einen Untersuchungsbedarf vorgebracht. Zwischen der Schießanlage der TARGET WORLD und dem Plangebiet sind bereits Wohngebiete vorhanden, die bei der Planung und Genehmigung der TARGET WORLD berücksichtigt werden mussten. **Eine relevante Lärmbelastung für das in 1,9 km Entfernung zur Anlage der TARGET WORLD gelegene Plangebiet kann daher ausgeschlossen werden.**

Zum **Bedarfsnachweis**, der **Alternativenprüfung** und den **Beweggründen der Gemeinde zur Zusammenarbeit mit einem Investor** wird auf die umfangreichen Darlegungen in der Begründung und in den Abwägungsunterlagen nach der frühzeitigen Beteiligung (Anlage zum Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 30.03.2023, TOP 2) verwiesen (vgl. dazu auch Kommentierung bei Ord.-Nr. 67).

**Die Ausweisung erfolgt vorliegend nach der festgestellten Bedarfslage.** Planung und Realisierung von Baugebieten bedürfen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben und der Erfahrungen aus der Praxis einen merklichen Zeitbedarf. Deshalb ist die Gemeinde an Baugrundstücken interessiert, die tatsächlich am Markt angeboten werden. Dies setzt allerdings eine tatsächliche Ausweisung voraus. **Bauverpflichtungen** wird die Gemeinde im hier vorliegenden Falle über Verträge mit dem Investor absichern.

**Starkregenvorsorge und Abwasserbeseitigung sind berücksichtigt (vgl. Ord.-Nr. 39).**

Die Planung einer **Entwässerung für angrenzende Außengebietsflächen** ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans oder des zugehörigen Entwässerungskonzept. Die gezielte Ableitung von Außengebietswasser über die

mit dem angrenzenden Wiesengrundstück, das Teilstück des Eifelsteigs entlang meines Grundstücks, sowie gegenüber der Maarstraße liegenden Ackerflächen (Maarflur) werden dann zu Biotopen.

Durch die Erschließung bzw. Erweiterung des Gewerbegebietes und die Vorrangigkeit der genehmigungsfreien PV-Anlagen entlang der Autobahn A60 werden zusätzliche, landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt.

Die Aufstellung des B-Plans der Ortsgemeinde Landscheid „Aufm Maarflur“ sehe ich in Bezug auf den Lärmschutz, der Baulückenabfrage vom 15.02.2021, Durchführung und Vermarktung durch Investoren, Entwässerung/Starkregenvorsorge und die Versiegelung einer derart großen Fläche — Baugebiet „Aufm Maarflur“ und Erweiterung des Gewerbegebietes — als sehr kritisch und sehr problematisch an.

Ich bitte die Vertreter der Ortsgemeinde Landscheid und Verbandsgemeinde Wittlich-Land, die weiteren Planungen und Aufstellung des Bebauungsplanes „Aufm Maarflur“ einzustellen.

Mischwasserkanalisation der Maarstraße ist ohnehin nicht zulässig. **Aus dem Baugebiet erfolgt keine Ableitung von Oberflächenwasser auf das Grundstück des Einwenders. Daher ist eine Beeinträchtigung des angesprochenen Lagerplatzes nicht zu besorgen.** Mögliche Feuchtwiesen oder zeitweilige Feuchtbiootope im Außenbereich können wertvolle Biotope darstellen, die nicht gezielt entwässert werden dürfen. Für die Ackerflächen (zukünftige Wohngebietsflächen) innerhalb des Plangebietes sieht das Entwässerungskonzept die Regenwasserbewirtschaftung in privaten und öffentlichen Anlagen vor.

Zur Kenntnisnahme.  
Der Hinweis ist nicht planungsrelevant.

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

**Die Planung wird beibehalten.**

**Beschlussvorschlag:** Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:14

Nein:

Enthaltungen:



72 Bürgergemeinschaft (vertreten durch Anwalt aus Andernach)	Zu 72
<p>Bekanntlich vertreten wir die rechtlichen Interessen des ....., des ..... sowie des ..... . Eine auf uns lautende Vollmacht liegt bereits vor. Namens, im Auftrag und mit Vollmacht unserer Mandanten geben wir im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Aufm Maarflur“ der Ortsgemeinde Landscheid folgende Stellungnahme ab:                      Der ausliegende Planentwurf hält im gegenwärtigen Planstand einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Selbst nach der Änderung der Verfahrensart in ein Planverfahren weist der Planentwurf sowohl formelle, als auch materielle Fehler auf, die zwingend zur Unwirksamkeit der Planung führen würden.</p> <p>Hierzu im Einzelnen:</p>	<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p>
<p><b>I. Fehlerhafte Auslegungsbekanntmachung</b>                      Die Auslegungsbekanntmachung genügt bereits nicht den gesetzlichen Anforderungen. Es fehlt an einer hinreichenden Kennzeichnung des Plangebiets.                      Um der Anstoßfunktion gerecht zu werden, muss die Bekanntmachung der Auslegung den Bürger über die Grundzüge der Planung informieren. Dies gilt insbesondere für die Information über das maßgebliche Plangebiet. Der Bürger muss erkennen können, welches Gebiet überplant werden soll. Deshalb ist eine Kennzeichnung des Plangebiets in der Bekanntmachung erforderlich. Dies kann durch eine allgemein geläufige geographische Bezeichnung erfolgen, jedenfalls hat eine Umschreibung des Plangebiets zu erfolgen,</p> <p><i>vgl. OVG Bautzen, Urteil vom 11.11.2015 — 1 D 23/03, BeckRS 2006, 20928; Bettis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 14. Auflage 2019, § 3 Rn. 14a; Schink, in: BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz, 52. Edition, Stand: 01.05.2020, § 3 Rn. 87.</i></p> <p>Diese Anforderungen sind vorliegend nicht erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Bekanntmachung nicht umschrieben; es wird sogar gänzlich auf die Kennzeichnung des Plangebiets verzichtet.</p>	<p><b>Die hier von den Einwendern geäußerten Bedenken sind nicht gerechtfertigt.</b> Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts muss aus den ausgelegten Unterlagen deutlich werden, welches Planungsvorhaben die Gemeinde betreiben will. Diesem Erfordernis ist genügt, wenn der Bürger in die Lage versetzt wird, das Vorhaben einem bestimmten Raum zuzuordnen (BVerwG, Urt. v. 17.12.2002 – 4 C 15.01, NVwZ 2003, 733; Beschl. v. 17.9.2008 – 4 BN 22/08 –, juris Rn. 5).                      Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Der Geltungsbereich des in den Blick genommenen Bebauungsplans wird in der öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt „Verbandsgemeinde Wittlich-Land“ vom 28.4.2023, S. 16 ff., mit Hilfe einer Planskizze derart dargestellt, aus der die Lage des Plangebiets zweifelsfrei erkennbar ist. Es trifft nicht zu, dass sich dem Bekanntmachungstext nicht entnehmen lasse, dass hier das Plangebiet abgebildet sei. Insoweit ist zu beachten, dass sich die Bekanntmachung von Seite 16 rechte Spalte bis auf die Seite 18 linke Spalte erstreckt, sodass die als Seite 17 abgedruckte Planskizze von dem Text der Bekanntmachung</p>

Die Bekanntmachung der Auslegung kann zwar auch allein durch den Abdruck einer Karte mit dem Plangebiet erfolgen; es muss jedoch im Bekanntmachungstext darauf hingewiesen werden,

*vgl. Kreuzberger, in: Emst|Zinkhahn|Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Werkstand: 142. EL Mai 2021, § 3 Rn. 48.*

Dies ist hier ganz ersichtlich nicht der Fall, denn dem Bekanntmachungstext lässt sich nicht entnehmen, dass das Plangebiet auf einer Karte abgebildet ist. Stattdessen wurde die Karte sozusagen „kommentarlos“ abgebildet. Dies genügt nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB und stellt einen beachtlichen Verstoß gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dar.

gleichsam eingehüllt wird. Zudem findet sich auf der Skizze Seite 17 der Vermerk „Geltungsbereich - Bebauungsplan „Aufm Maarflur“ in der Ortsgemeinde Landscheid.....“, sodass der Zusammenhang zwischen der Bekanntmachung und der Skizze zur Lage des Plangebiets zweifelsfrei erkennbar ist.

## II. Mangelhaftes Entwässerungskonzept

Der Planentwurf enthält im derzeitigen Entwurfsstand hinsichtlich der Niederschlags- und Oberflächenwasserbeseitigung keine hinreichende Konfliktlösung. Dies führt zwangsläufig zu einem rechtserheblichen Abwägungsfehler.

Die Niederschlagsbeseitigung ist vorliegend nicht unproblematisch, so dass die Ortsgemeinde aufgrund des Abwägungsgebots gehalten ist, diesbezüglich bestehende Konflikte einer hinreichenden Konfliktlösung zuzuführen. Dem wird die gegenwärtige Planung nicht gerecht. Das Entwässerungskonzept weist erhebliche Mängel auf.

Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört, ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Zur Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und den sachgerechten Umgang mit Abwässern (§1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7 e) BauGB) sowie an den Eigentumsschutz hat die Gemeinde schon bei der Planung und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen, die als Folge der Planung entstehen oder verfestigt werden können,

*BVerwG, Urteil vom 21.03.2002 — 4 CN 14.00, juris; Bayerischer VGH, Urteil vom 25.03.2022 — 15 N 21.1422.*

Auch das unter den Schutz des Artikel 14 Abs. 1 GG fallende Eigentum gehört im Rahmen einer hoheitlichen Planungsentscheidung selbstverständlich und in hervorgehobener Weise

Die **Gebietsentwässerung** ist nach den allgemein gültigen Vorgaben geplant. Für den Planbereich wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das die schadlose Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser erläutert. Die wasserwirtschaftlichen Zielvorgaben hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wurden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten für den aufgezeigten Planungs- und Entwässerungsbereich berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die SGD Nord in ihrer Stellungnahme (siehe Ord.-Nr. 39) vom 05.06.2023 dargelegt hat, dass die Schmutzwasserbeseitigung des Planbereiches als gesichert anzusehen ist. Dem vorgelegten Entwässerungskonzept (Stand April 2023) wird in fachlicher Hinsicht zugestimmt.

**Die Planung wird beibehalten.**

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

zu den abwägungserheblichen Belangen. Das gilt nicht nur für das Grundeigentum im Plangebiet, dessen Inhalt und Schranken durch die planerischen Festsetzungen unmittelbar und rechtssatzmäßig bestimmt werden. In der Abwägung zu berücksichtigen sind auch die Rechtspositionen Dritter, deren Grundeigentum zwar außerhalb der Plangrenzen, jedoch in der Nachbarschaft des Plangebiets bzw. in der Umgebung des Planvorhabens liegt und belastenden Einwirkungen der durch den Plan ermöglichten Nutzungen ausgesetzt sein wird. Auf diese Weise vermittelt das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot den Anwohnern in der Umgebung des Plangebiets einen eigentumsrechtlichen Drittschutz, soweit die planbedingten Beeinträchtigungen (Nachteile, Gefahren) in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und nicht von geringfügiger Art sind. Einer Bauleitplanung muss daher eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Überschwemmungen und Wasserschäden als Folge der Planverwirklichung müssen die Nachbarn des Plangebiets ebenso wenig hinnehmen wie die Bewohner des Plangebiets selbst. Planbedingte Missstände, die den Grad der Eigentumsverletzung erreichen und einer Rechtfertigung vor Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 GG nicht standhalten, setzen der bauleitplanerischen Gestaltungsfreiheit äußerste (strikte), mit einer „gerechten Abwägung“ nicht überwindbare Grenzen. In einem solchen Fall hat der Planungsträger Vorkehrungen zu treffen, durch die sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen jedenfalls auf das Maß zurückgeführt werden, das die Schutzgewährleistung des Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG noch zulässt,

*BVerwG, Urteil vom 21.03.2002 — 4 CN 14.00, juris; Bayerischer VGH, Urteil vom 25.03.2022 — 15 N 21.1422.*

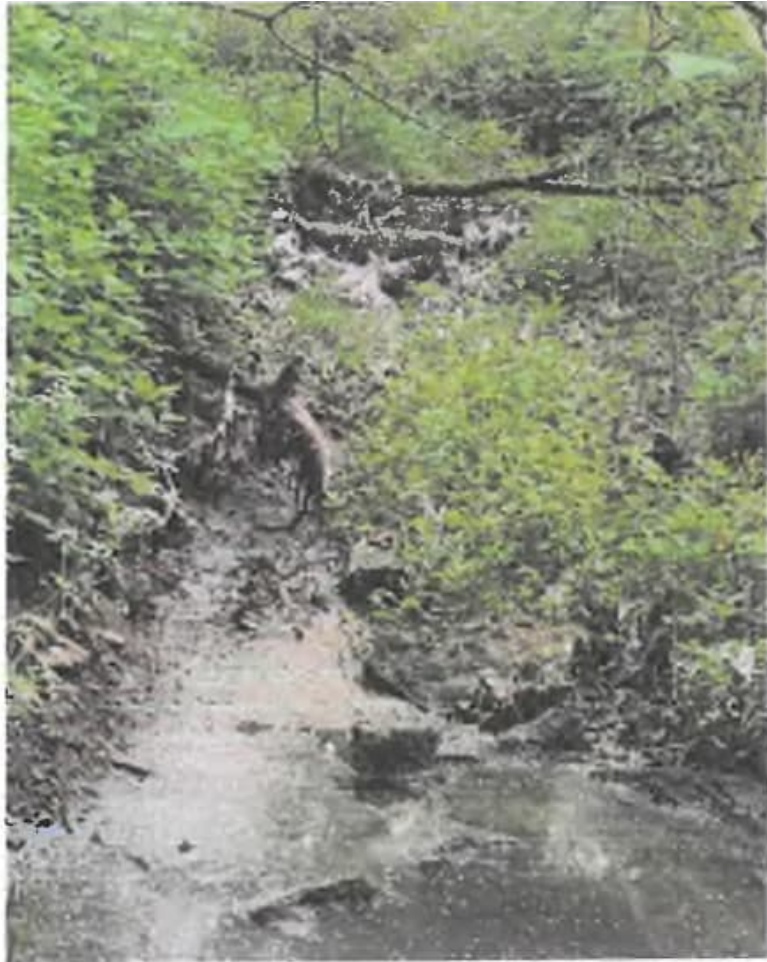
Das Entwässerungskonzept sieht derzeit vor, dass der Anschluss des Schmutzwassers aus dem Plangebiet in die bestehende Mischkanalisation der Gemeinde erfolgen soll. Diese ist aber bereits jetzt bei stärkerem Regen regelmäßig überlastet, der Überlauf ergießt sich dann über das Gelände und läuft oberirdisch über und an einem Wanderweg entlang in den Schwarzenbach ab. Das nachstehende Lichtbild vom 21.05. dokumentiert diesen Zustand.

Zu **Niederschlagswasser** siehe Erläuterungen oben.

Die **Gebietsentwässerung** ist nach den allgemein gültigen Vorgaben geplant und mit der Fachbehörde abgestimmt (vgl. Ord.-Nr. 39). Ebenfalls wurde die Starkregen- bzw. Sturzflutgefährdung betrachtet und abgewogen.

**Die Planung wird beibehalten.**

Bei dem in der Stellungnahme angesprochenen **Überlauf** handelt es sich um den wasserrechtlich genehmigten Notüberlauf des vorhandenen Mischwassersystems, welcher im Bedarfsfalle gezielt in den Schwarzenbach (Landscheider Bach) ableitet. Dieser Notüberlauf springt nur bei Starkregenereignissen und nur im



Bedarfsfälle an, ansonsten wird alles Mischwasser in die örtliche Kläranlage geleitet. Auf dieser Anlage sind gemäß Stellungnahme der zuständigen SGD-Nord (vgl. Ord.-Nr. 39) noch ausreichende Kapazitäten zur Behandlung des Abwassers aus dem Gebiet „Aufm Maarflur“ vorhanden. Die genehmigte Einleitmenge des Notüberlaufs beträgt 1.523l/s, wovon durchschnittlich ca. 90% Regenwasser und 10 % Schmutzwasser sind. Die Planung für das Neubaugebiet sieht eine zusätzliche Schmutzwassermenge von knapp unter 3l/s vor, die zusätzlich in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet, sondern über das Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Bach geleitet. **Eine relevante Mehrbelastung der vorhandenen Mischwasserkanalisation ist angesichts der o.g. Zahlen nicht erkennbar.** Es wird darauf hingewiesen, dass die SGD Nord in ihrer Stellungnahme (siehe Ord.-Nr. 39) vom 05.06.2023 dargelegt hat, dass die Schmutzwasserbeseitigung des Planbereiches als gesichert anzusehen ist. Dem vorgelegten Entwässerungskonzept (Stand April 2023) wird in fachlicher Hinsicht zugestimmt. Es wird ergänzend auf die Kommentierung bei Ord.-Nr. 20-21 verwiesen.



Da dieses Schmutzwasser aus der Kanalisation ausgetreten ist, wird es somit nicht mehr - wie eigentlich erforderlich - in die vorhandene Kläranlage, sondern direkt in das tiefer liegende Gewässer Kailbach abgeleitet. Dies führt zwangsläufig dazu, dass ein Mischwassersystem, welches ohnehin heute nicht ausreichend dimensioniert ist, mit weiterem Schmutzwasser belastet wird, so dass sich die oben beschriebene Situation weiter verschärfen wird.

Zur Kenntnis, **zu Belastung des Mischwasserkanales** siehe Erläuterungen oben

Die Planung für das Neubaugebiet sieht eine zusätzliche Schmutzwassermenge von knapp unter 3l/s vor, die zusätzlich in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden soll. **Eine signifikante Veränderung der Überlaufsituation in den Schwarzenbach bei**

Des Weiteren ist nicht nachvollziehbar, dass „eine Überprüfung des vorhandenen Netzes aufgrund der geringen Abwassermengen“ nicht erforderlich sein soll. Ausweislich der Begründung sollen 80 Wohneinheiten (bei 3 Personen pro Wohneinheit mithin ca. 240 Neubürger) versorgt werden. Dies sind bei ca. 1200 Einwohnern im Ortsteil Landscheid rund 20 % neue Bürger. Es ist daher zwingend erforderlich das vorhandene Netz zu überprüfen.

Eine separate Schmutzwasserableitung - ohne das bestehende Mischwassersystem weiter zu belasten - wird (möglicherweise aus Kostengründen) nicht in Betracht gezogen. Sollte die Überlastungssituation später eine Erweiterung/Neuplanung des jetzigen Mischwassersystems erfordern, wären diese Kosten von den kommunalen Versorgern zu tragen, eine Kostenbeteiligung des Investors ist unseres Wissens nicht vorgesehen.

Letztlich ist auch die Berechnung des Regenrückhaltebeckens fraglich, da hierbei nur die Geh-/ Verkehrswege berücksichtigt werden. Das Niederschlagswasser wird aber nicht vollständig auf den Grundstücken zurückgehalten, da sowohl der gedrosselte Grundablass als auch der Notüberlauf der Privatgrundstücke in den Regenwasserkanal und damit das Regenrückhaltebecken entwässern. Zudem läuft das Niederschlagswasser des gesamten Plangebiets - soweit es nicht auf den Grundstücken privat zurückgehalten wird - in diesem Konzept ungereinigt/ ungeklärt letztendlich in die nachfolgenden Gewässer ab, eventuelle Verschmutzungen z.B. aus den Verkehrswegen könnten somit nach unserem Verständnis nicht aufgefangen werden.

Das Entwässerungskonzept sollte daher zwingend nochmal überdacht werden.

### III. Unzureichende schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung vom 13.01.2023 ist ebenfalls unzureichend.

**einer „Neueinleitung“ von weniger als 3,0 l/s in das bestehende, wasserrechtlich genehmigte Mischwassersystem ist somit ausgeschlossen**, daher ist eine Überprüfung der vorhandenen Mischwasserkanalisation hinsichtlich ihrer Kapazität irrelevant. Folglich müssen auch nicht unnötigerweise Kosten produziert werden. Das Wasserrecht lässt die bestehenden Überlaufwassermengen zu.

Es wird ergänzend auf die Kommentierung bei Ord.-Nr. 20-21 verwiesen.

**Eine Nachbesserung der Planung ist nicht erforderlich.**

Das **Regenrückhaltebecken** ist gemäß den Forderungen der Oberen Wasserbehörde SGD Nord, Trier abgestimmt und nach den entsprechenden Vorgaben dieser Fachbehörde auf das geforderte Volumen ausgelegt worden. Selbstverständlich wurde das Becken nicht nur auf die Straßen- und Gehwegeentwässerung ausgelegt, sondern berücksichtigt die jeweiligen Drosselwassermengen und mögliche Überläufe aus der vorgeschriebenen privaten Rückhalteeinrichtung. Bei diffusen Ableitungen von unbefestigten Flächen ist von einer Verschmutzung nicht auszugehen.

**Das Entwässerungskonzept berücksichtigt alle wasserwirtschaftlichen Belange.**

Es wird darauf hingewiesen, dass die SGD Nord in ihrer Stellungnahme (siehe Ord.-Nr. 39) vom 05.06.2023 dem vorgelegten Entwässerungskonzept (Stand April 2023) in fachlicher Hinsicht zugestimmt hat, dessen Teil auch die Niederschlagswasserbeseitigung nach den fachlichen Vorgaben ist.

**Das Entwässerungskonzept wird nicht geändert.**

Die Geräuscheinwirkungen durch das Plangebiet werden zumindest im Einmündungsbereich von Jakob-Marx-Straße und Schwarzenbach in die Maarstraße unterschätzt, da in den Berechnungen eine Aufteilung der erwarteten 600 Kfz/Tag auf jeweils 400 für beide Straßen unterstellt wird. Da aber der Gesamtverkehr diesen Einmündungsbereich passieren muss, wird die Lärmeinwirkung zumindest für die Gebäude Maarstraße 13,17, 24 und 26 systematisch unterschätzt, da diese Gebäude hier unmittelbar angrenzen.

Die Einmündung der Straße Schwarzenbach in die Maarstraße ist teilweise (ca. 5 m) gepflastert. Der sich hierdurch ergebende Zusatzlärm beträgt laut Umweltbundesamt je nach Pflasteroberfläche 3 bis 7 dB. Während die vergleichbare Pflasteroberfläche im Bereich der Einmündung Maarstraße in die Hauptstraße mit einer zusätzlichen Lärmbelastung von 3 dB geplant wurde (Anlage 2.1, Seite 1 der Emissionsberechnung Straße), unterbleibt dies hier ohne Begründung. Diese Zusatzbelastung betrifft ebenso wie der vorgenannte Effekt (400 statt 600 Kfz/Tag) insbesondere die Gebäude Maarstraße 17, 24 und 26 und wurde offensichtlich im Gutachten nicht berücksichtigt. Für diese Gebäude ist daher von einer signifikanten Unterschätzung des Beurteilungspegels Verkehrslärm auszugehen.

Für die Straße Schwarzenbach werden nur 10 Wohneinheiten zugrunde gelegt, mutmaßlich, weil hier nur 5 Gebäude direkt an der Straße errichtet werden. Da dies aber den zumindest teilweisen Zusatzverkehr aus dem Plangebiet im Rahmen der geplanten Einbahnstraße vernachlässigt, führt dies ebenfalls zu einer Unterschätzung der Lärmbelastung entlang der Schwarzenbach.

Die vorgeschlagene Maßnahme zur Lärmbegrenzung in Form einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 auf 30 km/h vermindert laut Umweltbundesamt den

### **Verkehrslärm**

Der Lärmgutachter weist darauf hin, dass das gutachterliche Modell Vereinfachungen enthält. Auf dem kurzen Stück zwischen den beiden Kreuzungen kommt es mit den gewählten Ansätzen einerseits tatsächlich zu der erwähnten Unterschätzung, andererseits kommt es im Kreuzungsbereich aber auch zu einer Überschätzung, weil auf allen Straßen Zweidrittel des Verkehrs angesetzt wurde, was in der Summe mehr als der Gesamtverkehr ist. **Um jedoch alle Zweifel aus dem Weg zu räumen, wurde die schalltechnische Untersuchung überarbeitet und eine detailliertere Aufteilung des Verkehrs zugrunde gelegt und gleichzeitig die gepflasterte Oberfläche mitberücksichtigt.**

Des Weiteren wurde der Untersuchung ein weiterer Rechenlauf zugefügt, in dem dokumentiert ist, dass eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf den Straßen „In der Schwarzenbach“ und Maarstraße nur noch am Gebäude Maarstraße 1 zu einer Überschreitung führt.

**Bei Umsetzung der vorgeschlagenen verkehrsbeschränkenden Maßnahmen in den Straßen „In der Schwarzenbach“ und „Maarstraße“ können fast alle Grenzwerte eingehalten werden. Lediglich im Erdgeschoss des Gebäudes „Maarstraße 1“ kann es zu einer geringfügigen Überschreitung der Vorsorgegrenzwerte von 0,4dB kommen. Dies hält die Gemeinde für zumutbar und rechtlich unbedenklich.** Vorabgesprächen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde haben stattgefunden (vgl. Ord.-Nr. 47).

Die im Gutachten zugrunde gelegten **10 Wohneinheiten in der Straße Schwarzenbach** beziehen sich lt. Lärmgutachter auf die bestehende Bebauung. Dabei wurden für jedes der fünf Gebäude 2 Wohneinheiten zugrunde gelegt. **Der Verkehr aus dem geplanten Wohngebiet wird zusätzlich berücksichtigt.**

Es wird auf die Ausführungen weiter oben und auf die Ergebnisse des überarbeiteten Schallgutachten verwiesen.

Lärmpegel um 2 bis 3 dB. Aufgrund der vorstehend genannten Faktoren wird dies zumindest bei den o.g. Gebäuden Maarstraße 17, 24 und 26 voraussichtlich nicht ausreichen, um die Grenzwerte einzuhalten. Im Gegensatz zum Gebäude Maarstraße 1, das auch nach Geschwindigkeitsbegrenzung die Grenzwerte noch geringfügig überschreitet, wird hierauf bei den o.g. Gebäuden nicht hingewiesen. Dass eine Geschwindigkeitsbegrenzung ausreichend ist, um die Grenzwerte einzuhalten, wird im Gutachten zudem ohne weitere Begründung behauptet. Es kann spekuliert werden, dass man die o.g. zusätzlichen Lärmfaktoren „übersieht“, da eine Einhaltung der Grenzwerte an diesen Gebäuden ohne aufwändigere Maßnahmen oder eine Verkehrsreduzierung nicht möglich ist.

Des Weiteren wurden bei den gewerblichen Betrieben keine Lärmmessungen vorgenommen, sondern lediglich Modellannahmen zugrunde gelegt. Die teilweise erhebliche Geräuschentwicklung des Fensterbetriebs durch Absauganlage oder Sägebetrieb wurde daher z.B. nicht gemessen.

Für den Sanitärbetrieb wurde nur das an der Maarstraße liegende Gebäude erfasst. Gewerbelärm im Hof und insbesondere am direkt an das NBG angrenzenden Gebäude wurde nicht erfasst, obwohl dieses aufgrund der unmittelbaren Nähe deutlich relevanter sein könnte.

#### **Gewerbelärm:**

Zur Ermittlung und Beurteilung der möglichen Konflikte zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben und der geplanten Bebauung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses stellt auf den bestehenden Genehmigungsstand der Betriebe, die Schutzbedürftigkeit der Umgebung und der geplanten Nutzungen im Plangebiet ab. Grundsätzlich ist die gutachterliche Prognose für die Beurteilung der Immissionseinwirkungen auf das Plangebiet heranzuziehen. Messungen können die gutachterliche Prognose untermauern, jedoch nicht ersetzen. **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. Ein Erfordernis für Messungen wird daher nicht gesehen.**

(vgl. auch Kommentierung und Beschlussfassung bei Ord.-Nr. 16, 17, 40 sowie den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit)

Von der Rechtmäßigkeit des angewendeten Verfahrens wird ausgegangen. Die SGD Nord Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier hat in ihrer Stellungnahme vom 25.05.2023 (Nr. 40) dargelegt, dass aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundlegenden Bedenken gegen das Planvorhaben bestehen.

Die **Hofffläche des Sanitärbetriebes** ist ausweislich des Lärmgutachtens über eine Flächenschallquelle berücksichtigt. (vgl. Ziffer 4.1.1 des Gutachtens). **Daher besteht kein Nachbesserungsbedarf.**



Die teilweise erhebliche Belastung durch Fluglärm wurde nicht weiter untersucht, da sich das Plangebiet außerhalb der ausgewiesenen Fluglärmzonen der Spangdahlem Airbase befindet (S.14). Da die Einflugschneise bei der vorherrschenden Westwindströmung direkt über dem NBG liegt, ergeben sich allerdings Schallpegel, die beim Landeanflug regelmäßig über 100db liegen (z.B. 102 db gemessen mit Handy-App am 9.9.2021). Laut „Trierischem Volksfreund“ vom 11./12.9.2021 „gibt es keine Gegend in Deutschland, die so viel Krach durch Flugzeuge ausgesetzt ist. An 223 Tagen donnerten Jets 2020 insgesamt 728 Stunden lang über die Region. Im Schnitt sind das mehr als drei Stunden am Tag.“. Auf die Lärmbeeinträchtigungen durch den Flugbetrieb der Airbase Spangdahlem hatten wir bereits mit unserem Schreiben vom 06.04.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Zudem stellt sich die Frage, ob die ausgewiesenen Lärmschutzzonen noch den aktuellen Gesetzesvorgaben entsprechen. Laut „Trierischem Volksfreund“ vom 22./23.10.2016 stammt die letzte Einstufung mit Festlegung der Lärmschutzzonen aus 2014. Hiernach wäre das Baugebiet unkritisch, da es nach damals veröffentlichter Kartierung außerhalb der Lärmschutzzonen liegt, und die immensen Spitzenwerte während des Flugverkehrs anscheinend nicht zu berücksichtigen sind. Seitdem hat der Flughafenbetrieb in subjektiver Wahrnehmung weiter zugenommen und könnte sich aufgrund der aktuellen sicherheitspolitischen Entwicklung noch intensivieren. Z.B. dürften in der Tagschutzzone 1 (ab 68 dB) keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden!

Analog zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens „In der Schwarzenbach“ auf 10 Wohneinheiten mit ca. 74 PKW und 1,5 LKW müsste die Differenz zum gesamten Verkehrsaufkommen durch das Wohngebiet von rund 600 Kfz/24 h bei der Berechnung der Verkehrsbelastung „Maarstraße“ ab dem Einmündungsbereich Schwarzenbach bis zum Straßenende - also für die Gebäude Maarstraße 26 bis 30 - hinzugefügt werden. In der derzeitigen Berechnung der Geräuschemissionen wird die Belastung in diesem Bereich der Maarstraße mit 400 statt mit ca. 525 Kfz/24 h somit signifikant unterschätzt.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes wird u.a. über die Straße „In der Schwarzenbach“ erfolgen. Diese teilweise sehr schmale Straße wird bisher lediglich von 5 Häusern genutzt und ist nicht für die geplante erhebliche Nutzungserweiterung ausgelegt. Trotz Einbahnstraßenregelung wird über die 5 geplanten Häuser hinaus zusätzlicher Verkehr aus dem Plangebiet diese Straße passieren. Derzeit ist kein Bürgersteig vorhanden, so dass

### **Fluglärm**

Die Fluglärmsituation ist Gegenstand der Schalltechnischen Untersuchung. Im Bebauungsplan wird unter dem Punkt Hinweise auf die Air Base Spangdahlem hingewiesen, von der Rechtmäßigkeit der ausgewiesenen Fluglärmschutzzonen wird ausgegangen. **Daher besteht kein Nachbesserungsbedarf.**

Siehe oben.

Zu den **Auswirkungen des planbedingten Verkehrs** wird auf die Kommentierung weiter oben sowie auf die Kommentierung z.B. bei Ord.-Nr. 69 verwiesen.

### **Zur Verkehrsaufnahmefähigkeit der Straßen:**

Innerhalb des Plangebietes ist ein sogenannte Mischverkehrsfläche von 1m Breite vorgesehen, die durch eine 0,5m breite 3-zeilige Rinne von der Fahrbahn getrennt wird. Mischverkehrsfläche und Rinne werden gepflastert, um sie optisch von der asphaltierten Fahrbahn

Fussgänger auf die Straße ausweichen müssen. Obwohl sich hier vor einigen Jahren bereits ein Unfall mit 2 Schwerverletzten ereignet hat, ist laut Planung in diesem Straßenbereich weiterhin kein Bürgersteig vorgesehen.

Schließlich kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass es im Bereich, der als Allgemeines Wohngebiet einzustufen ist (Maarstraße 18, 20, 22, 24,26 und 26A), zu einer Überschreitung von maximal 0,1 dB kommt. Nachts werden die Werte um maximal 2,5 dB überschritten. Die Mischgebietswerte werden tags in der Maarstraße 1 und nachts zusätzlich in der Maarstraße 6 überschritten. Da die nach der TA Lärm maßgeblichen Immissionsrichtwerte signifikant überschritten werden, müssten Lärmschutzmaßnahmen in Betracht gezogen werden. Dies wurde hier jedoch vollkommen übersehen und stellt im Ergebnis einen Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung dar

#### IV. Erforderlichkeit eines Bodengutachtens

Ausweislich des Umweltberichts ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet aufgrund der regelmäßig eingebrachten Fremdstoffe (Pflanzenschutzmittel, Dünger) als

abzugrenzen. Diese 1,5m breite Fläche kann von Fußgängern als Gehweg benutzt werden, aber bei Bedarf auch überfahren werden. Die Anlagen schließen an die bestehenden Mischverkehrsflächen/Gehwege der umgebenden Ortslage an. Die Errichtung von Gehwegen außerhalb des Plangebietes ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Straßen sind gemäß RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) und RStO (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) geplant und gebaut und für die Belastung in Mischgebieten (Maarstraße) bzw. Allgemeinen Wohngebieten (In der Schwarzenbach) ausgelegt. **Daher bestehen keine Bedenken bezüglich der Belastung.**

Im Rahmen der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung wurden die **zu erwartenden Verkehrsmengen und die dadurch entstehenden Lärmbelastungen** gutachterlich untersucht und die Ergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt.

Als Ergebnis der Untersuchung hinsichtlich **planbedingten Verkehres** wird unter anderem empfohlen, die zulässige Geschwindigkeit im Plangebiet und den angrenzenden Straßen „Maarstraße“ und „In der Schwarzenbach“ auf 30 km/h zu begrenzen. Den dort ermittelten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV kann mit den empfohlenen Geschwindigkeitsbegrenzungen begegnet werden. Vorabsprachen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde haben stattgefunden (vgl. Ord.-Nr. 47).

**Dies wird seitens der Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung vorgesehen. Die verbleibende geringfügige Überschreitung am Immissionsort „Maarstraße 1“ hält der Gemeinderat für vertretbar.**

Vorbelastung einzustufen (vgl. Seite 7). Zudem ist nicht auszuschließen, dass aufgrund des seit Jahrzehnten bestehenden Flugverkehrs zusätzliche Bodenbelastungen u.a. durch Ablassen von Treibstoffen (fuel dumping) sowohl aus militärischem als auch zivilem Flugverkehr entstanden sind. Daher ist es zwingend notwendig, den Boden durch einen Sachverständigen begutachten und prüfen zu lassen. Nur auf diesem Wege können potentielle Gefahren ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde eine Baugrunduntersuchung (bis maximal 250cm Tiefe) durchgeführt, bei der auch chemische Parameter untersucht wurden. Sämtliche Parameter (BTEX, LHKW etc.), die auf eine Treibstoffbelastung hinweisen könnten, lagen unterhalb der Bestimmungsgrenze. **Es ist folglich keine Bodenbelastung durch Treibstoffe vorhanden.**

Bei den übrigen untersuchten Parametern konnte lediglich ein leicht erhöhter Arsenwert festgestellt werden, der jedoch in der Region eine unproblematische geogene Vorbelastung darstellt. **Die Planung kann weitergeführt werden.**

#### V. Unzureichende Alternativenprüfung

Schließlich weist der Planentwurf eine unzureichende Alternativenprüfung auf. Dies stellt einen Abwägungsfehler dar und führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.

Die Gemeinde ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu einer Alternativenprüfung verpflichtet.

Die grundsätzliche Pflicht zu einer solchen Prüfung folgt aus dem Gebot der Proportionalität der Abwägung und damit aus dem rechtstaatlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz,

*Bayerischer VGH, Urteil vom 23.05.2019 — 8 S 2431/17, NVwZ-RR 2019,1030.*

Wegen des den Gemeinden zustehenden städtebaulichen Planungsermessens erwiese sich eine Bauleitplanung unter dem Gesichtspunkt der Alternativenabwägung zwar - im Ergebnis - nur dann als rechtsfehlerhaft, wenn sich eine andere als die gewählte Lösung unter Berücksichtigung aller abwägungserheblicher Belange eindeutig als die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Variante hätte aufdrängen müssen,

*Bayerischer VGH, Urteil vom 23.05.2019 — 8 S 2431/17, NVwZ-RR 2019,1030; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 23.01.2013 — 8 C 10782/12, NJOZ 2013, 910.*

Eine **Alternativenprüfung** wurde durchgeführt (siehe Begründung Punkt 5.3). Ebenfalls wird auf die umfangreichen Erläuterungen zu den durchgeführten Prüfungen auf Ord.-Nr. 67 sowie die Anlage zum Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 30.03.2023, TOP 2 verwiesen. **Die Prüfung wird als ausreichend erachtet.**

Die weiteren Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Dies ist hier jedoch der Fall, denn die naheliegendste Alternative, nämlich eine Bebauung lediglich an den Rändern des Plangebiets, d.h. an den noch nicht bebauten Seiten der Maarstraße sowie der Schwarzenbach, wäre kostengünstiger, da hier keine wesentlichen Erschließungskosten anfallen würden und zudem kurzfristig ohne großen Verwaltungsaufwand umsetzbar wäre. Obwohl in Kombination mit den bestehenden Alternativen hierdurch sukzessive kostengünstiger Wohnraum insbesondere für den örtlichen Bedarf geschaffen werden könnte, besteht hieran in der Gemeinde kein Interesse, wobei als Begründung unter anderem auf die bereits gegebenen Zusagen an den Investor verwiesen wird.

Es besteht jedoch der Verdacht, dass der vorliegende Bebauungsplan in erster Linie den Interessen bestimmter Mitglieder des Gemeinderats dient, anstatt den allgemeinen Belangen gerecht zu werden.

Dies wird auch dadurch deutlich, dass der Investor keine Kosten für die zu erwartende zusätzliche Infrastruktur übernehmen muss, sondern diese vollständig von der Gemeinde getragen werden müssen.

Nach alledem erweist sich der Bebauungsplan im derzeitigen Planungsstand als formell und materiell unwirksam. Es wird daher dringend angeregt, die Planung nochmals zu überdenken.

Im Übrigen nehmen wir vollumfänglich Bezug auf unsere Stellungnahme vom 06.04.2022.

**Zu alternativem Planungsvorschlag im Plangebiet:**

Eine Flächenverfügbarkeit der Gemeinde im Planbereich ist vorliegend nicht in ausreichendem Umfang gegeben. In Gemeindeeigentum befinden sich nur schmale, nicht selbständig für die geplante wohnbauliche Nutzung geeignete Teilflächen unmittelbar angrenzend an die Straße „In der Schwarzenbach“.

**Mangels Flächenverfügbarkeit stellt eine reduzierte Variante für die Gemeinde keine realistische Entwicklungsoption dar.**

**Die Ausweisung erfolgt vorliegend nach der festgestellten Bedarfslage.**

Zum **Bedarfsnachweis, der Alternativenprüfung und den Beweggründen der Gemeinde zur Zusammenarbeit mit einem Investor** wird auf die umfangreichen Darlegungen in der Begründung und in den Abwägungsunterlagen nach der frühzeitigen Beteiligung (Anlage zum Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 30.03.2023, TOP 2) verwiesen (vgl. auch Kommentierung bei Ord.-Nr. 67).

Es handelt sich um eine Frage der Inhalte des Erschließungs- und Umsetzungsvertrages, die noch zwischen Gemeinde und Investor zu klären ist.

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

Es wird vollumfänglich auf die Anlage zum Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 30.03.2023, TOP 2) sowie die heutige ergänzende Abwägung gemäß Beschlussprotokoll verwiesen.

**Die Planung wird beibehalten.**

**Beschlussvorschlag:** Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: 14

Nein: keine

Enthaltungen: keine

**73 Eingabe Bürgergemeinschaft (schriftliche Eingabe einschließlich Unterschriftenlisten mit 74 Unterzeichnern)**

Wir wenden uns an Sie mit dieser Stellungnahme innerhalb der Öffentlichkeitsbeteiligung, die sich gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Aufm Maarflur“ in unserer Nachbarschaft und in unserem Ort richtet. Es ist uns wichtig, auf die möglichen negativen Auswirkungen aufmerksam zu machen und gemeinsam eine Stimme gegen dieses Vorhaben zu erheben.

Unsere Hauptbedenken betreffen vor allem den Lärm, der durch die geplante Bebauung entsteht. Die Planung führt zu einer erheblichen Zunahme von Verkehrslärm, da sowohl der Bau als auch die zukünftige Nutzung mit einer erhöhten Verkehrsbelastung einhergehen (siehe Lärmschutzgutachten). Das bedeutet für die Anlieger der Zufahrtsstraßen eine massive Zunahme der durchschnittlichen Lärmbelastung nicht nur tagsüber, sondern vor allem auch nachts und teilweise über die gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte für Wohnbebauung hinaus, so dass mit gesundheitlichen Folgen gerechnet werden muss. Das ist neben dem Fluglärm und dem dauerhaften Lärm durch die A 60 nicht mehr tragbar!

**Zu 73**

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

**Zum planbedingten Verkehr:**

Im Rahmen der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung wurden 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 „Maarstraße“ und „In der Schwarzenbach“ auf 30 km/h zu begrenzen. Den dort ermittelten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV kann mit den empfohlenen Geschwindigkeitsbegrenzungen begegnet werden. Dies wird seitens der Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung vorgesehen. Die verbleibende geringfügige Überschreitung am Immissionsort „Maarstraße 1“ hält der Gemeinderat für vertretbar und für rechtlich unbedenklich.

Wieso wird ein Baugebiet mit 80 Wohneinheiten - das zudem für den lokalen Bedarf weit überdimensioniert ist - nicht über eine separate Erschließungsstraße entwickelt?

Des Weiteren bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Entwässerung. Das aktuelle Mischkanalsystem ist nicht ausreichend, um die zusätzliche Belastung durch das geplante Bauprojekt zu bewältigen. Der Schwarzenbach wird heute schon bei stärkeren Regenfällen massiv mit Abwasser verschmutzt!

Die Verkehrsregelungsmaßnahmen können aber nicht im B-Plan getroffen werden und werden später im Einzelnen durch den Gemeinderat in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde festgelegt. Vorabsprachen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde haben stattgefunden (vgl. Ord.-Nr. 47).

Zur **Bedarfslage** wird auf die die Darlegungen in der Begründung verwiesen. Eine **separate Erschließungsstraße zur Anbindung des Gebietes an das überörtliche Straßennetz** würde zu weiteren zusätzlichen Versiegelungen im Außenbereich sowie erheblichen zusätzlichen Erschließungskosten und dadurch höheren Grundstückspreisen führen und ist deshalb abzulehnen. Eine direkte Anbindung an die Ortslage wäre zudem zusätzlich notwendig, damit die Bewohner des Neubaugebietes die Infrastruktur im Ortskern erreichen und am Gemeindeleben teilhaben können.

Die **Gebietsentwässerung** ist nach den allgemein gültigen Vorgaben geplant. Für den Planbereich wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das die schadlose Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser erläutert. Die wasserwirtschaftlichen Zielvorgaben hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wurden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten für den aufgezeigten Planungs- und Entwässerungsbereich berücksichtigt.

Bei dem in der Stellungnahme angesprochenen Abwasser handelt es sich um Mischwasser, das über den wasserrechtlich genehmigten Notüberlauf des vorhandenen Mischwassersystems gezielt in den Schwarzenbach (Landscheider Bach) abgeleitet wird. Dieser Notüberlauf springt nur bei Starkregenereignissen und nur im Bedarfsfalle an, ansonsten wird alles Mischwasser in die örtliche Kläranlage geleitet. Auf dieser Anlage sind gemäß Stellungnahme der zuständigen SGD-Nord (vgl. Ord.-Nr. 39) noch ausreichende Kapazitäten zur Behandlung des Abwassers aus dem Gebiet „Aufm Maarflur“ vorhanden. Die genehmigte Einleitmenge des Notüberlaufs beträgt 1.523l/s, wovon durchschnittlich ca. 90% Regenwasser und

Darüber hinaus sind wir besorgt über die finanziellen Belastungen; die mit der Umsetzung dieses Bebauungsplans für die Ortsgemeinde einhergehen. Infrastrukturelle Anpassungen wie z.B. der Ausbau der KiTa oder sonstige Aufgaben der Gemeinde werden hohe Kosten verursachen mit dem Risiko, dass diese letztendlich auf uns Anwohner und Bürger abgewälzt werden.

Wir verstehen das Anliegen der Gemeinde, Wohnraum für Bürger zu schaffen. Warum entwickelt die Gemeinde nicht sukzessive Bauflächen nach ihrem jeweiligen Bedarf und in Eigenregie? Die Planung mit einem Rendite-orientierten Investor führt zu deutlich gestiegenen Baupreisen, die für Landscheider kaum zu bezahlen sind. Und: Nach Abschluss der Baulandvergabe durch den Investor wird die Gemeinde ebenso wie jetzt wieder keine eigenen Bauflächen haben, die sie an Ortsansässige vergeben kann!

Bitte stellen Sie die Planung ein.

10 % Schmutzwasser sind. Die Planung für das Neubaugebiet sieht eine zusätzliche Schmutzwassermenge von knapp unter 3l/s vor, die zusätzlich in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet, sondern über das Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Bach geleitet. Eine relevante Mehrbelastung der vorhandenen Mischwasserkanalisation ist angesichts der o.g. Zahlen nicht erkennbar. Es wird darauf hingewiesen, dass die SGD Nord in ihrer Stellungnahme (siehe Ord.-Nr. 39) vom 05.06.2023 dem vorgelegten Entwässerungskonzept (Stand April 2023) in fachlicher Hinsicht zugestimmt hat. **Die Planung wird beibehalten.**

Ansonsten wird auf die Kommentierung bei Ord.-Nr. 20-21 und Ord.-Nr. 72 verwiesen.

Es handelt sich um eine Frage der Inhalte des Erschließungs- und Umsetzungsvertrages, die noch zwischen Gemeinde und Investor zu klären ist.

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.

**Die Ausweisung erfolgt vorliegend nach der festgestellten Bedarfslage.** Planung und Realisierung von Baugebieten bedürfen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben und der Erfahrungen aus der Praxis einen merklichen Zeitbedarf. Deshalb ist die Gemeinde an Baugrundstücken interessiert, die tatsächlich am Markt angeboten werden. Dies setzt allerdings eine tatsächliche Ausweisung voraus. **Bauverpflichtungen** wird die Gemeinde im hier vorliegenden Falle über Verträge mit dem Investor absichern.

**Die Planung wird beibehalten.**

**Beschlussvorschlag:** Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja: 14

Nein: keine

Enthaltungen: keine

74 Bürger 5, Landscheid	Zu 74
<p>Im Zuge der Auslegungsfrist für das im Betreff aufgeführte Bauprojekt möchten wir darauf hinweisen, dass bei dem aufgeführten Lärmgutachten wohl nur die aktuelle Situation erfasst sein kann. Unsere vermietete Halle wird zurzeit ausschließlich als Lager genutzt und ist somit so gut wie nicht lärmrelevant. Da wir auf die Nutzungsmöglichkeit im Mischgebiet pochen, könnte bei einer zukünftigen anderweitigen Nutzung eine andere Lärmsituation entstehen, die in dem aktuellen Lärmgutachten nicht berücksichtigt ist.</p> <p>Außerdem möchten wir festhalten, dass wir nicht zu einer Lärmsituation befragt wurden.</p> <p>Das geplante Baugebiet ist total überdimensioniert, dank der Vergabe an einen Investor werden die Grundstückspreise für Einheimische unerschwinglich und für Mietobjekt-Investoren nicht mehr wirtschaftlich, da die aktuellen Rahmenbedingungen für Bauprojekte sich gravierend verändert haben.</p> <p>Wir können nicht nachvollziehen, welche Politik die Gemeinde mit diesem Projekt verfolgt.</p>	<p><b>Zu Gewerbelärm:</b> Das Lärmgutachten geht nicht von der tatsächlichen aktuellen Lärmemissionen aus, sondern von den maximal zulässigen Lärmemissionen, die an den bereits vorhandenen Immissionsorten zulässig sind. Diese wurden durch Rückwärtsrechnung ermittelt. Die derzeitige Nutzung und auch zukünftige, andere Nutzungen dürfen die im Gutachten ermittelten maximal zulässigen Emissionswerte nicht überschreiten. <b>Daher erfolgt durch die Planung keine Einschränkung des Betriebes.</b> Es wird weiter auf die Darlegungen zum Gewerbelärm und den getroffenen Maßnahmen bei Ord.-Nr. 16, 17 und 40 verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Zur <b>Bedarfslage</b> wird auf die die Darlegungen in der Begründung verwiesen. Die Gemeinde teilt die Auffassung des Einwenders zu <b>unerschwinglichen Grundstückspreisen</b> nicht, denn mit der vorliegenden Bebauungsplanung kommen neue Baustellen vorwiegend für eine Wohnbebauung auf den Markt. Dies wirkt nach Ansicht der Gemeinde aufgrund des zusätzlichen Angebotes einer Baulandpreissteigerung entgegen.</p> <p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p>



**Die Planung wird beibehalten.**

**Beschlussvorschlag:** Der Gemeinderat folgt der Kommentierung.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:14

Nein:

Enthaltungen:

**75 Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)**

**Zu 75**

*Die seitens des Bundes für Umwelt und Naturschutz (BUND) am 17.08.2023 nach der Behördenbeteiligung bzw. nach der Planoffenlage eingebrachte Stellungnahme ist wegen des sachlichen Zusammenhanges bei Ord.-Nr. 21 + 22 Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Untere Landesplanungsbehörde + Untere Naturschutzbehörde wiedergegeben, kommentiert und abgewogen.*

***Es wird auf die Abwägung und die Beschlussfassung bei Ord.-Nr. 21 + 22 verwiesen.***

**Kein Beschluss erforderlich.**

<b>76 Investor KoWE GmbH, Landscheid über Planungsbüro Karst, Bitburg</b>	<b>Zu 76</b>
<p>Die Straßenplanung für das geplante Baugebiet wurde zwischenzeitlich aktualisiert und präzisiert. Wir bitten daher um entsprechende Anpassung der an den Straßenhöhen orientierten Höhenbezugspunkte gemäß den Planfestsetzungen. Die Auswirkungen der gewünschten Plananpassung wurden in der Sitzung durch die anwesende Frau Eltges vom Planungsbüro Karst erläutert.</p>	<p>Siehe Entscheidung des Gemeinderates gemäß Beschlussvorschlag.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p><b>Der Gemeinderat stimmt dem Antrag der KoWE GmbH, Landscheid auf Anpassung der nun auf Grundlage der aktualisierten Straßenplanung sich ergebenden Höhenbezugspunkte im Bebauungsplan zu.</b></p> <p><b>Abstimmungsergebnis:</b> Ja: 14 Nein: keine Enthaltungen: keine</p>	