

### **Darstellung und Bewertung der im Rahmen der Offenlage zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen den Dörfern“ der Ortsgemeinde Wasserliesch seitens der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 11.03.2024 bis einschließlich 11.04.2024 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung ist eine Stellungnahme eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch BauGB wurde vom 04.03.2024 bis einschließlich 11.04.2024 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind 8 Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.

#### Beteiligte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

<b>Ord.-Nr.</b>	<b>Beteiligte TöB</b>	<b>Datum der Anregung</b>	<b>Abwägungsrelevant</b>
1	ART – Zweckverband Abfallwirtschaft im Raum Trier	28.03.2024	Ja
2	Deutsche Bahn Immobilien	15.03.2024	Ja
3	Deutsche Glasfaser	---	---
4	Deutsche Telekom Technik GmbH	12.03.2024	Keine Einwände
5	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Mosel	---	---
6	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege	---	---
7	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie –Erdgeschichte–	---	---
8	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rhein. Landesmuseum Trier	---	---
9	Handwerkskammer Trier	---	---
10	Industrie- und Handelskammer Trier	---	---
11	Kreisverwaltung Trier Saarburg – Untere Landesplanungsbehörde	10.04.2024	Ja
12	Landesbetrieb Mobilität Trier	---	---
13	SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier	14.03.2024 und 04.12.2023	Ja
14	SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	11.03.2024 und 28.11.2023	Ja
15	Verbandsgemeindeverwaltung Konz – FB 1.2 - Beiträge	11.03.2024 und 23.11.2023	Ja
16	Verbandsgemeindeverwaltung Konz	---	---
17	Verbandsgemeindeverwaltung Konz	---	---
18	Verbandsgemeindeverwaltung Konz	---	---

19	Verkehrsverbund Region Trier	---	---
20	Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel	15.03.2024	Ja
21	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mosel-Saar-Lahn	---	---
22	Westnetz GmbH Trier	---	---
<b>Ord.- Nr.</b>	<b>Öffentlichkeit</b>	<b>Datum der Anregung</b>	<b>Abwägungsrelevant</b>
23	Bürger 1 über RA	10.04.2024	Ja

**Eingegangene, jedoch nicht abwägungsrelevante Stellungnahmen sind zur Kenntnis im Anschluss an die Abwägungstabelle in Kopie beigefügt. In der nachfolgenden Abwägungstabelle werden die nicht abwägungsrelevanten Stellungnahmen nicht aufgeführt.**



Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Abfälle vor den betreffenden Grundstücken nicht möglich. Die betroffenen Überlassungspflichtigen müssen in diesem Fall gemäß der einschlägigen Satzungsregelungen die Abfälle zu einem anderen geeigneten Aufstellort bringen. Dies ist in der Regel die nächste sicher zu befahrende Straße.</p> <p>Im Folgenden haben wir die technischen Details zur aktuell eingesetzten Fahrzeugtechnik und die daraus resultierenden Vorgaben zur Befahrbarkeit von Straßen zusammengefasst:</p> <p><b>Tragfähigkeit:</b> mindestens 40 Tonnen</p> <p><b>Fahrbahnbreite:</b> ohne Begegnungsverkehr mindestens 3,05 m, mit Begegnungsverkehr mindestens 4,75 m</p> <p><b>Schleppkurven:</b> Der Überhang eines Abfallsammelfahrzeuges ist zu berücksichtigen (schwenkt stark aus), daher mindestens 3,00 m</p> <p><b>Durchfahrhöhe:</b> mindestens 4,00 m (beachtet werden müssen hierbei auch Bäume/Äste sowie Straßenlaternen etc.)</p> <p><b>Fahrbahngestaltung:</b> seitliches Abrutschen/Umstürzen muss verhindert werden (z. B. durch befestigte Bankette)</p> <p><b>Ein- und Ausfahrten:</b> vgl. Fahrbahnbreite sowie Schleppkurven sowie die Anlage bezüglich des Wendekreises. In der Ein- und Ausfahrt sollte die Fahrbahnbreite mindestens 5,50 m betragen und in diesem Bereich zudem rundherum eine Freifläche von 1,00 m ausweisen, sodass beim Ausschwenken der Fahrzeugüberhänge keine Schäden entstehen (keine Straßenlaternen, Bäume, Verkehrsschilder, Hecken usw.).</p> <p><b>Bodenschwellen:</b> Fahrbahnen müssen möglichst eben sein, und bei auftretendem Gefälle oder Steigung darf der Übergang zur davorliegenden Fahrbahn nicht abrupt erfolgen (ein Aufsetzen des Heckteils bzw. der Trittbretter muss verhindert werden).</p>	Kenntnisnahme	



Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Verfahren.</p> <p>Durch das Vorhaben werden die Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p> <p>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p> <p>Je weiter die Orientierungswerte der 01 N 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB Station&amp;Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB InfraGO AG. Die</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Es werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: <a href="http://www.dbinfrago.com/">http://www.dbinfrago.com/</a> .		
11	<p><b>Kreisverwaltung Trier Saarburg – Untere Landesplanungsbehörde vom 10.04.2024</b></p> <p>Zu dem Planentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>Untere Landesplanung/Fachstelle Bebauungsplanung</b> Bei der nächsten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sollten alle als gemischte Bauflächen dargestellten Bereiche dahingehend überprüft werden, ob diese Darstellung noch zutreffend ist. Die Bereiche, die über Bebauungsplan als Wohnbaugebiete entwickelt wurden, sind dann entsprechend auch als Wohnbaufläche im FNP darzustellen. In den wenigsten Siedlungsbereichen ist noch von einer gemischten Baufläche auszugehen, die meisten dürften sich heute als Wohnbaufläche in der Nutzungsstruktur identifizieren lassen. Einer Ableitung eines Wohngebietes im Sinne der §§ 2-4a BauNVO aus einer gemischten Baufläche im FNP wird zukünftig nicht mehr zugestimmt werden.</p> <p>Durch die Reduzierung der Ausgleichsfläche im Nordosten wird die zukünftige Bebauung näher an die klassifizierte Straße rücken. Aus fachlicher Sicht sollte dies im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens überprüft werden.</p> <p><b>Untere Bauaufsicht/Fachstelle Bebauungsplanung</b> Die Fachstelle Bebauungsplanung verweist auf ihre Anmerkungen aus unserer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 8.12.2023 (Az.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Beantwortung</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Die Verbandsgemeinde ist hierfür zuständig.</p> <p>Es wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, Dieses war auch in den Unterlagen zur Offenlage beigefügt. Es werden passive und aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>Zur Beachtung sind die Beantwortungen aus der frühzeitigen Beteiligung hier ebenfalls nachfolgend nochmal aufgeführt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>StKK-3.2- 43/23); diese gelten weiterhin und sind nachfolgend zur Beachtung beigelegt:</p> <p>Zu 5.3 Bauweise Es werden sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen, dies hat zur Folge, dass der Erstbauende die Bauweise vorgibt. Deshalb sollten konkrete Flächen nur für Doppel-häuser/Einzelhäuser ausgewiesen werden, um Probleme im späteren Genehmigungsverfahren zu vermeiden. Da der Bau von Doppelhäusern zugelassen wird, sollte noch geklärt werden, ob in diesem Rahmen eine Grundstücksteilung zugelassen wird. Um dies zu steuern, kann eine Mindestgrundstücksgröße vorgegeben werden, die eingehalten werden muss.</p> <p>Zu 6.2 Schallschutz Hier erfolgt die Aussage, dass die Flächen in Richtung der B 419 den Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) überschreiten. Da hier aber laut Bebauungsplan ein WA-Gebiet ausgewiesen wird, sind auch die Grenzwerte für ein WA-Gebiet anzusetzen.</p> <p><b>Planzeichnung</b> Auf dem Plan fehlt ein Parzellierungsvorschlag. Ein Systemschnitt mit den Höhenfestsetzungen und die Textfestsetzungen sollten noch auf dem Plan ergänzt werden</p> <p><b>Rechtsgrundlagen</b> Hier sind noch das Gebäudeenergiegesetz und das Landessolargesetz aufzunehmen.</p> <p><b>Fachstelle Dorferneuerung</b></p> <p><b>Begründung</b></p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Zurückweisung</p> <p>Zurückweisung</p> <p>Ja</p> <p>Insgesamt Zurückweisung</p>	<p>In der offenen Bauweise sind seitliche Grenzabstände einzuhalten, mit der Folge, dass zwei Doppelhaushälften nur auf einem gemeinsamen Baugrundstück errichtet werden können mit anschließender Grundstücksteilung. Dies ist nur unter Abstimmung zwischen den Erbauern der beiden Doppelhaushälften möglich. Es ist nicht Ziel der Planung, weitere Regelungen zu treffen. Das Bauordnungsrecht ist ausreichend.</p> <p>Es wurde ein Schallschutzkonzept erstellt und im Bebauungsplanentwurf für die Offenlage festgesetzt. Auf das Schallgutachten und die Begründung zur Offenlage wird verwiesen.</p> <p>Der Bebauungsplanänderungsentwurf folgt den vorliegenden Besitz- und Eigentumsverhältnissen. Eine Bodenordnung ist nicht mehr erforderlich.</p> <p><b>Die Rechtsgrundlagen werden ergänzt.</b></p> <p>Nach dem Willen der Gemeinde soll die Bauleitplanung durch zurückhaltende Regelungen geprägt sein, um nur soweit wie nötig</p>



Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Zu 6.1 Dachgestaltung, 5.2.2 Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, 5.2.3 Höhe baulicher Anlagen</p> <p>Die Ortsgemeinde Wasserliesch verfügt seit 26.5.2014 über ein Dorferneuerungskonzept und hat sich als Schwerpunktgemeinde in der Dorferneuerung somit eine Selbstverpflichtung zur Pflege der regionaltypischen Baukultur gegeben.</p> <p>Aus dem Blickwinkel der Dorferneuerung ist es deshalb nicht nachvollziehbar, dass die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans keine Regelungen hinsichtlich der Baugestaltung, insbesondere der Dachgestaltung vorsehen. Nach unserem Dafürhalten widerspricht es dem Dorferneuerungskonzept, wenn den Bauherren größtmöglicher Spielraum bei der Gebäudegestaltung eingeräumt wird, um eine Vielfalt in der Dachlandschaft zu ermöglichen. Damit wird der Bezug zur regionalen Baukultur vollständig ausgeblendet und eine schlüssige Anbindung an das gewachsene Ortsbild unterbunden. Ohne jegliche, ordnende Vorgaben erhält ein Wohngebiet zwangsläufig ein inhomogenes, unruhiges und letztendlich nicht zufriedenstellendes Erscheinungsbild, wie man im Nachhinein leider in vielen fertiggestellten Baugebieten feststellen muss. Dem Anspruch an eine Dorferneuerungsgemeinde wird eine solche Entwicklung keinesfalls gerecht.</p> <p>Der erste Eindruck von Wasserliesch ist geprägt von regionaltypischen, steil geneigten Dächern. Diese gewachsene Dachlandschaft ist ein absolut charakteristisches und identifikationsstiftendes Merkmal des Dorfs. Dementsprechend sollten auch im Zuge der geplanten Ortserweiterung nur Steildächer zur Ausführung kommen. Gebäude mit Flachdächern und Staffelgeschossen haben ihren kulturellen Ursprung in einem ganz anderen Kulturraum, nämlich im regenarmen,</p>	<p>der Anregungen bezüglich Dorferneuerung</p>	<p>ordnend einzugreifen. Ortsgestalterische Reglementierungen sind nicht Ziel der Planung. Außerdem ist der Planänderungsbereich Teil eines Gesamtbebauungsplangebietes. Für die übrigen, nicht geänderten Teile des Gebietes, würden die ergänzten Regelungen nicht gelten, was der Harmonie der Bebauung widerspricht. Des Weiteren sollen Bauwillige die Möglichkeit erhalten, zeitgemäß zu bauen und z.B. effektivere Solaranlagen auf Flachdächern, begrünte Dächer oder Dachterrassen zu errichten.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>mediterranen und orientalischen Gebiet. In der gewachsenen Kulturlandschaft unserer Region stören sie den Gesamteindruck des Ortsbilds auf empfindliche Weise. Wie wenig sich solche Baukörper einfügen, ist in unmittelbarer Nähe des Plangebiets am Objekt Hauptstraße 23A zu erkennen. Die Existenz dieses Gebäudes sollte schon Anlass genug sein, weitere Baukörper dieser Art zu unterbinden, damit das gewachsene Ortsbild nicht noch weiter beeinträchtigt wird.</p> <p>Ein gewisses Mindestmaß an baugestalterischen Festsetzungen bzgl. der Dach- und Fassadengestaltung ist deshalb aus dem Blickwinkel der Dorferneuerung unerlässlich.</p> <p>Um eine schlüssige, stimmige Fortsetzung des charakteristischen Ortsbilds zu erzielen, empfiehlt die Dorferneuerung deshalb, die folgenden gestalterischen Mindestanforderungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><b>Dachform/Dachneigung</b> Auf Hauptbaukörpern sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zuzulassen. Flachdächer und Pultdächer (auch in Form von versetzten Pultdächern) sind an Hauptbaukörpern auszuschließen.</p> <p><b>Dacheindeckung</b> In Anpassung an die Bestandsbebauung sollten zur Dacheindeckung nur Naturschiefer, unglasierte, nicht glänzende, engobierte Tonziegel oder Betondachsteine in dunklen (schwarz, grau, anthrazit bis dunkelbraun) Tönen oder Rottönen oder Eindeckungen aus verbittertem, nicht glänzendem Zink zur Ausführung zugelassen werden.</p>		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im Sinne der Pflege der regionalen Baukultur wird es für eine Dorferneuerungsgemeinde darüber hinaus als sinnvoll erachtet, auch die nachfolgenden Anforderungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><b>Dachüberstand</b> Zur Unterstützung der Pflege der regionalen Baukultur empfehlen wir, die Dachüberstände auf ein Maß von 30 cm an der Traufe und 15 cm am Ortgang zu begrenzen.</p> <p><b>Dachaufbauten</b> Die Gestaltung der Dachaufbauten hat einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Dächer. Darum sollten auch diesbezüglich entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Gauben sollten nur als Einzelsatteldach- oder Einzelschleppgauben mit je max. 2,00 m Breite zulässig sein und in der Summe sollten die Einzelgaubenbreiten die Gesamtlänge von 50 % der betreffenden Traufe nicht überschreiten. Der Mindestabstand von den Giebelseiten sollte dabei mind. 1,25 m betragen.</p> <p><b>Zwerchgiebel/Zwerchhäuser</b> Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sollten 1/3 der Breite der zugehörigen Fassade nicht überschreiten und mind. 1,50 m von den Giebelseiten entfernt sein. Im Fall von mehreren Zwerchgiebeln sollten diese in Form, Konstruktion und Ausbildung gleichartig gestaltet sein.</p> <p><b>Fassadengestaltung</b> Unter dem Gesichtspunkt der regionaltypischen Baukultur hat die Fassadengestaltung eine ähnlich wichtige Bedeutung wie die Gestaltung der Dächer. Darum empfiehlt die Dorferneuerung auch diesbezüglich entsprechende Festlegungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p>		



Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>(Streuobstwiese mit mittlerem bis altem Baumbestand) verbunden. Aufgrund der im jetzigen Verfahren ermittelten erheblichen Lärmbelastung ist eine deutliche Erhöhung und Optimierung des vorhandenen Lärmschutzwalls innerhalb der Kompensationsfläche vorgesehen – im in Rede stehenden Bereich ist jedoch die Kompensationsmaßnahme E3 (Entwicklung eines geschlossenen Feldgehölzes aus Arten des Hartholzauenwaldes) verortet. Im Umweltbericht wird anfangs nicht eindeutig klargestellt, dass die Kompensationsmaßnahme E 3 mit der Erweiterung des Lärmschutzwalls ebenfalls nicht oder nur teilweise erhalten werden kann. Die Kompensationsmaßnahmen E 2 und E 3 sind im Rahmen der 3. Änderung aufzugreifen und neu zu regeln. Unter Punkt 11 des Umweltberichts wird für die zur Disposition stehenden Kompensationsmaßnahmen E 2 und E 3 eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere festgestellt.</p> <p>Als externe Kompensationsmaßnahme ist die Entwicklung und der Erhalt eines (Halb-) Trockenrasens auf einer Fläche von 4.480m<sup>2</sup> geplant. Den Lichtbildaufnahmen und der entsprechenden Beschreibung (Umweltbericht S. 52f.) zur Folge, werden die angrenzenden und teils im Gelände über der Maßnahmenfläche liegenden Parzellen mittels Gülleeinbringung gedüngt. Die gegebene räumliche Nähe zu den scheinbar intensiv bewirtschafteten und vermutlich äußerst nährstoffreichen Wiesenflächen lässt vermuten, dass derzeit und auch zukünftig ein hoher Nährstoffeintrag in die geplante Kompensationsfläche stattfindet und somit dem Entwicklungsziel eines Trespen-Halbtrockenrasens diametral entgegensteht. Die Eignung der Fläche und der Maßnahme erscheint daher fraglich.</p>	Beantwortung	<p>neue Pflanzungen erfolgen. Diese Vorgehensweise ist auch als Maßnahme 2 im Umweltbericht dokumentiert und einsehbar (Begrünung). Derzeit ist der betreffende Bereich vornehmlich mit Brombeeren und Gebüsch bewachsen. Entsprechend ist auch der IST-Zustand nicht gleich Bestandssituation des Bebauungsplans. Mit den jetzigen Festsetzungen und den daraus resultierenden rechtlichen Bestimmungen sind daher keine nachteiligen Auswirkungen im Vergleich zur Bestandssituation zu erwarten. Der Biotoptyp wird dem im Umweltbericht definierten einheimischen Feldgehölz entsprechen. Eine Neuregelung ist folglich nicht notwendig.</p> <p>In der heutigen fragmentierten Kulturlandschaft ist es üblich, dass magere Wiesen und Weiden sowie Halbtrockenrasen in unmittelbarer Nähe zu intensiv bewirtschafteten Flächen existieren. Dies ist teilweise gar nicht anders umsetzbar. Diese Habitate haben sich auch unter den gegebenen Bedingungen entwickeln können und sind erhaltungsfähig, selbst wenn in der Nachbarschaft vereinzelt Gülle ausgebracht wird. Dies zeigt, dass eine Entwicklung hin zu mageren Standortverhältnissen durch eine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung durchaus möglich ist.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im Umweltbericht wird mehrfach – unter anderem zur schutzgutbezogenen Kompensation des Bodens – auf die Neuanlage von Vegetationsbeständen und Gehölzgruppen intern und im unmittelbaren Umfeld abgestellt. Ebenso wird im Umweltbericht zur Minderung der Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt weiterhin auf die ähnliche ökologische Funktion der neu zu pflanzenden Bäume und Gehölze hingewiesen. Diese multifaktoriell wirkenden Pflanzungen erschöpfen sich jedoch in u.E. nicht ausreichenden Festsetzungen. So soll beispielsweise auf jedem Baugrundstück mindestens ein Baum gepflanzt und der Lärmschutzwall begrünt werden. Um den Inhalt der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan in größtmöglichem Maße eindeutig darzustellen, empfehlen wir die Konkretisierung und Eintragung von zu erhaltenden Gehölzen und zu pflanzenden Gehölzen (v.a. Gehölze am Lärmschutzwall) in die Planurkunde. Die Begrünung des Lärmschutzwalls (s. Festsetzungen; Maßnahme 2) wird vor dem Hintergrund der Wahrung des Bestimmtheitsgebots als defizitär angesehen. Unserer Auffassung nach sollten neben dem Standort (Entlang des Lärmschutzwalls) auch die Art und Weise (bspw. mehrreihige Pflanzungen, Gruppenpflanzung) sowie die Dimensionierung der Pflanzungen festgesetzt werden. Nach § 9 BauGB sind im Sinne des Klimaschutzes, der Gestaltung eines gesunden Wohnumfelds, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zur Anpflanzung, Grüngestaltung sowie zur Einbindung und Durchgrünung des Baugebiets als auch einzelner Vorhaben zu treffen. Dies dient zur Umsetzung der Ziele des § 1 BauGB. Im vorliegenden Fall wird auf die konkrete Ausweisung öffentlicher Flächen für grünordnerische Maßnahmen verzichtet, es wird vielmehr versucht, das Schutzgut Boden mit der im Umweltbericht</p>	<p>Beantwortung</p>	<p>Die getroffenen Maßnahmen entsprechen der etablierten Praxis und stützen sich auf die Bestimmungen der LKompVO, insbesondere auf § 2 Abs. 1 S. 3. Dieser Abschnitt legt fest, dass im Falle von Bodenversiegelung als Kompensationsmaßnahme ausschließlich Entsiegelungen – vollständig oder teilweise – oder gleichwertige <b>bodenfunktionsaufwertende Maßnahmen infrage kommen. Diese können die Herstellung oder Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums, produktionsintegrierte Maßnahmen mit bodenschützender Wirkung, Nutzungsextensivierungen</b> oder Erosionsschutzmaßnahmen sein. Folglich sind auch Gehölz- und Baumpflanzungen, einschließlich jener auf privaten Grundstücken, geeignet, die Bodenversiegelung im rechtlichen Sinne gem. LKompVO auszugleichen. Da eine solche Maßnahme nicht alleine den Gesamteingriff abdeckt, wurde zusätzlich eine Nutzungsextensivierung für eine intensiv genutzte Fläche als externe Maßnahme festgesetzt, die sich im funktionalen und räumlichen Zusammenhang befindet. Durch diese Kombination von Baumpflanzungen und externer Maßnahme wurden die Eingriffe in den Boden adäquat kompensiert.</p> <p>Die festgesetzten Maßnahmen erscheinen ausreichend dimensioniert, um auch ökologischen Ansprüchen gerecht zu werden und zur biologischen Vielfalt beizutragen. Besonders die Maßnahme zur Gartengestaltung gewährleistet, dass unbebaute Grundstücksbereiche gärtnerisch angelegt und nicht beispielsweise als pflegeleichte Steingärten gestaltet werden. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, das Wohnumfeld und das Landschaftsbild zu verbessern und klimatischen Anforderungen zu entsprechen. Ferner ist eine weitere Konkretisierung der Maßnahme zum Lärmschutzwall nicht notwendig, da die Anforderungen durch die Spezifikation der „Begrünung“ mit heimischen Laubgehölzen deutlich definiert sind.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>geplanten Neuanlage von Vegetationsbeständen und Gehölzgruppen zu kompensieren.</p> <p>In der bisher gültigen Planung der 1. Änderung für den 2. BA sind im südlichen Bereich entlang der Erschließungsstraße Planzeichen für zu erhaltende oder zu pflanzende Bäume vorhanden. Mit der 3. Änderung geht diese grünordnerische Festsetzung verloren, dies wird in der Begründung oder dem Umweltbericht jedoch nicht erwähnt und ggf. kompensiert.</p> <p>Im Umweltbericht werden auf Seite 42f. Maßnahmen zur randlichen Eingrünung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage empfohlen. Weder die FPV- Anlage noch die an der westlichen und nördlichen Plangrenze anzulegende mehrgliedrige Schutzhecke sind in der Planurkunde dargestellt oder textlich festgesetzt. Wir erbitten Klarstellung, ob es sich bei vorgenanntem tatsächlich um Inhalt des hier zur Rede stehenden Bebauungsplanes oder vielmehr um einen Fehler handelt.</p> <p>Der Abhandlung des Artenschutzes wurde in den vorgelegten Unterlagen bisher nicht in ausreichendem Maße Rechnung getragen und genügt den rechtlichen und fachlichen Anforderungen nicht. Mit der Überplanung der Kompensationsmaßnahme E 2, der teilweisen Beeinträchtigung der Kompensationsmaßnahme E 3 und letztendlich der Erhöhung des Lärmschutzwalls sind Auswirkungen auf fraglos essentielle Strukturen, Lebensräume, Leitstrukturen und Jagdgebiete unterschiedlichster Arten verbunden. Es ist ein Beitrag zum Artenschutz anzufertigen, der Aussagen zur Avifauna und zu Kleinsäugetern enthält. Aufgrund der Grünstrukturen vor Ort (Streuobst und Feldgehölze) ist u.a. das Vorkommen von Bilchen (Gartenschläfer etc.) denkbar.</p>	<p>Beantwortung</p> <p>Beantwortung</p> <p>Beantwortung</p>	<p>Es ist zu beachten, dass die im Bebauungsplan der 1. und 2. Änderung festgesetzten Bäume nicht mehr vorhanden sind, was eine erneute Festsetzung oder Berücksichtigung dieser Bäume ausschließt.</p> <p>Die im Umweltbericht auf S. 42 f aufgeführte FPV-Anlage sowie die dort benannte Schutzhecke stehen irrtümlicherweise in dem Umweltbericht, welcher in der Offenlage auslag. Diese Passagen stehen nicht in Verbindung mit der aktuellen Planung und haben keinen Einfluss auf die festgesetzten Regelungen. Diese nicht zutreffenden Angaben werden bis zum Satzungsbeschluss redaktionell aus dem Umweltbericht entfernt, um Klarheit zu schaffen und Missverständnisse zu vermeiden.</p> <p>Im Kontext der 1. und 2. Änderung des betrachteten Bebauungsplans besteht bereits ein gültiges Planrecht. Auf dieser Grundlage wurde bereits ein Großteil des Planungsraums geräumt, was erhebliche Störwirkungen nach sich zog. Infolgedessen sind keine direkten Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in diesen Flächen vorhanden. Auch die im Rahmen des ursprünglichen Plans festgelegten, jedoch noch nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können nicht als Basis für eine artenschutzrechtliche Bewertung herangezogen werden. Die im Planungsgebiet noch vorhandenen Bäume wurden, wie im Umweltbericht in Abschnitt 9.4.2 dargelegt, hinsichtlich ihres Potenzials als Fortpflanzungs- und Ruhestätten untersucht. Diese Überprüfung ergab, dass keine Höhlungen oder wiedergenutzte Nester vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund und unter</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie der Hinweise zu Lärm- und Lichtverhältnissen wurden die erforderlichen artenschutzrechtlichen Aspekte ausreichend erfasst und bewertet.
13	<p><b>SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier vom 14.03.2024</b></p> <p>Entsprechend meiner Anregung vom 04.12.2023 im Rahmen der ersten Beteiligung wurde durch die Konzept dB plus GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem neben dem Verkehrslärm auch das mögliche Vorhandensein von gewerblichem Lärm, der auf das Plangebiet einwirken könnte, geprüft wurde. Als einziger Emittent wurde die Gaststätte südöstlich des Plangebietes ermittelt, deren Lärmimmissionen allerdings entsprechend des Gutachtens mit der Planung vereinbar sind.</p> <p>Von daher bestehen von meiner Seite keine weiteren Bedenken gegen die Aufstellung des BP „Zwischen den Dörfern“.</p> <p>Einen Hinweis zu Punkt „8.4 – Innergebietlicher Lärmschutz“ der Begründung möchte ich noch geben: Der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ liegt seit 28.08.2023 in einer aktuellen 3. Fassung vor, die dem Immissionsschutz wesentlich dezidiertere Beurteilungs- und Handlungsgrundlagen aufzeigt. Der Punkt 8.4 sollte daher angepasst und in den anschließenden Baugenehmigungsverfahren auch aufgegriffen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><b>Ja</b></p>	<p>s. Stellungnahme vom 04.12.2023 weiter unten</p> <p><b>Der Hinweis in der Begründung unter Punkt 8.4 wird dahingehend redaktionell aktualisiert.</b></p>



Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>-----</p> <p><b>SGD Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier vom 04.12.2023</b></p> <p><i>Auch wenn durch die 3. Änderung des o. g. BP-Gebietes die Grundzüge der Planung aus dem Jahr 2004 nicht tangiert werden, ist es für eine angemessene Berücksichtigung des immissionsschutzrechtlichen Belangs meines Erachtens notwendig, die möglichen Lärmimmissionen durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen im weiteren Verfahren aufgrund der verstrichenen Zeit eingehender zu berücksichtigen und abzu prüfen. In Abhängigkeit des Prüfungsergebnisses kann die Erstellung eines Lärmgutachtens sinnvoll werden. Sollte dieses Erfordernis nicht bestehen, so ist das Prüfergebnis in der Begründung oder im Umweltbericht darzulegen.</i></p>	Ja	<b>Zur Offenlage wurde ein Schallgutachten erstellt.</b>
14	<p><b>SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 11.03.2024</b></p> <p>mit Mail vom 28.11.2023 haben wir die Belange der Wasserwirtschaft vorgetragen.</p> <p>Weitere Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>-----</p> <p><b>SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 28.11.2023</b></p> <p><i>Das Plangebiet liegt zwar außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Mosel jedoch im sog. Risikogebiet gemäß § 78 b WHG und kann – trotz</i></p>	Kenntnisnahme          Kenntnisnahme	Beantwortung s. unten zur Stellungnahme vom 28.11.2023

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Straßendamm der B 419 - bei Hochwasser überflutet werden.</i></p> <p><i>Beim 100-jährlichen Hochwasser der Mosel können infolge Umläufigkeiten bzw. Undichtigkeiten im Dammkörper Einstauhöhen von mehr als 1 Meter erreicht werden. Bei extremen, seltenen Ereignissen, können die Bauflächen mehrere Meter hoch eingestaut werden. Im Risikogebiet ist es Aufgabe und Verantwortung der Gemeinde, im Rahmen der Abwägung, den Hochwasserschutz sicherzustellen. Gemäß § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind im Rahmen der Bauleitplanung von der Gemeinde Maßnahmen der Hochwasservorsorge zu treffen:</i></p> <p><i>„Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend“</i></p> <p><i>Bauliche Anlagen im Risikogebiet sollen daher nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden (78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG).</i></p> <p><i>Die im Einzelfall erforderlichen und angemessenen Maßnahmen, wie z.B. Maßnahmen zur Sicherstellung der Auftriebssicherheit, Abschottung von Türen und Fenstern, druckdichte Türen oder die Auswahl wasserbeständiger</i></p>	<p><b>Ja, teilweise</b></p>	<p><i>Für Maßnahmen des baulichen Objektschutzes bzw. einer angepassten Bauweise bestehen keine Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan. Die Gebäudehöhen wurden aber großzügig festgesetzt, so dass die Gebäude mit ausreichenden Sockelhöhen errichtet werden können. Auf eine Höhenlage-Festsetzung konnte dadurch verzichtet werden. Außerdem versagt die Steuerungsmöglichkeit der Bauleitplanung, wo Objektschutzmaßnahmen eine Genehmigungs- oder Ausführungsplanung voraussetzen. Das gilt z.B. für die Querneigung von Fahrbahnen, für Bordsteine u.ä. die Straßenoberflächenentwässerung betreffende Maßnahmen. Das gleiche gilt für die Frage, ob Zugänge ebenerdig oder mit einer Stufe oder Rampe geplant werden. Der bauliche Objektschutz kann und muss daher im Planvollzug bei der Objektplanung berücksichtigt werden. <b>Ein entsprechender Hinweis erfolgt in der Planurkunde.</b></i></p> <p><i>Auf das Baugebiet kann nicht verzichtet werden. Es liegt sowohl ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, aus dem sich Verpflichtungen für die Ortsgemeinde ergeben als auch wirksame Bauvorbescheid. Das Risikogebiet erstreckt sich über einen Großteil der flachgelegenen Ortsbereiche. An den Hängen wiederum bestehen keine Baulandpotentiale, die stattdessen genutzt werden könnten.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Baustoffe, eine Fluchtmöglichkeit in höhere Stockwerke etc. sind eigenverantwortlich zu treffen.</i></p> <p><i>Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist in Risikogebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 Satz 1 WHG).</i></p> <p><i>Ich empfehle, entsprechende Hinweise in die Textfestsetzungen aufzunehmen.</i></p> <p><i>Die Erhöhung der in Rede stehenden Flurstücke, Flur 4, Flurstücke 316/20, 316/14 und 316/21, für einen Lärmschutzwall wäre aus Sicht der Wasserwirtschaft zulässig. Allerdings sollte auch der Wall nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden.</i></p> <p><b>Starkregengefahren</b>  <i>Das Baugebiet ist zudem – über die Gefährdung durch Hochwasser der Mosel hinaus – auch durch Sturzfluten nach Starkregen gefährdet.  Der Ortslage Wasserliesch fließt nach Starkregenereignissen Oberflächenwasser von den Hängen im Südwesten zu, das sich am Damm der B 419 staut.  Die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz zeigt bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (mehr als 40 l/m<sup>2</sup> in einer Stunde) für Teile des Plangebietes Überflutungstiefen bis zu 0,3 m bei Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,5 m/s auf dem Grundstück. Bereits bei diesen Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten können sich</i></p>	<p><b>Ja</b></p> <p><b>Ja, teilweise</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Ja, teilweise</b></p>	<p><b>Entsprechende Hinweise wurden in die Planurkunde aufgenommen</b></p> <p><b>Siehe oben. Entsprechende Hinweise wurden in die Planurkunde aufgenommen.</b></p> <p>Angelegenheit des Planvollzugs.</p> <p><b>Siehe oben. Entsprechende Hinweise wurden in die Planurkunde aufgenommen.</b></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten. Bei einem extremen Starkregenereignis (mehr als 80 l/m<sup>2</sup> in einer Stunde) ist nahezu das gesamte Plangebiet betroffen, und es werden Wassertiefen von bis zu 0,5 m bei Fließgeschwindigkeiten bis zu 1 m/s erreicht. Am Damm der B 419 können nach extremem Starkregen Wassertiefen von bis zu 1 m erreicht werden. Aufgrund der genannten Wassergefahren sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.</i></p>		
15	<p><b>Verbandsgemeindeverwaltung Konz – FB 1.2 – Beiträge vom 11.03.2024</b></p> <p>Zur Offenlegung des Bebauungsplanes „Zwischen den Dörfern“ wird aus beitragsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Es wird vollumfänglich auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 23.11.2023 verwiesen.</p> <p>-----</p> <p><b>Verbandsgemeindeverwaltung Konz – FB 1.2 – Beiträge vom 23.11.2023</b></p> <p><i>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen den Dörfern“ wird aus beitragsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: Es bestehen Bedenken hinsichtlich der zur Teilung angedachten Parzelle 439/5. Für das nördliche Teilstück würde keine direkte Erschließung bestehen, lediglich ein Zugang über den ausgewiesenen Wirtschaftsweg. Somit wäre es nicht möglich, dieses Grundstück zu einem etwaig anfallenden Straßenbaubeitrag heranzuziehen. Alternativ</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Beantwortung</p>	<p>s. Beantwortung zur Stellungnahme vom 23.11.2024</p> <p>Die Flurstücke im Nordosten stehen im Besitz eines Eigentümers. Im Zuge der Bebauung kann dieser die innere private Erschließung selbst sicherstellen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>müsste eine Baulast für die Parzellen 440/4 oder 439/5 eingetragen werden, um eine notwendige Erschließung zu sichern.</i></p> <p><i>Gleiches gilt für die Parzelle 318/8. Soweit keine Eigentümeridentität besteht, müsste und sollte ebenfalls eine Baulast für die Parzelle 320/2 für eine vollumfängliche Erschließung eingetragen werden.</i></p>	Beantwortung	Das Flurstück 318/8 ist zu klein bemessen für eine eigenständige Bebauung. Die Gemeinde setzt voraus, dass eine Bebauung nur durch Vereinigung mit dem Nachbargrundstück erfolgen wird. Dann ist auch die innere private Erschließung möglich. Für eine Nutzung bspw. als Garten oder für Stellplätze kann die Gemeinde eine Sondernutzung auf dem Wirtschaftsweg gestatten.
20	<p><b>Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel vom 15.03.2024</b></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren. der oben genannte Bebauungsplan ist auf der Grundlage der Liegenschaftskarte erstellt, die jedoch nicht mehr dem neuesten Stand entspricht. Im hiervon betroffenen Bereich (Altflurstücke 439/5, 440/4, 442,4, 442/5 und 443/12) ist eine Teilungsvermessung erfolgt. Von dieser Änderung ist neben dem genannten Bebauungsplan auch die zugehörige Begründung betroffen. Ansonsten werden unsererseits keine Bedenken vorgebracht.</p>	Ja	<b>Das Kataster der Planurkunde wird aktualisiert.</b>



Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>etwa einer Fahrbahnbreite das Grundstück unserer Partei erreichbar wäre, was zur Folge hätte, dass für den zweiten Bauplatz eine interne Erschließung auf dem Grundstück unseres Mandanten geschaffen werden müsste, was mit erheblichen Kosten verbunden wäre.</p> <p>Soweit ausgeführt wird, die innere Erschließung könnte durch eine Einräumung von Dienstbarkeiten und Baulasten durch den Eigentümer selbst hergestellt werden, so bestätigt dies die letztlich im Vergleich zur vorherigen Planung unzumutbare und erhebliche Beeinträchtigung der Rechte des Mandanten.</p> <p>Er wäre demnach nicht nur mit den erheblichen Erschließungskosten, sondern auch mit erheblichen inneren Erschließungskosten belastet, die nach der ursprünglichen Planung eben nicht angefallen wären.</p> <p>Die Einräumung von Dienstbarkeiten und Baulasten beinhaltet immer eine Grundstücksbeeinträchtigung und hierdurch bedingte erhebliche Minderung des Wertes des Grundstückes, sodass die Rechte des Mandanten erheblich betroffen sind.</p> <p>Sinn und Zweck eines Bebauungsplanverfahrens ist es bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden.</p> <p>Durch die jetzige Planung wird genau das Gegenteil erreicht und Konflikte geschaffen statt diese auszuräumen.</p> <p>Von daher werden auch diesbezüglich die bereits im Schriftsatz vom 04.12.2023 vorgetragenen Einwendungen im vollen Umfang aufrechterhalten.</p>		<p>Verkehrsanlage“ in eine private Baufläche um, die der Grundstückseigentümer zukünftig zum Zwecke der privatnützigen Bebauung seines Grundeigentums nutzen kann und darf, aber nicht muss. Die in Bezug auf ihren zukünftigen Nutzungszweck umgewandelte Teilfläche der Parzelle 326/6 entzieht die 3. Änderung des Bebauungsplans dem Zugriff der Ortsgemeinde Wasserliesch, die sie nach der aktuell noch gültigen Fassung des Bebauungsplanes notfalls enteignen könnte, um sie anschließend jedermann im Rahmen der Widmung zur Benutzung zu überlassen. Stattdessen wird die Fläche zugunsten des Grundstückseigentümers in dessen alleinige Sachherrschaft überführt und damit – bauplanungsrechtlich betrachtet – reprivatisiert.</p> <p>Die Aufhebung einer Beschränkung privaten Eigentums zugunsten der Allgemeinheit und die Wiederherstellung des freien Verfügungsrechtes des privaten Grundstückseigentümers kann nicht gegen Artikel 14 GG verstoßen. Die Aufhebung der öffentlichen Zweckbindung des privaten Grundeigentums ist kein Grundrechtseingriff, sondern im Gegenteil eine Form der Wiederherstellung der uneingeschränkten Dispositions- und Verfügungsbefugnis des Grundeigentümers in der Weise, in der sie vor der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2002 bestand.</p> <p>Die Möglichkeiten des Grundstückseigentümers, die Parzelle 326/6 zu bebauen, werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt, sondern räumlich erweitert. Ob der Grundstückseigentümer Kosten für eine sogenannte „innere Erschließung“ seines Grundbesitzes aufwenden muss oder nicht, hängt von seinen eigenen Bau- und Parzellierungswünschen ab. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes führt zu einer Erschließung der gesamten Parzelle 326/6 sowie der über diese Parzelle erreichbaren Parzelle 326/7 und schränkt</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Darüber hinaus wird weiterhin die Auffassung vertreten, dass der Gemeinderat selbst überhaupt keine Möglichkeit mehr hatte frei über die Änderungen des Bebauungsplanes zu entscheiden. Vielmehr wurde der Gemeinderat vor vollendeten Tatsachen gestellt, da entsprechende Erschließungsmaßnahmen, die der jetzigen Planung entsprechen, bereits faktisch vollzogen wurden, sodass letztlich zur Vermeidung weiterer wirtschaftlicher Nachteile für die Gemeinde hier keine andere Wahl bestanden hat, diese nunmehr zu genehmigen. Ein eigener Willensbildungsprozess der Gemeinde hat insofern gerade nicht stattgefunden. Die jetzt vorgenommene Planung basiert offensichtlich ausschließlich auf den privaten Belangen der Projektentwicklungsgesellschaft und stellt eine unzulässige Gefälligkeitsplanung dar.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 Baugesetzbuch dürfen Baupläne nur aufgestellt werden, sobald und soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nicht erforderlich ist im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 Baugesetzbuch sind demnach Pläne, die nicht den wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht sowie Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich die Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Dies ist bei einer Gefälligkeitsplanung, die ausschließlich im Interesse eines</p>	<p>Beantwortung und Zurückweisung</p>	<p>das Recht des Grundstückseigentümers zu einer seinen Vorstellungen entsprechenden Aufteilung seines Grundeigentums nicht ein. Die Formulierung, die Änderung des Bebauungsplanes belaste den Grundstückseigentümer mit „erheblichen inneren Erschließungskosten“, ist deshalb falsch und unangebracht.</p> <p>Zu 2. Die Behauptung, die jetzt vorgenommene Planung basiere offensichtlich auf den privaten Belangen der Projektentwicklungsgesellschaft, ist weder zutreffend noch nachvollziehbar. Planungs- und Erschließungsträger ist die Ortsgemeinde Wasserliesch. Eine Projektentwicklungsgesellschaft mit der Aufgabe und dem Ziel, die Bebauung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Zwischen den Dörfern, 3. Änderung“ zu planen und zu vollziehen, gibt es nicht. Infolgedessen gibt es auch keine Veranlassung zu der Spekulation, es handele sich bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes um eine „Gefälligkeitsplanung“, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entspreche. Der Rat der Ortsgemeinde Wasserliesch hat alle städtebaulichen Entscheidungen, die Grundlage für die 3. Änderung des Bebauungsplanes waren und sind, ebenso frei und bewusst getroffen wie alle für die Erschließung des Baugebietes relevanten Entscheidungen.</p>



Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Projektträgers und zu dessen wirtschaftlichen Zielen erfolgt, gegeben.            Von daher sind die Gründe, Ziel der Planungsänderung sei die Minderung des Erschließungsaufwandes, die Erweiterung des Baulandpotenzials im Plangebiet und die Anpassung der Planung an die bestehenden Besitz- und Eigentumsverhältnisse, nur vorgeschoben.            Soweit als Grund angeführt wird, die Änderung des Bebauungsplans sei erforderlich gewesen, um Wegeführung und überbaubare Grundstücksflächen an die Parzellenstruktur anzupassen, so wäre gerade die oben gerügte Änderung der Erschließungssituation des Grundstücks des Mandanten gerade nicht notwendig gewesen.</p> <p>3.            Weiterhin ergibt sich aus den Planunterlagen, dass das Plangebiet im Hochwasser-Risikogebiet liegt, was zu weiteren erheblichen finanziellen Aufwendungen bei Durchführung von Bauvorhaben verbunden wäre.</p> <hr/> <p><b>Bürger 1 über RA vom 04.12.2023 (frühzeitige Beteiligung)</b></p> <p><i>Wir zeigen an, dass wir nunmehr die rechtlichen Interessen des Bürgers 1 vertreten.            Eine auf uns lautende Vollmacht ist in der Anlage beigefügt.</i></p>	<p>Beantwortung und Zurückweisung</p>	<p>Zu 3.            Die Lage des Plangebietes im Hochwasser-Risikogebiet ist unstrittig und im Planungsprozess hinreichend gewürdigt worden. Die Empfehlungen der zuständigen Wasserbehörde zur Planung von Wohnbauten im Hochwasser-Risikogebiet richten sich an die Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke und sind von diesen eigenverantwortlich zu bewerten und ggf. umzusetzen. Jeder Grundstückseigentümer entscheidet selbst, ob und wieviel er nach den Empfehlungen der SGD-Nord zum Schutz seines Grundstückes vor Hochwassergefahren investieren will.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>Unser Mandant ist Eigentümer des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstückes in Wasserliesch auf Flur 4, Parzellenummer 326/7.</i></p> <p><i>Es grenzt an die ebenfalls im Eigentum unseres Mandanten stehende Parzellenummer 326/6 an, die sich im Plangebiet des von der Ortsgemeinde Wasserliesch im Jahre 2002 erlassenen Bebauungsplans „Zwischen den Dörfern“ befindet.</i></p> <p><i>Nach der damaligen Planung des weiterhin bestandskräftigen Bebauungsplans war für die Parzelle 326/6 vorgesehen, dass im Hinblick auf die Größe zwei Bauvorhaben mit Wohnhäusern möglich sind, ebenso war eine Straßenführung entlang dieser Parzelle geplant, sodass beide Bauplätze über die öffentliche Straße gut erreichbar sind.</i></p> <p><i>Bislang waren keine Erschließungsarbeiten in dem Bauplanungsgebiet erfolgt.</i></p> <p><i>Die Ortsgemeinde Wasserliesch hat dann in ihrer Sitzung vom 01.02.2023 einen Aufstellungsbeschluss zum Zwecke der Änderung des Bebauungsplans erlassen, in dieser Sitzung wurden bereits einige Anregungen von Ratsmitgliedern dazu geäußert, wie man den Plan ungeachtet der Überprüfung der Wege optimieren könne.</i></p> <p><i>Am 11.04.2023 hat dann der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wasserliesch die Auftragsvergabe für Planer-Leistungen beschlossen.</i></p> <p><i>Obwohl von dem Gemeinderat nach dieser Sitzung noch keine Neuplanung vorlag, die Träger öffentlicher Belange oder die Bürger nicht beteiligt wurden, geschweige denn die Änderung des Bebauungsplans vom Rat der Ortsgemeinde Wasserliesch als Satzung beschlossen worden wäre, wurden Anfang Mai 2023 bereits umfangreiche Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, die zwischenzeitlich auch abgeschlossen sind.</i></p> <p><i>Diese Erschließungsmaßnahmen wurden von einer privaten Projektentwicklungsgesellschaft, deren geschäftsführende Tätigkeit</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p>	<p><i>Sachverhaltsdarstellung zur Kenntnisnahme.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>von Rechtsanwalt X ausgeübt wird, und die in dem Plangebiet auch zwei Grundstücke käuflich erworben hat, in die Wege geleitet. Die jetzt abgeschlossenen Baumaßnahmen entsprechen genau dem jetzt vorliegenden Plan, der Gegenstand der Auslegung ist. Bereits im Vorfeld wurde Druck auf die Grundstückseigentümer ausgeübt, in denen die Projektentwicklungsgesellschaft Ablöseverträge vorlegte, offensichtlich, um so auch bereits im Vorfeld die Erschließung der von der Projektgesellschaft geplanten Bebauung durchsetzen zu können, ohne die gesetzlichen Vorgaben des Planaufstellungsverfahrens überhaupt zu beachten.</i></p> <p><i>Gegen die jetzt vorliegende Planung werden folgende <u>Einwendungen</u> erhoben:</i></p> <p><i>1. Der Antragsteller ist durch die jetzt vorliegende Planung in seinem aus Artikel 14 GG abzuleitenden Recht verletzt. Die ursprüngliche Planung nach dem noch immer bestandskräftigen Bebauungsplan „Zwischen den Dörfern“ aus dem Jahre 2002 sah eine Möglichkeit der Bebauung von zwei Bauplätzen im Hinblick auch auf die Größe des Grundstückes von 1134 m<sup>2</sup> vor. Durch die jetzt vorliegende Planung ist eine solche öffentliche Erschließung des Grundstückes nicht mehr gegeben. Die Parzelle unseres Mandanten wäre nach dieser Ausführungsplanung nur noch an einer Grundstücksecke in etwa einer Fahrbahnbreite erreichbar, was zur Folge hätte, dass für den zweiten Bauplatz eine interne Erschließung auf dem Grundstück unseres Mandanten geschaffen werden müsste. Diese Änderung der Planung würde die Eigentumsrechte unseres Mandanten in erheblicher Weise beeinträchtigen und sind diese Belange in dem vorliegenden Plan nicht ausreichend berücksichtigt, eine ordnungsgemäße Abwägung hat demnach nicht stattgefunden. Diese Planung beruht demnach auf sachwidrigen Erwägungen, weil unser Mandant mit seinem großen Grundstück auch einen erheblichen Anteil an den Erschließungskosten zu tragen hätte, aber selbst keine ordnungsgemäße wegemäßige Erschließung erhalten würde.</i></p>	<p><i>Beantwortung und Zurückweisung</i></p>	<p><i>Eine Rechteverletzung findet durch die Planungsänderung nicht statt. Das Grundstück des Anregenden wird auch durch die Neuplanung anforderungsgemäß erschlossen. Ein Anspruch auf Erschließung nahezu oder ganz über die gesamte Breite des Grundstückes besteht nicht. Es kann weiterhin eine Bebauung z.B. mit einem großen Einzelhaus, mit Doppelhaushälften oder auch mit zwei oder mehreren Einzelhäusern oder zwei oder mehreren Doppelhäusern erfolgen. Der Bebauungsplan läßt dies zu. Die innere Erschließung kann durch Einräumung von Dienstbarkeiten und Baulasten durch den Eigentümer selbst hergestellt werden. Für den Anregenden ist die neue Erschließungsplanung insofern sogar von Vorteil, als gegenüber der Ausgangsplanung keine Teilflächen seines Grundbesitzes für Erschließungsmaßnahmen festgesetzt werden.</i></p>



Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>einer Änderung der Planung und Änderung der Erschließungsanlagen die Folge gewesen wäre. Ebenso liegt der Umweltbericht, auf den Bezug genommen wird, nicht vor, ist ebenso nicht in der öffentlichen Bekanntmachung erwähnt und hat demnach offensichtlich auch nicht bei der Beschlussfassung des Gemeinderates diesem vorgelegen. Auch dieses Vorgehen halten wir für rechtswidrig, da letztlich eine ordnungsgemäße Abwägung für den Gemeinderat gar nicht mehr möglich gewesen ist und von daher per se der Bebauungsplan in der jetzigen Form bereits fehlerhaft ist.</i></p> <p>4. Weiterhin liegt auch ein materieller Fehler dahingehend vor, da der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch nicht erforderlich ist. Es besteht bereits ein bestandskräftiger Bebauungsplan. Die jetzt vorgenommene Planung basiert ganz offensichtlich ausschließlich auf den privaten Belangen der Projektentwicklungsgesellschaft und stellt demnach eine unzulässige Gefälligkeitsplanung dar. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch dürfen Bauleitpläne nur aufgestellt werden, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch sind danach Pläne, die nicht den wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht sowie Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und sichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Dies ist bei einer Gefälligkeitsplanung, die ausschließlich im Interesse eines Projektträgers und zu dessen wirtschaftlichen Zielen erfolgt, gegeben.</p>	<p>Beantwortung und Zurückweisung</p>	<p>Ziel der Planungsänderung sind u.a. die Minderung des Erschließungsaufwandes, die Erweiterung des Baulandpotentials im Plangebiet und die Anpassung der Planung an die bestehenden Besitz- und Eigentumsverhältnisse. Inzwischen ist die Neuordnung der privaten Baugrundstücke erfolgt und die Erschließung des Gebietes wird dadurch möglich. Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um der vollzogenen Bodenordnung zu folgen. Die Wegeführung und die überbaubaren Grundstücksflächen sind an die Parzellenstruktur anzupassen. In diesem Zusammenhang wurde auch geprüft, ob das Bauland im Plangebiet bis zum nordöstlich verlaufenden Wirtschaftsweg ausgedehnt werden kann, weil dieser Weg eine sinnvolle städtebauliche Begrenzung des Siedlungsbereiches am Planstandort bildet. Dies wurde bejaht. Durch die Planänderung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die geänderte Erschließungsplanung für das Baugebiet die Inanspruchnahme wesentlicher Teile der im Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsflächen sowie die Inanspruchnahme der im Plan vorgesehenen Flächen für die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Zwecke der Herstellung von Versickerungsanlagen</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>5. Als Alternativlösung kommt für unseren Mandanten in Betracht, dass die Fläche Flur 326/6 komplett aus dem Bebauungsplan als bebaubare Fläche herausgenommen wird. Dies könnte dergestalt erfolgen, dass die Grenzen des Bebauungsplans neu gezogen werden, diese Fläche also komplett aus dem Bebauungsplan entfällt oder die Fläche als private Grünfläche festgesetzt wird.</p> <p>Nach alledem wird der jetzigen Fassung der Planungsänderung widersprochen und die entsprechenden Einwendungen erhoben.</p> <p><b>Anlage: Prozessvollmacht</b></p>	Zurückweisung	<p>überflüssig macht. Zudem können die ökologischen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes zukünftig entfallen, weil die Ortsgemeinde Wasserliesch mittlerweile über ausreichende Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes verfügt, die zur Erfüllung der mit der dritten Planänderung verbundenen ökologischen Ausgleichsverpflichtung verwendet werden können und sollen. Letztlich kann durch die Planungsänderung ein sinnvolles und gebotenes Schallschutzkonzept (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf Verkehrslärm insbesondere der angrenzenden Obermoselstraße) festgesetzt werden. Diese Aspekte stellen eine hinreichende Planrechtfertigung dar. Die Erschließung erfolgt durch die Ortsgemeinde und nicht durch einen Projektträger. Die Eigentumsverhältnisse liegen bei der Ortsgemeinde und privaten Eigentümern. Eine Gefälligkeitsplanung, die einseitig nur dem Interesse eines Einzelnen dient, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Mit der Planungsänderung wird das Ziel verfolgt, ortkernnahes Bauland wirtschaftlich auf Flächen zu entwickeln, die zu diesem Zweck bereits planerisch vorgesehen sind (bestehender Bebauungsplan). Es ist insbesondere nicht Ziel der Planung, Grünflächen zu planen und zu erschließen. Auch die Herausnahme von Flächen aus dem Bebauungsplan kommt nicht in Frage, da die Flächen erschlossen sind und mit der Herausnahme eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die entnommenen Bereiche nicht mehr sichergestellt werden kann.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
<b>Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen</b>			

- Der Ortsgemeinderat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis. Diese werden durch die Stellungnahme der Verwaltung umfassend und ordnungsgemäß beantwortet. Der Ortsgemeinderat schließt sich den Abwägungsvorschlägen vollumfänglich an. Es erfolgt keine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Begründung wird in Kap. 8.4 ergänzt. Die Rechtsgrundlagen und die Katastergrundlage werden aktualisiert.

Abweichender / Ergänzender Beschluss:

<input type="checkbox"/> einstimmig angenommen	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit angenommen	Anzahl Stimmen		Enthaltungen:	<input type="checkbox"/> wie Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Anträge und abweichender Beschluss siehe oben
		Ja:	Nein:			

An der Abstimmung nahmen gemäß § 22 GemO nicht teil: