

Abwägung eingegangener Stellungnahmen im Zuge der Öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Ortsgemeinde Bollendorf	
2. Änderung des Bebauungsplanes „An der L1“ gemäß § 13a BauGB	

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

Name der Behörde / des sonstigen Trägers öffentlicher Belange	Datum der Rückäußerung
01. Agentur für Arbeit, Trier	-
02. Amprion GmbH, Dortmund	09.10.2014
03. Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Trier	-
04. Bauern- und Winzerverband	17.10.2014
05. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz	10.10.2014
06. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	-
07. Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Mayen	-
08. Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen	30.10.2014
09. Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen	17.10.2014
10. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Eifel, Bitburg	-
11. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Mosel, Trier	-
12. Fernleitungs- Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein	27.10.2014
13. Forstamt Neuerburg, Neuerburg	01.10.2014
14. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz	-

15. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Erdgeschichte, Mainz	07.10.2014
16. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinisches Landesmuseum, Trier	-
17. Handwerkskammer Trier, Trier	-
18. Industrie- und Handelskammer Trier, Trier	-
19. Kommunale Netze Eifel AöR, Prüm	09.10.2014
20. Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Bitburg	-
21. Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz	-
22. Landesbetrieb Mobilität Gerolstein, Gerolstein	-
23. Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Referat Luftverkehr, Hahn-Flughafen	-
24. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Trier	08.10.2014
25. LBB Niederlassung Landau, Landau	-
26. LBB Niederlassung Trier, Trier	-
27. Planungsgemeinschaft Region Trier, Trier	-
28. RWE Rhein-Ruhr Verteilernetz GmbH	-
29. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz	-
30. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Trier	08.10.2014
31. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Trier	08.10.2014
32. Südeifelwerke Irrel AöR, Irrel	03.10.2014
33. Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel, Bernkastel-Kues	10.10.2014

I. Folgende zu behandelnde Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB liegen vor:	Abwägung/ Prüfung
<p>01. Margret Billen und Stephan Raas, Schreiben vom 5. November 2014</p> <p>Betreffend: Gemarkung Bollendorf, Flur 4, Flurstück 201/21. Eigentümer: Margret Billen und Stephan Raas</p> <p>Aufgrund derselben topographischen Bedingungen wie die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der L1" einbezogenen Grundstücke, bitten wir um Einbezug o.g. (unbebauten) Grundstückes.</p>	<p>Zu 01.</p> <p>Das derzeit noch unbebaute Flurstück 201/21 wird in die 2.Änderung des Bebauungsplanes „An der L1“ miteinbezogen. Da in diesem Teilbereich des Wohngebietes das Flurstück 201/18 ebenfalls noch unbebaut ist, wird dieses ebenfalls in die 2.Änderung des Bebauungsplanes „An der L1“ mit einbezogen.</p>
<p>Beschlussvorschlag Ortsgemeinde: Die derzeit noch unbebauten Flurstücke 201/21 und 201/18 werden in die 2.Änderung des Bebauungsplanes „An der L1“ miteinbezogen.</p> <p>Abstimmungsergebnis: <i>Zustimmung:</i> <i>Ablehnung:</i> <i>Enthaltung:</i></p>	
<p>02. Anwohner, In den Rauschen, 54669 Bollendorf, Schreiben vom 5. November 2014 (Eingang)</p> <p>... hiermit möchten wir Ihnen unser Einspruch zum Ausdruck bringen, welcher sich durch die geplanten Änderungen ergeben. Siehe hierzu Anlage 1. Weiter möchten wir, dass zu den Punkten der Anlage 2 endgültig Stellung genommen wird.</p> <p>Anlage 1</p>	<p>Zu 02.</p>

Wir haben die Auslegung, der 2. Änderung des Bebauungsplanes, mit großem Bedenken zur Kenntnis genommen.

Zu folgenden Punkten möchten wir Stellung nehmen:

1. Wir beanstanden die Möglichkeit 3 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zu bauen. Die Bebauung der Grundstücke mit je 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte sollte der Ausnutzbarkeit, sowie der Bebauung in das Gelände mehr als ausreichend sein. Eine weitere Steigerung der Wirtschaftlichkeit der Grundstücke ist nicht notwendig.
2. Durch die steigende Anzahl an Wohneinheiten, in unserer Straße, ist mit einer größeren Belastung in Form von höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dabei möchten wir an die zahlreichen Kinder der Straße denken, da diese größeren Gefahren ausgesetzt sind.
3. Unsere Häuser werden entwertet durch die Steigerung der Wirtschaftlichkeit zu Gunsten eines einzelnen Unternehmers.
Anfangs wurde das Baugebiet "an der L1" mit dem folgendem Moto beworben: "Einfamilienhäuser" Straße mit außergewöhnlichem Saueraltblick!
4. Die Darstellung dass die genannten Grundstücke keine Käufer für Einfamilienhäuser finden würden, ist mehr als fragwürdig. Es gab / gibt mehrere Interessenten für die genannten Grundstücke. Der Eigentümer verweigerte jedoch den Interessenten den Kauf der Grundstücke zum Bau eines Einfamilienhauses. Der aktuelle Grundstückseigentümer äußerte, gegenüber den Anwohnern, dass es zurzeit kein Kaufinteresse für Einfamilienhäuser gäbe. Der Trend würde zu kleineren, so genannten "Singlewohnungen" gehen. Hier

Zu 1 und 2. Die Intensivierung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke liegt im Interesse der Ortsgemeinde, weil der Bedarf an kleineren Wohnungen aufgrund eines fehlenden vergleichbaren Angebotes, der Verfügbarkeit und /oder dem Sanierungsstau von Gebäuden in der alten Ortslage nicht gedeckt werden kann. Jedoch wird vorgeschlagen, für Doppelhaushälften die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten von 3 auf 2 zu reduzieren, um einer zu großen Steigerung des Verkehrsaufkommens im Vergleich zur Ursprungsplanung entgegen zu wirken.

Zu 3. Da der Verkehrswert eines Grundstücks von zahlreichen auch planungsunabhängigen Faktoren abhängt, stellt eine Grundstückswertminderung für sich gesehen grundsätzlich keinen eigenständigen Abwägungsposten dar; es kommt vielmehr auf die Auswirkungen an, die von dem geplanten Vorhaben faktisch ausgehen (vgl. etwa Beschluss vom 9. Februar 1995 BVerwG 4 NB 17.94 BVerwG Urteil vom 27.10.1999 (11 A 31.98)). Umstände, die sich wertmindernd gegenüber dem angrenzenden Grundstück auswirken, wie z.B. unzumutbare Beeinträchtigungen der Nutzungsmöglichkeiten sind hier nicht erkennbar. Des Weiteren wird durch die Planung auch kein Schutzanspruch gegenüber schädlichen Auswirkungen, wie z.B. durch gewerbliche Immissionen infolge der Planänderung ausgelöst.

Zu 4. Im Wendehammerbereich der Straße „In den Rauschen“ liegen noch zwei weitere Grundstücke, die ebenfalls noch nicht vermarktet wurden. Da die Grundstücke alle bislang nicht bebaut wurden, ist davon auszugehen, dass für diese letztendlich keine Kaufinteressenten gefunden werden können.

<p>liegt die Vermutung nahe, dass gezielt über viele Jahre diese Grundstücke zurückgehalten wurden, um die Interessen eines Einzelnen zu verwirklichen. Auch wir sind Einwohner dieser Gemeinde, haben deren Grundstück gekauft und möchten unsere Interessen verwirklicht sehen.</p> <p>Einen Wohnungsmangel kann es zurzeit nicht geben, da zahlreiche Wohnungen in Bollendorf Leerstand aufweisen.</p> <p>Wie kann es weiterhin sein, dass bereits vor Bekanntgabe der Änderung des Bebauungsplanes der Eigentümer Verkaufsfolder und Animationen der zu bebauenden Grundstücke veröffentlicht?</p> <p>5. Was ist an einem Einfamilienhaus nicht wirtschaftlich? Was ist an einem Doppelhaus mit je zwei Wohneinheiten nicht wirtschaftlich? Wer profitiert hier? Die Gemeinde? Der Bauunternehmer und Grundstückseigentümer ? Wir bitten daher darum die 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der L1" nicht zu genehmigen!</p>	<p>ten. Dies wird durch die Eigentümer der Grundstücke bestätigt. Eine gezielte Rückhaltung von Grundstücken ist nicht zu erkennen.</p> <p>In der Ortsgemeinde stehen im Wesentlichen Gebäude in z.T. baulichen und verkehrlich problematischen Lagen mit Sanierungsstau leer. Die Ortsgemeinde bemüht sich derzeit um die Aufnahme in ein Förderprogramm des Landes, um diesen Missständen entgegen zu wirken. Ob durch die jeweiligen Eigentümer eine Sanierung mit Umbau von Wohnraum durchgeführt wird, ist derzeit noch nicht absehbar und wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Hiervon unabhängig bemüht sich die Ortsgemeinde jedoch darum für die nähere Zukunft bereits dem Bedarf an kleineren Wohnungen entgegen zu kommen und führt daher die 2.Änderung des Bebauungsplanes durch.</p> <p>Die Tatsache, dass ein Eigentümer bereits vorab zum Satzungsbeschluss Planungen zur Bebaubarkeit seiner Grundstücke macht, stellt keinen Belang dar, der der Planung entgegen gehalten werden kann.</p> <p>5. Die Frage der Wirtschaftlichkeit hängt an der (Nicht-)Vermarktbarkeit der in Frage stehenden Grundstücke. Die Planungen der 2. Änderung wurden deshalb erforderlich, um der derzeitigen Nachfrage nach kleineren Wohnungen insbesondere durch Singles oder junge Paare entgegen zu kommen.</p>
---	--

Anlage 2

Wir möchten die Gelegenheit nutzen, um noch auf folgende Punkte aufmerksam zu machen:

1. Die Überlegung der Anwohner ist, ob ein Verkehrsspiegel im Gefahrenbereich „Einmündung in den Rauschen / Wallendorferstr“ angebracht werden kann. Dies wäre sinnvoll, da der Gegenverkehr beim Einbiegen in die Straße "In den Rauschen" nicht einsehbar ist. Weiterhin schränkt die Vegetation des Gemeindelandes die Übersicht weiter ein.
2. Die Oberflächenentwässerung bzw. die Straßenentwässerung der L1 ist gegenwärtig immer noch nicht verbessert bzw. geändert worden. Das Wasser von der L1 läuft immer noch unkontrolliert den Hang hinunter. Nach unseren Informationen soll die Straßenverwaltung hier zuständig sein, um das Problem zu beheben. Wann wird hier etwas geschehen?
3. Es wäre von Vorteil, wenn der Campingplatz eine bessere Beschilderung / Ausschilderung erhalten könnte. Somit würden vielen verirrtten Campern das umständliche Wenden in "In den Rauschen" erspart bleiben. Die Gespanne müssen teilweise abgehangen oder gar rückwärtig aus der Straße "In den Rauschen" manövriert werden.
4. Bei Sperrungen der Straße (z.B. Bauarbeiten) wäre eine frühere Ankündigung wünschenswert.

Da sich diese Punkte nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen, entfällt eine Kommentierung. Die Hinweise werden jedoch zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag Ortsgemeinde:

Die Intensivierung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke liegt im Interesse der Ortsgemeinde. Jedoch wird für Doppelhaushälften die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten von 3 auf 2 reduziert, um einer zu großen Steigerung des Verkehrsaufkommens im Vergleich zur Ursprungsplanung entgegen zu wirken.

Die Hinweise aus der Anlage 2 sind für die 2. Änderung des Bebauungsplans „An der L1“ nicht relevant, werden jedoch zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

II. Folgende zu behandelnde Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB liegen vor:	Abwägung / Prüfung
--	--------------------

14. GDKE Direktion Landesarchäologie, Schreiben vom 06.10.2014	Zu 14.
<p>von der Planung sind bekannte archäologische Fundstellen im Wesentlichen nicht betroffen.</p> <p>Unmittelbar am Rand des Planungsgebietes wurde allerdings im Bereich der Grundstücke, Im Beitberg 16-18' eine römische Siedlung (Bollendorf 65) festgestellt und untersucht. Ausläufer sind eventuell in den südlich anschließenden Baufenstern WA 1a und WA 1b zu erwarten.</p> <p>Ausschachtungsarbeiten sind uns daher dort mit einem Vorlauf von 5 Arbeitstagen (Mo-Fr) per Fax (0651 9774222) oder Email (hans.nortmannegdke.rlp.de) anzuzeigen.</p> <p>Auf Anforderung sind der Landesarchäologie dort jeweils bis zu 12 Arbeitstage (Mo-Fr) für archäologische Untersuchungen einzuräumen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Jedoch ist darauf zu verweisen, dass die Grundstücke „Im Beitberg 16-18“ in mindesten 450m Entfernung von dem ersten – von der Planungsänderung – betroffenen Grundstück liegen.</p>
<p>Beschlussvorschlag Ortsgemeinde: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

21. Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 23.10.2014	Zu 21.
<p>aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau / Altbergbau:</p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes "An der L 1" - 2. Änderung kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p>	

Boden und Baugrund — allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

mineralische Rohstoffe:

Keine Einwände

Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

Boden und Baugrund — allgemein:

In der Ursprungsplanung sind bereits Hinweise auf die entsprechenden DIN Normen enthalten. Da diese zwischenzeitlich überarbeitet und aktualisiert wurden, wird ein entsprechender Hinweis in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Radonprognose:

Es wird ein Hinweis hinsichtlich der Empfehlung von Radonmessungen und möglichen baulichen Vorsorgemaßnahmen in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Des Weiteren werden Hinweise auf die einzelnen Posten einer Radonuntersuchung wie folgt aufgenommen:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien; - Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,.
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Beschlussvorschlag Ortsgemeinde:

Die Hinweise hinsichtlich der Empfehlung von Radonmessungen (einschließlich der einzelnen Posten einer Radonuntersuchung) und möglichen baulichen Vorsorgemaßnahmen werden in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.