

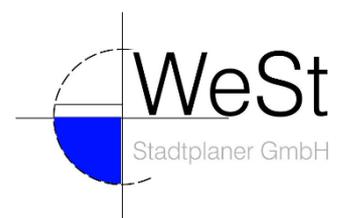
# 2025

## Ortsgemeinde Bleialf Bebauungsplan ,Poststraße‘

Begründung

Satzung

Mai 2025





Inhalt:

<b>A. BEGRÜNDUNG</b>	<b>2</b>
1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	4
6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	12
7 ZEITLICHE NUTZUNGSREGELUNG / FOLGENUTZUNG	13
8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	16
9 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	25
10 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	30
11 BODENORDNUNG	32
12 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	32

---

## A. Begründung

---

### 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

#### 1.1 Anlass der Planung

In der Ortsgemeinde Bleialf ist in jüngster Zeit eine stetig wachsende Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum zu beobachten gewesen. Der Bedarf an Baustellen lässt sich derzeit nicht durch die in der Ortsgemeinde vorhandenen Baulücken decken.

Die Ortsgemeinde beabsichtigt deshalb die Bebauung des etwa 1,37 ha großen Plangebiets 'Poststraße' im Norden der Ortslage. Damit sollen insbesondere Baumöglichkeiten für die einheimische Bevölkerung geschaffen und dabei den heutigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden.

Die Verfügbarkeit der Flächen ist gesichert, da die Ortsgemeinde plant, sämtliche Flächen zu erwerben.



## 1.2 Erfordernis der Planung

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Der Ortsgemeinde Bleialf ist die besondere Funktion Wohnen im Regionalplan zugewiesen. Sie hat die Aufgabe über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen auszuweisen. Dabei soll das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Verkehrserschließung eine gute Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur und der Arbeitsplätze im öffentlichen und im motorisierten Individualverkehr gewährleisten. Diesem Ziel wird die Ortsgemeinde durch die Planungen im Bereich ‚Poststraße‘ gerecht.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Ortsgemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

### Bebauungspläne der Innenentwicklung

Da es sich um eine Nachverdichtung handelt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,36 ha. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgelegt.

Geltungsbereich	ca. 13.553 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 1.340 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 421 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete	ca. 11.791 m <sup>2</sup>
<b>Maßgebende Grundstücksfläche</b>	<b>ca. 4.716 m<sup>2</sup></b>



Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die im Zulässigkeitsbereich nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Die materiellen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens gemäß §13 a BauGB sind gegeben.

Darüber hinaus sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bleialf hat in seiner Sitzung am \_\_. \_\_. \_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Poststraße“ im Verfahren nach § 13a BauGB als Angebotsplanung zur Wohnnutzung beschlossen.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

---

### **3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant folgende Flurstücke: Flur 7 Nr. 103/7 (tlw.) und die 104/2.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

---

### **4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

---

#### **4.1 Lage und Größe**

Das Plangebiet liegt im Norden von Bleialf und wird durch die rückwärtige Bebauung der „Auwer Straße“ und der „Poststraße“ begrenzt. Das Plangebiet ist, wie dargestellt, 1,36 ha groß.

Das Plangebiet fällt nach Süden. Die angrenzenden Gebäude weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Die typische Dachform ist das Satteldach mit einem Dachneigungswinkel von bis zu 45°.

#### **4.2 Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist über die Straße „Poststraße“ erschlossen.

---

### **5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN**

---

Die Planungen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung –konkret: des Landesentwicklungsprogrammes IV und des Raumordnungsplanes der Region Trier in seiner geltenden und der Entwurfsfassung vom Januar 2014- anzupassen.

#### **5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) 1**

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), welches am 25. November 2008 in Kraft getreten ist, befasst sich u.a. mit der Thematik des demographischen Wandels im Hinblick auf die Entwicklung der Gemeinden. Vor diesem Hintergrund ist die Siedlungs-, Freiraum- und Infra-



strukturentwicklung nachhaltig zu steuern. Eine nachhaltige Entwicklung fordert langfristig angelegte, vorausschauende Konzepte. Die Raumordnung bildet dabei ein zentrales Instrument zur Sicherstellung einer nachhaltigen, umweltgerechten Entwicklung. Raumnutzungsansprüche sind nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten, um ein effizientes Flächenmanagement zu erreichen.

Für den Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, können folgende Kriterien zugrunde gelegt werden:

- die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, deren Nachweis auf Basis der Schwellenwerte der demografischen Entwicklung im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu erbringen ist;
- der Ersatz- und Nachholbedarf, welcher sich aus Gebäudeabgängen bzw. überalterter Bausubstanz, gestiegenen Wohnansprüchen sowie erfolgter Nutzungsänderung ergibt;
- der Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen mit Familien, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten, sowie
- die kulturelle Identität.

Die vom Planungsvorhaben betroffenen Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung werden im Folgenden im Einzelnen benannt.

## Wohnen

### Ziele und Grundsätze

#### G 50

Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.

#### **Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung / Wohnbauflächenbedarf:**

Das Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz 2008 gibt als Vorgabe im Ziel Z 31, dass die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren, sowie die notwendigen Flächenanspruchnahmen über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren sind. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

In den ländlichen Räumen ist nach Ziel Z 33 LEP IV eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen.

Des Weiteren hat nach Ziel Z 34 die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Die quantitative Umsetzung der angestrebten Schwerpunktbildung in die kommunale Bauleitplanung soll sich an dem für die Träger der Flächennutzungsplanung vorausgeschätzten Wohnbauflächenbedarf orientieren. In Zukunft sollen nach den Zielen des Landes die Wohnbaubedarfsentwicklung anhand der Schwellenwerte im ROP – neu – erfolgen.



Gemäß Ziel Z 32 des Landesentwicklungsprogramms IV sind in den Regionalplänen mindestens auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung (u. a. vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung) zu berücksichtigen.

*Die Ortsgemeinde Bleialf hat den Bedarf für neue Wohnbauflächen geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass zur Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung eine begrenzte wohnbauliche Entwicklung und damit die Neuausweisung von Bauflächen erforderlich ist. Die Planung ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbau- bzw. Mischbauflächen dargestellt.*

## 5.2 Regionaler Raumordnungsplan

Besondere Funktionen werden für die Ortsgemeinde in den Bereichen Landwirtschaft, Wohnen, Gewerbe und Erholung ausgewiesen.

Einzelne Gemeinden können mehrere besondere Funktionen ausüben; die Reihenfolge der Ausweisung stellt keine Rangfolge dar.

### Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)

#### Ortsgemeinde Bleialf

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Ortsgemeinde wird im ROPneu als Grundzentrum eingestuft.

Grundzentren sind grundsätzlich jene Gemeinden, die über zentralörtliche Einrichtungen der (täglichen) Grundversorgung verfügen.

Die Festlegung der Grundzentren erfolgt auf der Grundlage eines geeigneten nutzwertanalytischen Bewertungsansatzes, der eine objektivierbare Bemessung der zentralörtlichen Bedeutung erlaubt. Der Auswahl der in Betracht kommenden Gemeinden liegt ein Kriterienkatalog zugrunde, der einmal auf den Empfehlungen des LEP IV und des LEP IV-Erlasses basiert, wonach Grundzentren über bestimmte Einrichtungen, insbesondere aus den Bereichen öffentliche (Verwaltungs-) Dienstleistungen, medizinische Grundversorgung und schulische Basisangebote, verfügen sollen (LEP IV, Kap. 3.1.1, Begründung/Erläuterung zu Z 42 einschl. Tab. 6; LEP IV-Erlass, Ziff. 4.2.1.1). Darüber hinaus ergeben sich aber auch aus der Planungspraxis Maßgaben dahingehend, dass ein gewisses Potenzial an Infrastruktur im Bereich der Grundversorgung am Ort vorgehalten werden sollte und die Einwohnerzahl die Tragfähigkeit der Angebote erwarten lässt.

#### Besondere Gemeindefunktionen

**G 34** Die besonderen Gemeindefunktionen sollen der Steuerung der Siedlungsentwicklung in der Region dienen. Sie werden als standortbezogene Kennzeichnung Gemeinden oder Gemeindegruppen zugewiesen, die besondere Vorzüge für eine bestimmte Nutzung aufweisen und als Schwerpunkte für den weiteren Ausbau in diesem Funktionsbereich besonders geeignet sind. Mit den Funktionszuweisungen soll die Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur gefördert und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bewahrt werden.

Besondere Funktionen werden in den Bereichen Wohnen und Freizeit/Erholung festgelegt.

**Z 35** Hinsichtlich der zugewiesenen Funktionen ist von den Gemeinden eine Entwicklung anzustreben, die über den Grad der Eigenentwicklung hinausgeht und die für die Ausgestaltung der



überörtlichen Siedlungsstruktur von Bedeutung ist. ... Die besonderen Funktionen sind bei der kommunalen Bauleitplanung sowie den Fach- und Einzelplanungen zugrunde zu legen und entsprechend ihren quantitativen und qualitativen Erfordernissen zu beachten. Bei der planerischen Umsetzung der besonderen Funktionen sind umwelt- und sozialverträgliche Lösungen anzustreben.

### **Besondere Funktion Wohnen**

**G 36** Die besondere Funktion Wohnen wird den Gemeinden oder Gemeindegruppen zugewiesen, die sich durch besondere Lagekriterien für die Bildung von Siedlungsschwerpunkten auszeichnen und denen weitere raumdifferenzierende überörtliche Aufgaben übertragen sind (W-Gemeinden). Vorrangig betrifft dies die zentralen Orte sowie die Gemeinden mit Schwerpunkten in Industrie und Gewerbe.

**G 37** Die besondere Funktion Wohnen dient der Sicherung der wohnstandortnahen Infrastruktur und optimiert funktionale Bezüge zu den übrigen Nutzungsbereichen, insbesondere zu Gewerbe, Industrie und Verkehrsinfrastruktur. Die Bildung von Siedlungsschwerpunkten stützt zudem die Belange des Freiraumschutzes.

**Z 38** Zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaft funktionsfähigen Siedlungsstruktur sind Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen als Schwerpunktorte für die Wohnbauentwicklung zu stärken. Ihnen kommt die Aufgabe zu, über ihren Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen auszuweisen. In der kommunalen Bauleitplanung ist die quantitative Umsetzung der angestrebten Schwerpunktbildung an den Schwellenwerten der weiteren Wohnbauflächenentwicklung zu orientieren.

zu G 36: Zur Auswahl der Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen (W) sind Kriterienbereiche festgelegt worden, über die eine Gemeinde grundsätzlich verfügen muss, um die diesbezügliche Ausweisung im regionalen Raumordnungsplan zu erhalten. Diese Kriterien nehmen besonderen Bezug auf wohnstandortnahe Einrichtungen sowie sonstige Versorgungsangebote im gesundheitlichen, schulischen und kulturell- / sportlichen Bereich. Die Festlegung ist darüber hinaus verknüpft mit nachstehenden raumordnerischen Vorgaben:

- Ausweisung als zentraler Ort (Stärkung der grundzentralen Einrichtungen),
- Festlegung als Gewerbestandort (Funktionsmischung bzw. raumordnerische Zuordnung der Nutzungsbereiche)
- Wohnen und Arbeiten i.S. des Prinzips der nachhaltigen Entwicklung),
- einer mittel- bis langfristigen hervorgehobenen Entwicklungsperspektive als Wohnstandort,
- gegebenenfalls dann, wenn eine Ortsgemeinde für eine Nachbargemeinde zusätzliche Wohnbauflächen ausweisen muss, da diese aus topografischen, siedlungsstrukturellen oder sonstigen Gründen nicht selbst in der Lage ist, für den Eigenbedarf ihrer ortsansässigen Bevölkerung in ausreichendem Umfang Wohnbauflächen anzubieten.

zu G 37 bis Z 38: Die über den Eigenbedarf der Gemeinden hinausgehende künftige Siedlungsentwicklung ist auf die Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen zu konzentrieren. Die damit angestrebte Differenzierung der Siedlungsstruktur dient der Sicherung und Entwicklung einer unter ökonomisch wie auch ökologisch langfristig tragfähigen Siedlungs- und Raumstruktur. Darüber hinaus sollen über ein gestuftes Angebot von Wohnbau land überdurchschnittliche Abwanderungen in den ländlichen Regionen vermieden und Zuzüge raum-, infrastruktur- und sozialverträglich integriert werden. Bei der Ermittlung des quantitativen Bedarfs an weiterem



Wohnbauland ist von den Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung die Methode zur Ermittlung der weiteren Wohnbauflächenentwicklung ("Schwellenwerte") anzulegen. ...

### **Besondere Funktion Gewerbe**

**G 39** Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe sind die Schwerpunkttorte der gewerblichen Entwicklung in der Region Trier (G-Gemeinden). Die besondere Funktion Gewerbe wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die bereits einen überörtlich bedeutsamen Gewerbebesatz aufweisen, dessen Bestandspflege und Weiterentwicklung gewerbliche Bauflächen über den Eigenbedarf hinaus erfordern. Darüber hinaus wird sie Gemeinden zugewiesen, in denen das produzierende Gewerbe verstärkt entwickelt werden soll und die hierfür besonders geeignet sind.

**Z 40** In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe ist eine zielgerichtete Gewerbeflächenvorsorge seitens der Gemeinden erforderlich. Dazu gehören insbesondere die Aufstellung von Bauleitplänen für die vorhandenen und neu zu planenden Gewerbeflächen, eine aktive Bodenpolitik sowie die planerische Vorbereitung der für eine Besiedlung der Flächen erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Inanspruchnahme von freien, bereits erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen bzw. Konversionsflächen ist grundsätzlich der Erschließung neuer Standorte vorzuziehen. Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe sind verbindlich in Tab. 1 und Karte 4 im Anhang festgelegt.

### **Besondere Funktion Landwirtschaft**

**Z 42** Die besondere Funktion Landwirtschaft wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, in denen die Landbewirtschaftung in der Fläche neben der Agrarproduktion auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb, insbesondere auch für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur, unverzichtbar ist (L-Gemeinden). In diesen Gemeinden kommt der Landwirtschaft auch für die innerörtliche Siedlungsstruktur eine hohe sozioökonomische Bedeutung zu. Die örtliche Bauleitplanung ist daher so zu lenken, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft sind verbindlich in Tab. 1 und Karte 5 im Anhang festgelegt.

**G 43** In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft soll die Landwirtschaft in besonderer Weise zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Ressourcen und zur Erhaltung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes durch vielfältige landwirtschaftliche Bodennutzung beitragen. Auch soll durch funktionsfähige landwirtschaftliche Betriebe in den dünn besiedelten ländlichen Räumen eine Pflege der Kulturlandschaft gesichert werden.

### **Besondere Funktion Freizeit/Erholung**

**G 44** Die besondere Funktion Freizeit/Erholung wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung von überörtlicher Bedeutung für den Tourismus in der Region Trier sind oder über die Voraussetzungen für eine Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen (F/E Gemeinden).

**Z 45** Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind die Schwerpunkttorte der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken. Dabei sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten,



zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen. ...

**G 46** Der Ausbau der überörtlich und regional bedeutsamen touristischen Infrastruktur soll schwerpunktmäßig in den Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung erfolgen.

### **Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung**

Flächenneuanspruchnahme

**ZN3147** Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

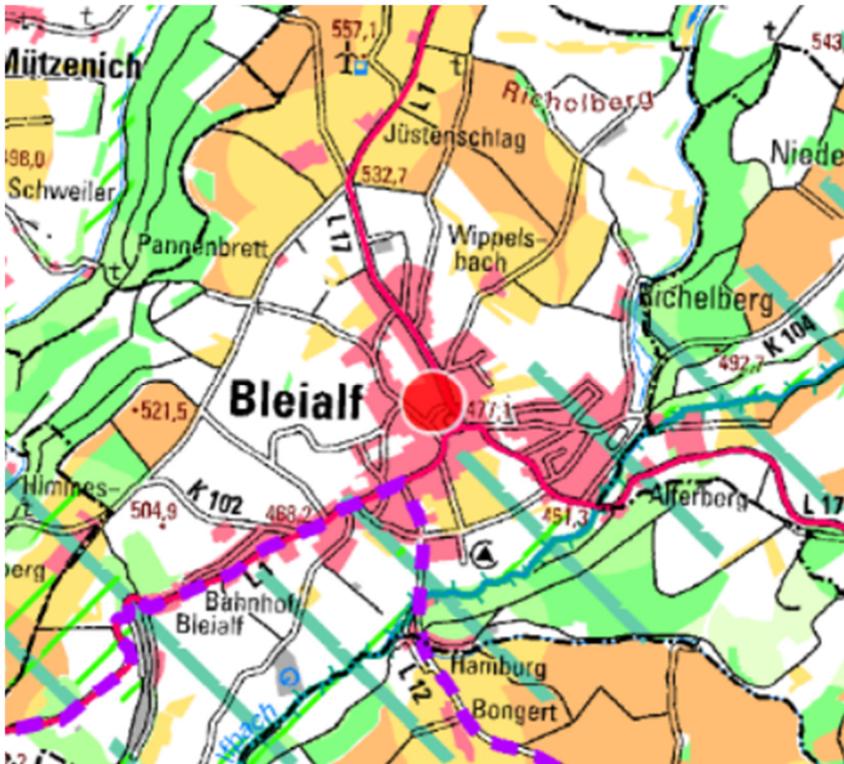
Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.

### **Wohnbauflächenentwicklung**

**G 48** Die weitere wohnbauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.

**ZN3249** In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der "mittleren Variante" der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.

**Z 51** Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung sind die zentralen Orte und die Gemeinden mit der zugewiesenen besonderen Funktion Wohnen (W-Gemeinden). ...



Die Ortsgemeinde Bleialf hat, wie bereits dargestellt, den Bedarf für neue Wohnbauflächen geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass zur Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung eine begrenzte wohnbauliche Entwicklung und damit die Neuausweisung von Bauflächen erforderlich ist. Die Ortsgemeinde handelt im Sinne der besonderen Wohnfunktion.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan, Regionaler Raumordnungsplan Region Trier - Entwurf Januar 2014



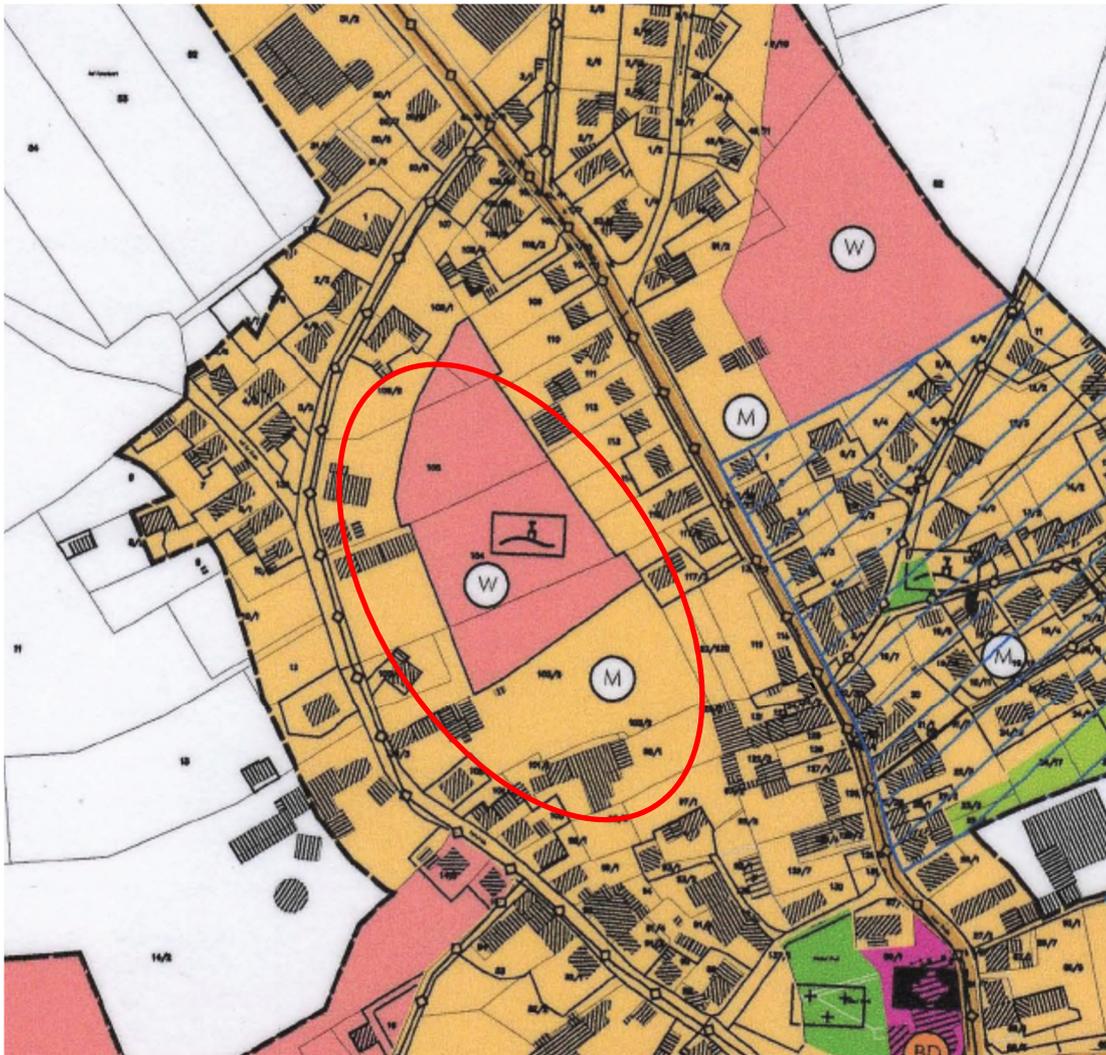
Für den Planbereich selbst sind keine regionalplanerischen Ziele und Grundsätze verzeichnet.

### 5.3 Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Aktuelle Darstellung

Im aktuell verbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm ist der Geltungsbereich als "Wohnbauflächen bzw. Mischbauflächen" dargestellt.





---

## 6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Entsprechend des Bestands in den umliegenden Bereichen der Ortsgemeinde und der typischen Baustruktur wurde die Bauweise sowie deren Größe festgesetzt. Es werden Grundstücke geschaffen, die hinsichtlich der Himmelsrichtung überwiegend günstig ausgerichtet sind.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in direkter Zuordnung zu den Gebäuden.

Die Erweiterungsplanung sieht die Entstehung von ca. 14 Baugrundstücken im Endausbau vor, die Größen zwischen 617 und 970 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die Bebauung soll in Form von Einzelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter vermitteln.

### 6.2 Verkehr

Die innergebietsliche Erschließung bildet eine Stichstraße, die an die Haupteinschließung (Poststraße) angehängt wird.

Die festgesetzten Verkehrsflächen weisen eine Breite von 5,50 m auf. Die Gestaltung wird einen funktionsgerechten Ausbau ergeben, der zwar angemessen, aber gering dimensioniert ist.

Die internen Beeinträchtigungen durch Verkehr sollen durch die Beschränkung auf den Ziel- und Quellverkehr einen minimalen Umfang erreichen.

### 6.3 Grünordnung

Auf den privaten Grundstücken wird die Verpflichtung zur Begrünung durch eine Mindestpflanzvorgabe pro Baugrundstück festgesetzt.

Artenlisten, die Bestandteil des Bebauungsplans sind, schreiben vor, welche Arten verwendet werden sollen. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden. Dem Grundstückseigentümer ist hier jedoch ein genügender Gestaltungsspielraum gegeben, da er in seiner Wahlmöglichkeit lediglich im Hinblick auf die Mindestanforderungen zur Durchgrünung eingeschränkt wird.

Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen regeln überdies die Anlage von Vorgärten etc., um die Versiegelung der Grundstücke so weit wie möglich einzuschränken und einen harmonischen Gestaltungsrahmen innerhalb des gesamten Baugebiets zu schaffen.

Flankierend zu den grünordnerischen Maßnahmen werden gestalterischen Festsetzungen über die Baugestaltung der Gebäude getroffen, die ebenfalls einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild leisten sollen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.



---

## 7 ZEITLICHE NUTZUNGSREGELUNG / FOLGENUTZUNG

---

Die Ortsgemeinde Bleialf möchte grundsätzlich den gesamten Planbereich für die Wohnbauentwicklung heranziehen. Dem städtebaulichen Grundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB der vorrangigen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung (vor Außenentwicklung) wird durch die Planung im vorbildlichen Maße gefolgt.

Die Voraussetzungen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nach aufzustellen, sind gegeben.

Mit 13.600 m<sup>2</sup> Gesamt-Fläche werden die Voraussetzungen der zulässigen Grundfläche des § 13a BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO eingehalten.

Da sich aber unmittelbar südlich angrenzend noch ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, ist die Umsetzung des gesamten Plangebietes aufgrund immissionsschutzrechtlicher Bedenken derzeit schwierig. Ein Lärmgutachten- und ein Geruchgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan zeigen auf, dass die Nutzung der südlichen Baureihe derzeit nicht ohne weiteres möglich ist. Der landwirtschaftliche Betrieb selbst, ist in seiner Entwicklung ebenfalls bereits durch umgebende Wohnbebauung auf den derzeitigen Betrieb / Bestand eingeschränkt. Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes werden nicht gesehen.

Eine Hofnachfolge ist auch nicht gegeben. Die Ortsgemeinde hat deshalb im Rahmen der vorliegenden Planung Überlegungen hinsichtlich möglicher Folgenutzungen angestellt. Aufgrund der Lage des Gebietes im Innenbereich wurde für den Fall der Aufgabe des Betriebes eine Folgeverwendung zu Wohnzwecken geplant. Damit wäre die vollständige wirtschaftliche Nutzung des Plangebietes gewährleistet. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange haben gezeigt, dass die Flächen auch für diese Nutzung geeignet sind. Deshalb wird gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB als Folgenutzung zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Planzeichnung A) ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) (Planzeichnung B) festgesetzt, wobei die aufschiebend bedingte Frist so definiert ist, dass die Nutzung als WA ab dem Zeitpunkt der endgültigen rechtsnachfolgefesten Betriebseinstellung (Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung) (also im unmittelbaren zeitlichen Anschluss) des südlich angrenzenden Landwirtes ermöglicht wird. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Einstellung der momentanen Nutzung allein aus Gründen der Unwirtschaftlichkeit dieses Objektes, einer Insolvenz des Betreibers oder aus anderen Gründen erfolgt. Die Nutzungsaufgabe stellt dabei ein äußerlich erkennbares Merkmal dar, welches dem Erfordernis genügt, dass der 'bestimmte Umstand' i.S.v. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB objektiv erkennbar sein muss. Dieser bestimmte Umstand muss gemäß Gesetzesbegründung im Bebauungsplan 'festgehalten' werden (Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 49), was im vorliegenden Fall durch die Formulierung " die endgültige rechtsnachfolgefeste Betriebseinstellung " sowie die ergänzenden Ausführungen der Begründung geschehen ist.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass es durchaus einhellige Meinung in der Fachliteratur ist, dass die aufschiebenden oder auflösenden Bedingungen i.S.d. § 9 Abs. 2 BauGB auf objektiv feststellbare Umständen abstellen müssen. Auflösende oder aufschiebende Bedingungen können nicht nur vom nicht erkennbaren Willen des Nutzungsberechtigten abhängen (Kuschnerus, ZfBR 2005, 125, 131).



Die Planung und auch die Festsetzungen nach Abs. 2 müssen iSv § 1 Abs. 3 S. 1 erforderlich sein. Erforderlich ist eine Planung nur, wenn sie in absehbarer Zeit umsetzbar ist, ihr also keine Hindernisse dauerhaft entgegenstehen; zudem muss i. d. R. der Zeitpunkt absehbar sein, in dem die Nachnutzung einsetzen wird; diese muss dann der langfristigen städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde entsprechen (Battis/Otto UPR 2006, 165 (166)). Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung haben gezeigt, dass diesen Forderungen Rechnung getragen wird und die bauliche Entwicklung dem Wille der Ortsgemeinde entspricht.

Besonderes Augenmerk ist auf die hinreichende Bestimmtheit oder jedenfalls Bestimmbarkeit der Festsetzungen zu richten.

Während dies bei Nr. 1 jedenfalls bei Festlegung von datumsmäßig bestimmten Zeiträumen eher unproblematisch ist (vgl. Kuschnerus ZfBR 2005, 125 (127)), kommt es bei Nr. 2 darauf an, die maßgeblichen Umstände für die Betroffenen und die sonstigen an der Planung Interessierten eindeutig erkennbar festzulegen. Anknüpfungspunkt bzw. eindeutiger tatsächlicher Umstand, der für jedermann erkennbar ist, ist im vorliegenden Fall die endgültige rechtsnachfolgefeste Betriebseinstellung des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes.

Eine gesonderte Bekanntmachung der Gemeinde o.Ä. ist in der Regel nicht erforderlich (s. auch Battis/Otto UPR 2006, 165 (168)).

Eine Befristung oder Bedingung nach Abs. 2 unterliegt ebenso wie die Festsetzung selbst den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Abwägung; dies gilt für die Vor- ebenso wie für eine festgesetzte Folgenutzung (OVG Lüneburg Beschl. v. 24. 3. 2009 – 1 MN 267/08, NVwZ-RR 2009, 549).

Um eine ausreichende Sicherstellung der Umsetzung der festgesetzten Folgenutzung 'Allgemeines Wohngebiet' gewährleisten zu können, muss für diese ebenfalls bereits eine Ausarbeitung der Planung in einer Genauigkeit erfolgen, die den Ansprüchen an einen normalen Bebauungsplan entspricht. Da es demnach nicht ausreicht, dass als Folgenutzung einfach nur ein Wohngebiet festgesetzt wird, müssen auch alle anderen Ansprüche an die Festsetzungen eines Bebauungsplanes erfüllt werden. Dem entsprechend sind neben der Art der baulichen Nutzung auch die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in all den Bereichen, in denen unterschiedliche Festsetzungen für die beiden Planfälle erforderlich sind, in zwei Varianten formuliert. Da an ein Allgemeines Wohngebiet aus städtebaulicher Sicht teilweise andere Anforderungen zu stellen sind als an eine öffentliche Grünfläche, erfordert dies z.B. unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Erschließung und zur Anordnung von Stellplätzen und Garagen usw.

Da ansonsten für zwei zeitlich aufeinander folgende Nutzungsarten keine eindeutigen und den Vorgaben der Planzeichenverordnung (PlanzV) entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen möglich sind, wurde die Fertigung von zwei eigenständigen Planzeichnungen notwendig.

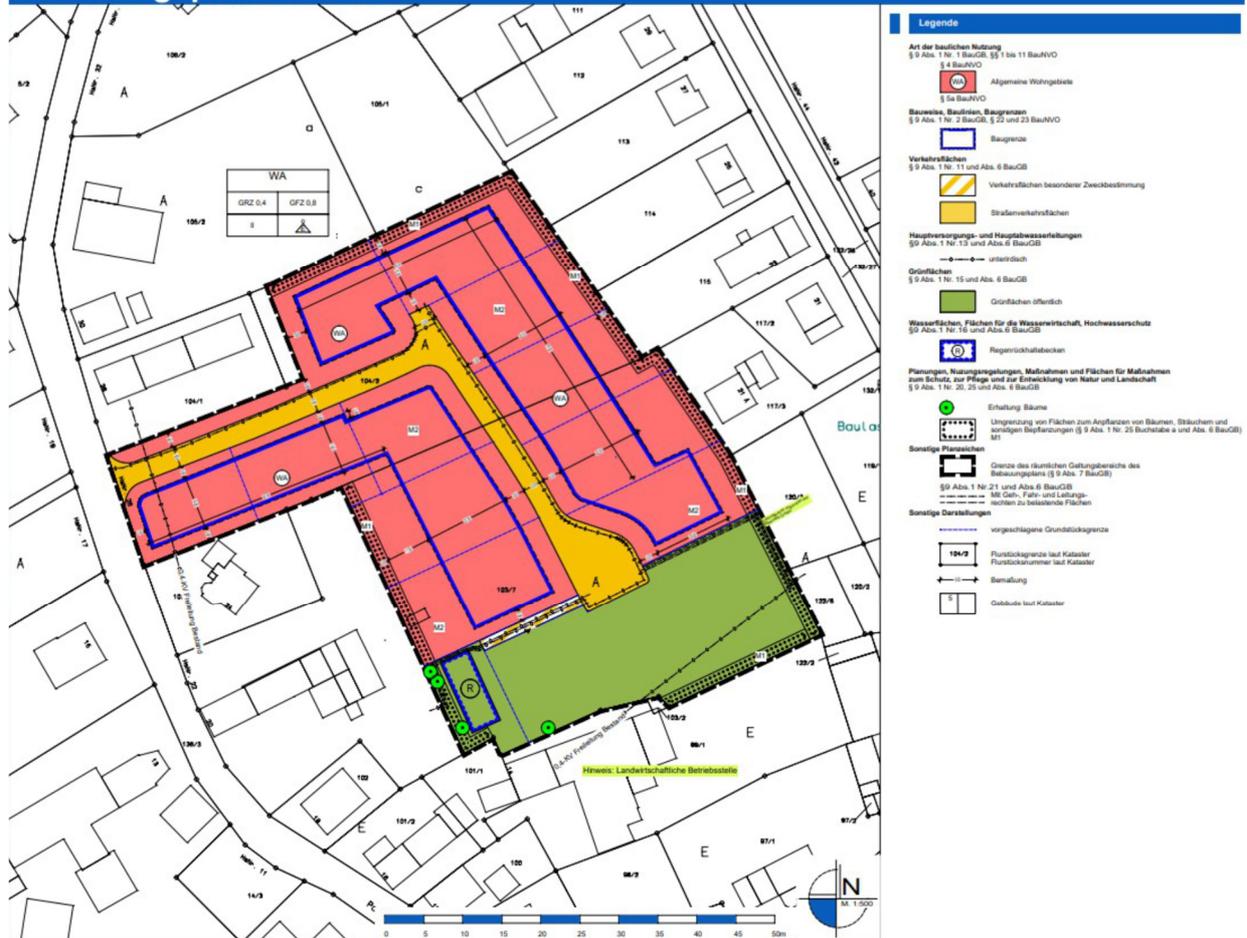
Wird durch eine wirksame zeitlich begrenzte Festsetzung nicht in bestehende Rechte eingegriffen, begründet sie weder Vertrauensschutz nach § 39, noch einen Entschädigungsanspruch nach § 42 (vgl. Schieferdecker BauR 2005, 320 (331 ff.); Heemeyer DVBl. 2006, 25 (26 ff.)).

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Planzeichnungen dargestellt:



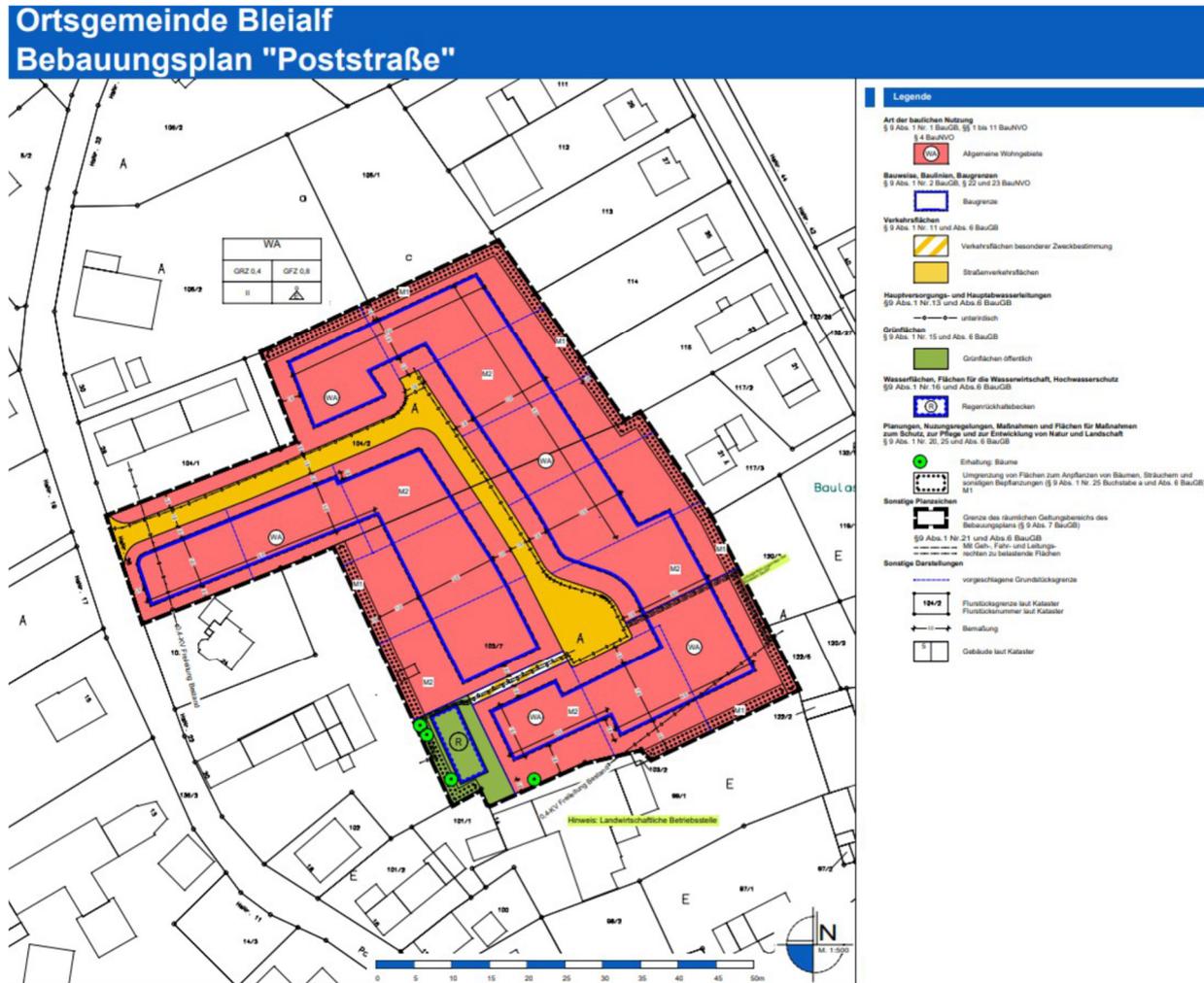
Planzeichnung A

**Ortsgemeinde Bleialf  
Bebauungsplan "Poststraße"**





Planzeichnung B



## 8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.

Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der



Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt soll die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Die Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung – und somit die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials – steht im Vordergrund der vorliegenden gemeindlichen Planung.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Für den Nutzungskatalog sind ortspezifische Gegebenheiten ausschlaggebend.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Eine wesentliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die Zulässigkeit von Läden ist die „gebietsversorgende“ Funktion. Dies bedeutet, dass eine Einrichtung mit einer über das Gebiet hinausgehenden Versorgungsfunktion und einem übergebietslichen Einzugsgebiet nicht zulässig ist. Somit werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen weiter eingeschränkt bzw. auf die dienende Funktion für das Gebiet reduziert.

Nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden für unzulässig erklärt. Insbesondere Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden nicht die Standortvoraussetzungen erfüllen. Hier sind zu nennen der unmittelbare Anschluss an das klassifizierte Straßennetz (Tankstellen), der Flächenbedarf (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einem Konfliktpotenzial für die geplante und bereits vorhandene Wohnnutzung (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen).

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe zwischen 617 und 970 m<sup>2</sup> variieren.

In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das gesamte Baugebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden, um den wasserrechtlichen Erfordernissen gerecht werden zu können.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.



Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes.

## Z = II

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhe werden in Abhängigkeit der verschiedenen Teilbereiche auf **max. 9,00 m bzw. 7,5 m** festgesetzt.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten.

Die unterschiedliche Höhendifferenzierung der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt. Der Gemeinderat wollte moderne Bauformen bewusst zulassen, aber gleichzeitig überdimensionale Kubaturen, z.B. Staffelgeschosse, ausschließen.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

### 8.3 Bauweise

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für die Ortsgemeinde untypisch ist.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Damit wird dem Bauherrn ein großzügiges „Baufeld“ zwecks Anordnung seines Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

### 8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, Die Festsetzung wurde unter anderem getroffen, um den ruhenden Verkehr zu lenken und weitestgehend das wilde Parken im Straßenraum zu vermeiden. Stellplätze sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.



Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) dagegen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Praxis zeigt, dass gerade Gartenhäuser in der Regel am Grundstücksende errichtet werden. Dem wollte die Gemeinde Rechnung tragen.

#### 8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen pro Einzelhaus strebt die Ortsgemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei Grundstücksgrößen zwischen 617 und 950 m<sup>2</sup> soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen.

#### 8.6 Verkehrsflächen

Die Gliederung des Straßenraums in Fahrbahn, Parkstreifen und Pflanzbeete etc. erfolgt auf der Ebene Ausbauplanung.

Dabei soll die Straße nach dem sogenannten Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Durch die ausgewählten Fahrbahnbreite von 5,50 m wird ein problemloses Befahren ermöglicht.

#### 8.7 Immissionsschutz

##### Lärm- und Geruchsgutachten

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde sowohl ein Lärm- als auch ein Geruchsgutachten vom Büro Normec uppenkamp erstellt. Im Lärmgutachten wurden zwei Szenarien vertiefend betrachtet.

Zunächst wurden die Ergebnisse unter Berücksichtigung aller Betriebe im Umfeld des Plangebietes und die hieraus abzuleitenden Maßnahmen dargestellt.

Im Gutachten wird hierzu folgendes ausgeführt:

- „Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte nach [TA Lärm] bzw. die Orientierungswerte der [DIN 18005 Bbl. 1] nahezu im gesamten Plangebiet zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.
- In einem bis zu 30 m breiten Bereich im Süden des Plangebietes werden die geltenden Immissionsrichtwerte nach [TA Lärm] bzw. die Orientierungswerte der [DIN 18005 Bbl. 1] überschritten und somit nicht eingehalten.
- Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen (tags IRWT+30 dB; nachts IRWN+20 dB) werden an den untersuchten Immissionsorten deutlich unterschritten.
- Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung zeigt sich somit, dass die geplante Errichtung von Wohnbebauung mit der Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungen nicht uneingeschränkt möglich ist.
- Der Konflikt lässt sich aus schalltechnischer Sicht lösen, indem die südlichen Baufelder gemäß Dorf- bzw. Mischgebiet (MD/MI) eingestuft werden. Der relevante Bereich ist anhand der Konturlinien in Abbildung 5 des Gutachtens erkennbar. Mit Ausnahme eines schmalen



Bereichs im äußersten Süden der Baufelder werden hier die geltenden Immissionsrichtwerte der [TA Lärm] bzw. die Orientierungswerte der [DIN 18005 Bbl. 1] eingehalten. Bei einer Ausweisung der südlichen Bauflächen als Dorf- bzw. Mischgebiet ist somit dafür Sorge zu tragen, dass im gekennzeichneten gelben Bereich in Abbildung 4 des Gutachtens keine Immissionsorte im Sinne der [TA Lärm] vorhanden sind.

- Nach dem Wortlaut der [TA Lärm] sind an diesen Fassaden keine offenbaren Fenster zu schutzbedürftigen Räumen nach [DIN 4109-1] zulässig.
- Durch eine geeignete Grundrissgestaltung kann dafür gesorgt werden, dass an den betroffenen Fassadenabschnitten keine schutzbedürftigen Räume nach [DIN 4109-1] vorhanden sind. Bspw. gilt demnach ein Badezimmerfenster nicht als Immissionsort nach [TA Lärm].

Da die Ortsgemeinde hier im ersten Schritt den Planungsfall A verfolgt (siehe hierzu auch Kapitel 7, zeitliche Nutzungsregelung und Folgenutzung) sind die Vorschläge des Gutachtens für den Planungsfall nicht relevant.

Die Ergebnisse ohne Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Betriebs Poststr. 14 stellen sich wie folgt dar:

- Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte nach [TA Lärm] bzw. die Orientierungswerte der [DIN 18005 Bbl. 1] im gesamten Plangebiet zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden, wenn der Betrieb an der Poststraße 14 eingestellt wird.
- Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung zeigt sich somit, dass die geplante Errichtung von Wohnbebauung mit der Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet (WA) aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungen uneingeschränkt möglich ist.

Dies bedeutet, dass aus Lärmgesichtspunkten für den Planungsfall A und B keine Festsetzungen getroffen werden müssen.

Zum Bebauungsplan wurde, wie bereits dargestellt, eine Geruchsimmisionsprognose vom Büro Normec uppenkamp erstellt. Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, ist im Rahmen der Bauleitplanung der Nachweis erforderlich, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes die Anforderungen aus Anhang 7 [TA Luft 2021] eingehalten werden. Hierzu wurde eine Geruchsimmisionsprognose inkl. Relevanzprüfung erstellt, in der die Gesamtbelastung – unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes der einbezogenen geruchsrelevanten Betriebe - ermittelt wurde.

Die Normec uppenkamp GmbH führt die Immissionsprognose als ein nach [DIN EN ISO/IEC 17025] für Immissionsprognosen gemäß [VDI 3783-13] akkreditiertes Prüflabor aus.

Die Planungsgrundlagen und die getroffenen Annahmen und Voraussetzungen werden in der Langfassung des Gutachtens bzw. in der gesonderten Anlage erläutert.

Die Untersuchungen zum Immissionsschutz haben Folgendes ergeben:

#### **Erste Entwicklungsphase (Phase A)**

Durch das Ausbreitungsmodell [AUSTAL] wurden für die schutzbedürftigen Wohnnutzungen innerhalb des Beurteilungsgebietes in der ersten Entwicklungsphase (nördlicher Bereich) Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 5 % und 14 % als Gesamtbelastung IGB unter Berücksichtigung der Tierhaltungen A1- A8 und A10 ermittelt.



Die ermittelte Gesamtbelastung hält den Immissionswert (10 %) gemäß Anhang 7 [TA Luft 2021] für die Gebietsnutzungen Wohn-/Mischgebiete im nördlichen und nordwestlichen Bereich ein. Eine Überschreitung des Immissionswertes wurde im Süden und Südosten des Plangebietes festgestellt.

Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet umgeben vom Dorfgebiet (Gemengelage). Gemäß Anhang 7, Nr. 3.1, Absatz 5 [TA Luft 2021] bzw. [LAI Anh 7 TAL 2021] können die für zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionswerte auf einen Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden. Der Übergangsbereich sollte aber räumlich eindeutig begrenzt werden.

Im Fall von Tierhaltungsanlagen können beim Übergangsbereich zwischen Wohn-/Mischgebiet und Dorfgebiet gemäß [LAI Anh 7 TAL 2021] Zwischenwerte in Höhe von > 10 % bzw. < 15 % festgelegt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf eine Entscheidung des OVG Münster vom 08.02.2017 (Az: 10B 1176/16.NE) hingewiesen, wonach die Geruchsimmisionswerte der Geruchsimmisionsrichtlinie (ersetzt durch Anhang 7 [TA Luft 2021]) weder im Baugenehmigungsverfahren noch im Bauleitplanverfahren im Sinne von Grenzwerten absolut einzuhalten sind. Bei den Immissionswerten handelt es sich vielmehr um Orientierungswerte, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung in begründeten Einzelfällen überschritten werden können.

Da es sich im vorliegenden Fall um Immissionsbelastungen, verursacht durch Tierhaltungsanlagen, handelt und es sich um ein eindeutig ländlich geprägtes Gebiet handelt, sind für die ermittelte Geruchsbelastung in Höhe von maximal 14 % keine Konflikte mit den Vorgaben der [TA Luft 2021] bzw. [LAI Anh 7 TAL 2021] zu erwarten.

*Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im südlichen Planbereich wird den angeführten Belangen Rechnung getragen.*

### **Zweite Entwicklungsphase (Phase B)**

Durch das Ausbreitungsmodell [AUSTAL] wurden für die schutzbedürftigen Wohnnutzungen innerhalb des Beurteilungsgebietes in der ersten Entwicklungsphase (nördlicher Bereich) Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 5 % und 13 % (bzw. 5 % und 12 % im Baufenster) als Gesamtbelastung I<sub>Gb</sub> unter Berücksichtigung der Tierhaltungen A1, A2, A4 - A8 und A10 ermittelt. Für die Prüfung dieses Entwicklungsabschnittes wurde davon ausgegangen, dass sich unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend keine relevante Nutztierhaltung mehr befindet (Aufgabe Tierhaltung A3).

Die ermittelte Gesamtbelastung hält den Immissionswert (10 %) gemäß Anhang 7 [TA Luft 2021] für die Gebietsnutzungen Wohn-/Mischgebiete im nördlichen und südöstlichen Bereich ein. Eine Überschreitung des Immissionswertes wurde im Westen und Süden des Plangebietes festgestellt.

Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet umgeben vom Dorfgebiet (Gemengelage). Gemäß Anhang 7, Nr. 3.1, Absatz 5 [TA Luft 2021] bzw. [LAI Anh 7 TAL 2021] können die für zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionswerte auf einen Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden. Der Übergangsbereich sollte aber räumlich eindeutig begrenzt werden.



Im Fall von Tierhaltungsanlagen können beim Übergangsbereich zwischen Wohn-/Mischgebiet und Dorfgebiet gemäß [LAI Anh 7 TAL 2021] Zwischenwerte in Höhe von  $> 10 \%$  bzw.  $< 15 \%$  festgelegt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf eine Entscheidung des OVG Münster vom 08.02.2017 (Az: 10B 1176/16.NE) hingewiesen, wonach die Geruchsimmissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (ersetzt durch Anhang 7 [TA Luft 2021]) weder im Baugenehmigungsverfahren noch im Bauleitplanverfahren im Sinne von Grenzwerten absolut einzuhalten sind. Bei den Immissionswerten handelt es sich vielmehr um Orientierungswerte, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung in begründeten Einzelfällen überschritten werden können.

Da es sich im vorliegenden Fall um Immissionsbelastungen, verursacht durch Tierhaltungsanlagen, handelt und es sich um ein eindeutig ländlich geprägtes Gebiet handelt, sind für die ermittelte Geruchsbelastung in Höhe von maximal  $12 \%$  keine Konflikte mit den Vorgaben der [TA Luft 2021] bzw. [LAI Anh 7 TAL 2021] zu erwarten.

### **Berücksichtigung von möglichen Erweiterungsoptionen**

Für die berücksichtigten Tierhaltungsbetriebe lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine konkreten Anträge auf Erweiterungen vor. Mögliche, noch nicht beantragte Erweiterungen der relevanten Tierhaltungsbetriebe wurden in Absprache mit der Ortsgemeinde Bleialf nicht berücksichtigt. Die Tierhaltungen im Dorf werden durch bereits bestehende Bebauung eingeschränkt. Die Tierhaltungen im weiteren Umfeld haben nur einen geringen Einfluss auf das Plangebiet und sind somit in ihrer Entwicklung durch das Plangebiet nicht eingeschränkt.

Eine detaillierte Ergebnisdarstellung erfolgt in Kapitel 7 des Gutachtens. Die Dokumentation der Immissionsberechnung kann im Anhang des Gutachtens eingesehen werden.

### **8.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zahl der Stellplätze und Garagen § 88 Abs1 Nr. 8 LBauO

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden. Der Nachweis verhindert das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum, sodass der Charakter einer Spielstraße anstelle einer reinen ‚Verkehrsstraße‘ entstehen kann.

Die Einfriedungen werden aus gestalterischen und verkehrstechnischen Gründen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze auf einen Mindestabstand und auf eine maximale Höhe begrenzt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. "Schottergärten bzw. Steingärten") sind unzulässig. Um die Eignung der Hausgärten als Teilhabitate zu gewährleisten, sind vegetationsfreie Steingärten nicht zugelassen.

### **8.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Sämtliche festgesetzten bzw. zur Umsetzung geplanten Maßnahmen sind orientiert an grundsätzlichen, lokalen landespflegerischen Zielvorstellungen.



Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (Maßnahme 1).
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 2)
- Niederschlagswasserbewirtschaftung

#### 8.10 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen:

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

#### 8.11 Bestandsbeschreibung und -bewertung Schutzgut Boden

Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Gemäß § 1 (6) Nr. 7a) BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

##### Bodenschutzklausel

Nach § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

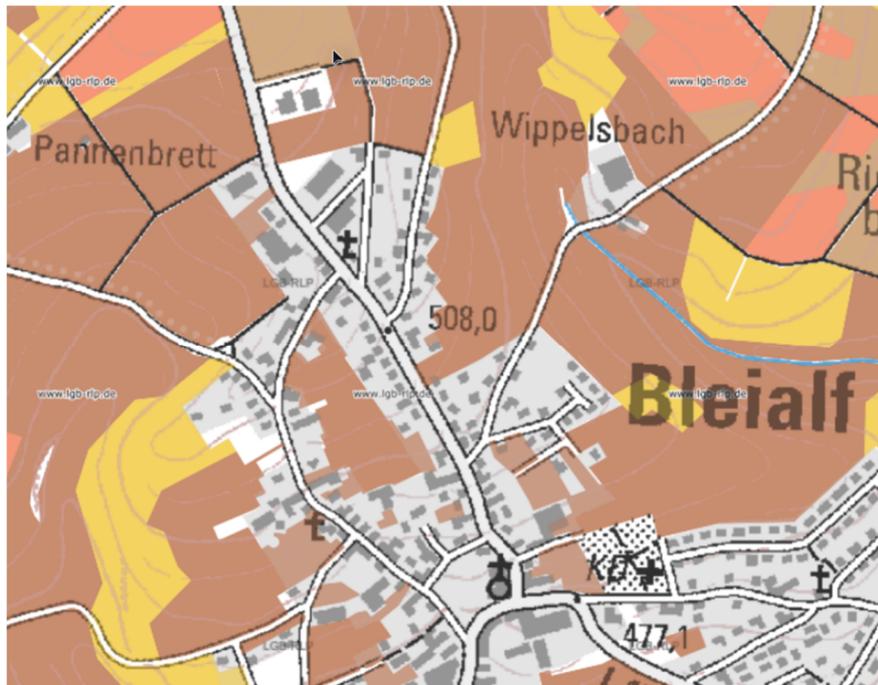
##### Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.



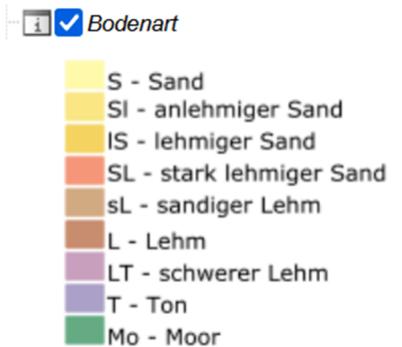
### Plangebiet

Im Plangebiet sind Lehmböden zu finden. Das Gelände wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es sind Strauchhecken im westlichen und östlichen Teil vorhanden.



Die Acker- und Grünlandzahl liegt zwischen 20 und 40.

Abbildung 2: Bodenart, Quelle: lgb-rlp.de



### Bodenteilfunktion Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Im Plangebiet sind hauptsächlich Böden mit einer mittleren „Ertragspotential“ zu finden.

Das Plangebiet weist keine bis sehr geringe Bodenerosionsgefährdung auf.

### Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Derzeit wird davon ausgegangen, dass mit keinen Bodenverunreinigungen zu rechnen ist.



### *Entsorgung von Abfällen, die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallen:*

#### Bodenmassen:

Im Rahmen der nachfolgenden Infrastrukturplanungen wird dargelegt, ob und welche Bodenmassen anfallen. Hierfür wird ein entsprechendes Entsorgungskonzept ausgearbeitet. Dies soll rechtzeitig erfolgen, damit es später bei der Ausführung keine Engpässe bei der Entsorgung der Aushubmassen gibt. Ober- und Unterböden sind getrennt auszubauen und zu lagern. Nach Möglichkeit ist der Bodenaushub auf der überplanten Fläche oder in der unmittelbaren Umgebung zu verwerten.

---

## 9 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

---

Im Plangebiet ist aufgrund der Erstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 13 a BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, ein Ausgleich für die zu erwartenden (faktischen) Eingriffe ist nicht zu erbringen.

Auch ohne Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichts sind etwaige planungsrelevante Umweltbelange dennoch gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung und -ergänzung umfassend zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darzulegen, insbesondere ob erhebliche Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes ausgeschlossen werden können. Hierzu erfolgt eine überschlägige Vorprüfung planungsrelevanter Umweltkriterien.

### 9.1 UMWELTVORGABEN

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Nordeifel.

Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

Folgende etwaig naturschutzrelevante Gebiete und –objekte sind ebenfalls bei beim Plangebiet insgesamt nicht berührt: Nationalpark, Biosphärenreservat, Geschützte Landschaftsteile, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale / Nationale Naturmonumente. (LANIS)

Schützenswerte Biotope / Biotopkataster sind gleichfalls nicht betroffen (LANIS).

Zielkategorien oder gar überörtliche Vernetzungsprioritäten der PLANUNG VERNETZTER BIOTOPSYSTEME sind im Geltungsbereich nicht festgelegt.

Altlasten / Bodenbelastungen werden örtlich nicht vermutet.

Im Plangebiet ist kein Wasserschutz- und / oder Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ([www.geoportal-wasser.rlp](http://www.geoportal-wasser.rlp); Abfrage: 2022).

Bereits ausgewiesene Flächen für Naturschutzmaßnahmen (z.B. bestehende Kompensationsflächen, Ökokonten) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen (LANIS).



## 9.2 NATUR UND LANDSCHAFT

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist aufgrund des Planaufstellungsverfahrens nach § 13 a – unberührt von der derzeit faktischen Wertigkeit für Natur und Landschaft - nicht anzuwenden; der Gesetzgeber stuft die zu erwartenden faktischen Eingriffe in Natur und Landschaft als zulässig und damit unerheblich ein.

Als Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahme 1), eine Mindestdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 2) festgesetzt.

## 9.3 ARTEN UND BIOTOPE

Der Planungsraum ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Schutzwürdigkeit der Arten und Biotope ist vor diesem Hintergrund als gering einzustufen (vgl. hierzu Artenschutzrechtliche Potentialanalyse).

## 9.4 LANDSCHAFTSBILD

Das Plangebiet fällt in südlicher Richtung und ist vollkommen in den Siedlungsbereich eingebunden. Es ist durch die Siedlungsstruktur kaum einsehbar.

Aufgrund der Lage ist von einer geringen Schutzbedürftigkeit auszugehen, wobei aus landschaftsästhetischen Gesichtspunkten auf die Entwicklung einer inneren Durchgrünung zu achten ist.

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist somit vor dem Hintergrund des Status quo als gering zu bewerten.



### 9.5 WASSER

Im Plangebiet selbst ist kein Gewässer vorhanden. Aufgrund der geplanten Bebauung / Versiegelung können zukünftige erhebliche Beeinträchtigungen nicht abgeleitet werden. Die Schutzbedürftigkeit des Wassers ist wegen bestehender Beeinträchtigungen (Landwirtschaft/Verdichtung) als mittelwertig einzustufen.

### 9.6 BODEN

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der damit einhergehenden Vorbelastung, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Bebauungsaufstellung und der damit bestehenden Möglichkeit der Bebauung auszugehen. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist aus dem o.A. Status quo als gering bis mittelwertig einzustufen. Durch die Festsetzung von Anpflanzungsflächen soll ein gewisser ökologischer Ausgleich erfolgen.

### 9.7 KLIMA

Die Gebäude und befestigten Flächen führen zu einer Aufheizung am Tage und einer verstärkten Wärmeabstrahlung in der Nacht, welche der Kaltluftproduktion der umliegenden Offenlandflächen entgegenwirkt. Zusätzlich führen Schadgasemissionen der Hausbrandanlagen und des örtlichen Verkehrs zu klimatischen Belastungen. Die hierdurch in Sellerich entstehenden Beeinträchtigungen werden jedoch aufgrund der geringen Größe des Ortes und des geringen Verkehrsaufkommens im Vergleich zu der Gesamtgröße der umliegenden Kaltluftproduktionsflächen als gering eingeschätzt. Eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima, ist aufgrund der zu fassenden Satzung nicht abzuleiten.

### 9.8 VORBELASTUNGEN

Im Planungsraum und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen vorhanden:

- Landschaftsbild /Erholungseignung

---

- Arten- und Biotopotential  
Landwirtschaftliche Nutzflächen  
Angrenzende Siedlungsflächen

- Boden  
Verdichtung und Versiegelung durch Wege, intensive landwirtschaftliche Nutzung

- Wasserhaushalt  
Veränderung des Bodenporenvolumens infolge Verdichtung und Versiegelung

- Lokalklima

---

### 9.9 AUSWERTUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Der Planungsraum ist gemäß den Angaben der Landesbiotopkartierung RLP weder Bestandteil eines kartierten Objekts, einer Pauschalschutzfläche gem. § 30 BNatSchG, noch eines Natura-2000-Gebietes.



Abbildung 3: Auszug aus der Landesbiotopkartierung (LANIS, 2022)

#### 9.10 UMWELTAUSWIRKUNGEN / MASSNAHMEN AUSSERHALB DES NATURSCHUTZES

Die Abwasserentsorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz gewährleistet. Planungsrelevante umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind gemäß dem vorliegenden Kenntnisstand ausgeschlossen.

#### 9.11 DENKMALSCHUTZ

Durch die Planung werden Denkmäler nicht beeinflusst.

#### 9.12 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen (Konfliktanalyse) bei Durchführung der Planung

##### Auswirkungsprognose Schutzgut Boden

Durch Versiegelung und Überbauung werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört und das Schutzgut Boden somit beeinträchtigt. Die hiervon betroffenen Böden weisen überwiegend eine mittlere Leistungsfähigkeit/Ertragspotential auf. Die Flächenbilanz für das geplante Wohngebiet ergibt eine Flächenversiegelung von 0,84 ha.

**Flächenbilanz für das Plangebiet Planzeichnung A**

	Gesamtfläche	versiegelte Fläche
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	ca. 0,93	<b>0,56 ha</b>
<b>Straßen, Fußwege, Parkflächen</b>	ca. 0,13 ha	<b>0,13 ha</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>ca. 0,28 ha</b>	<b>0 ha</b>

**Flächenbilanz für das Plangebiet Planzeichnung B**

	Gesamtfläche	versiegelte Fläche
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	ca. 1,18	<b>0,71 ha</b>
<b>Straßen, Fußwege, Parkflächen</b>	ca. 0,13 ha	<b>0,13 ha</b>
<b>Grünfläche</b>	<b>0,1 ha</b>	<b>0 ha</b>

9.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung  
Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und es sind durch die langjährige landwirtschaftliche Nutzung keine erheblichen Änderungen des Ist- Zustands der Umwelt bzw. des Bodens zu erwarten. [...]

9.14 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

**Vermeidung und Verringerung**

Die Böden im Plangebiet sind mit geringer bis mittlerer Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen gekennzeichnet.

Durch Festlegung der GRZ auf 0,4 für die Bebauung wird eine zu starke Versiegelung vermieden, jedoch in Verbindung mit angemessenen Grundstücksgrößen gleichzeitig eine ausreichend dichte Bebauung gewährleistet, um den Gesamtflächenverbrauch möglichst gering zu halten. Die Möglichkeit der grenzständigen Bebauung von Garagen begünstigt ebenfalls eine verdichtete Bebauung.

Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Parkplätze, Anwohnerzufahrten, Hofflächen und Fußwege.



### *Ausgleich*

#### *Boden*

In den Randbereichen des Planungsgebiets wird als planinterne Ausgleichsmaßnahme eine randliche Eingrünung angelegt. Die Bodenfunktion „Bestandteil im Naturhaushalt“ wird durch die geminderte Bodenerosion und Bodenschadverdichtung infolge der Nutzungsextensivierung verbessert. Durch verringerte Stoffeinträge und einen ausgeglicheneren Wasserhaushalt kann auch die Funktion als „Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für Schadstoffe“ aufgewertet werden. Daneben wird die „Lebensraumfunktion“ für Tiere und für Pflanzen erhöht bzw. erhalten.

#### 9.15 ZUSAMMENFASSUNG

Unüberwindbare planungsrechtliche erhebliche bauleitplanerische Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind derzeit nicht zu erwarten, insbesondere da keine maßgeblichen Schutzgebiete und –objekte betroffen sind, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, voraussichtlich keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind, Maßnahmen zur Durchgrünung sowie Eingrenzung der Bodenversiegelung getroffen werden werden.

---

## **10 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

### 10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes über vorhandene Leitungen geleistet werden.

### 10.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

### 10.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Vorentwurf geplant. Es ist eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser über ein Trennsystem mit zentraler Rückhaltung und gedroselter Ableitung vorgesehen.

### 10.4 Brandschutz

Für das allgemeine Wohngebiet muss zur Löschwasserversorgung eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

### 10.5 Stromversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt aus dem zu erweiternden Niederspannungsnetz.

Auf Grund der Versorgungssituation und der bestehenden Transformatorenstationen, ist zwingend eine Kabeltrasse über ein geplantes Baugrundstück erforderlich. Hierfür ist im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH festgesetzt. Dieser Bereich (Versorgungstreifen von 1m Breite) ist von Baulichkeiten und Pflanzen mit tiefgehenden Wurzeln freizuhalten. Eine bauliche Nutzung dieses Versorgungstreifens ist nur in Abstimmung mit der Westnetz und unter Einhaltung von Schutzmaßnahmen möglich.



Die im westlichen und südlichen Bereich kreuzende 0,4-kV Freileitung („0,4-kV Freileitung Bestand“) soll im Zuge der Erschließung des Baugebietes und dem Straßenbau Poststraße entfallen. Bis zum endgültigen Abbau der Freileitung sind deren Sicherheitsabstände zwingend zu beachten.

#### 10.6 Telekommunikation

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

Es ist 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 BauGB eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

#### 10.7 Geotechnischer Bericht

Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH wurden im Zusammenhang mit der Planung des Wohngebietes mit der Durchführung von Baugrunduntersuchungen und der Erarbeitung eines Geotechnischen Berichtes beauftragt (10.7 Geotechnischer Bericht, Bericht-Nr.: 4586G01, 16.04.2024).

Gegenstand des vorliegenden Berichtes ist die geotechnische und abfalltechnische Beratung der geplanten Maßnahme.

Für die geplante Erschließung „Poststraße“ in der OG Bleialf wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt und Hinweise zur Planung und Bauausführung erarbeitet.

Nach den Untersuchungsergebnissen wird der Baugrund im Planum der Erschließungsstraße durch weiche bis halbfeste Tone gebildet.

Zum Erreichen der erforderlichen Tragfähigkeit und zur Vergleichmäßigung der Tragfähigkeit ist in Teilbereichen des Planums ein 0,4 m mächtiger Bodenaustausch mittels Schotter (0/45 - 0/56) vorzusehen.

Zum Schutz der Kanalgrabensohlen vor Vernässung sowie Herstellung eines lagegerechten Aushubniveaus bei Mehrausbruch im Fels sowie zur Grabenentwässerung wird der Einbau von Schotter (0/45) in einer mittleren Mächtigkeit von 0,2 m empfohlen.

Beim Auftreten von weichen Böden oder ergiebigem Schichtwasser ist die Mächtigkeit des Schotters zur Stabilisierung und Entwässerung der Grabensohle auf ca. 0,4 m zu erhöhen.

Zur Grabensicherung und Beschränkung der Aushubkubaturen sind die Gräben mittels Verbau zu sichern.



Der im Rahmen der Baumaßnahme anfallende Aushub aus Felsersatz /Fels bzw. einer Schottertragschicht ist in die Materialklassen BM-F0\* bzw. RC-1 nach EBV sowie in die Einbauklassen Z0\* bzw. Z1.1 nach LAGA einzustufen.

Weitere Hinweise können dem vorliegenden Bericht entnommen werden.

#### 10.8 Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geo-logischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die An-zeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieur-büro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

---

## 11 BODENORDNUNG

---

Zur funktionsgerechten Nutzung des Vertragsgebiets führt die Ortsgemeinde bodenordnerische Maßnahmen in ‚eigener Regie‘ durch. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

---

## 12 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

---

### 12.1 Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Trier

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zutage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetzes und sind dem Rheinischen Landesmuseum, Trier zu melden.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

### 12.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden, ist die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.



### 12.3 Deutsche Telekom Technik GmbH

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

Die Deutsche Telekom ist 6 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

### 12.4 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes, dessen Hauptbetriebserschließung auch südlich des Plangebietes verläuft. Der Betrieb ist vollständig durch angrenzende Wohnnutzung umgeben. Die Betriebstätigkeit und die Erweiterungsmöglichkeiten sind also derzeit bereits begrenzt. Der Betrieb wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Durch das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung entstehen keine, über die derzeitig bereits vorhandenen Restriktionen.

### 12.5 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Im Raum Bleialf ist mit geogen erhöhten Bleigehalten im Boden zu rechnen. Daher ist in Hausgärten bzw. auf vergleichbaren offenen Flächen in der oberen Bodenschicht (bis mindestens 0,35m unter GOK) sicherzustellen, dass die Prüfwerte der BBodSchV für Blei für die Nutzungen Wohngebiete und ggfs. Kinderspielflächen unterschritten werden. Sofern das Anlegen eines Nutzgartens beabsichtigt wird, ist sicherzustellen, dass der Prüfwert der BBodSchV für Blei für den Wirkungsgrad Boden-Nutzpflanze bis in eine Tiefe von mindestens 0,6 m unter GOK unterschritten wird. Es gilt zu beachten, dass der Ammoniumnitratextrakt nach DIN 19730: 03.97 zur Ermittlung der Bleigehalte für die Bewertung der Schadstoffe im Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze in Nutzgärten anzuwenden ist.

Anfallende Aushubmassen sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten, abgelagerte Abfälle) ergeben, ist unverzüglich die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abwasserwirtschaft, Bodenschutz Trier zu informieren.



aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Bleialf durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen  
Ulmen, Mai 2025

Bleialf, den 01.08.2025

*R. Heinz*

(Richard Heinz)  
Ortsbürgermeister

The official seal of the Ortsgemeinde Bleialf, featuring a circular design with the coat of arms in the center. The text around the seal reads 'Ortsgemeinde Bleialf' at the top and 'Verbandsgemeinschaft Prüm' at the bottom.



**Pflanzenlisten**

<b>Liste „A“ - Bäume I. Ordnung</b>		<b>Liste „B“ - Bäume II. Ordnung</b>	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<b>Liste „C“ - Sträucher</b>		<b>Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (klet- ternde Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	<i>(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)</i>	
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
<b>Liste „E“ - Obstgehölze</b>			
<i>Apfelsorten:</i>			
<i>Baumanns Renette</i>	Goldpramäne	<i>Landsberger Renette</i>	<i>Boskoop</i>
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	<i>Zuccalmaglios Renette</i>
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	Jakob Lebel
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm		
<i>Birnsorten:</i>			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne	Vereinsdechantbirne	<i>Williams Christ</i>
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise	<i>Conference</i>	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)			
<b>Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken</b>			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball



<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)	<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn