ANHANG
Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan ‚Poststraße'

Ziel der Bebauungsplanaufstellung
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.

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

Verfahrensablauf
Mit Schreiben/E-Mail vom 16.06.2023 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) unter Fristsetzung bis zum 21.07.2023 am Verfahren beteiligt. Ebenso erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben/E-Mail vom 16.06.2023 unter Fristsetzung bis zum 21.07.2023.

Die öffentliche Auslegung der Planentwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.06.2023 bis einschließlich 21.07.2023.

Mit Schreiben/E-Mail vom 07.02.2025 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) unter Fristsetzung bis zum 11.03.2025 am Verfahren beteiligt.
Ebenso erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben/E-Mail vom 07.02.2025 unter Fristsetzung bis zum 11.03.2025.
Die Veröffentlichung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.02.2025 bis einschließlich 11.03.2025.

Die Westnetz GmbH weist im Rahmen ihrer Stellungnahme auf deren vorhandene und geplante Netzanlagen hin. Auch die Telekom Technik GmbH gab Hinweise zur Erschließung des Plangebietes.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Gewerbeaufsicht fordert, aufgrund der Tatsache, dass sich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes mehrere landwirtschaftliche Voll- und Nebenerwerbsbetriebe befinden, in denen auch eine nicht unerhebliche Anzahl an Tieren (überwiegend Milchkühe und Jungvieh) gehalten wird, ein

Lärm- und ein Geruchsgutachten.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, weist darauf hin, dass im Raum Bleialf bekanntermaßen mit geogen erhöhten Bleigehalten im Boden zu rechnen ist. 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.
Darüber hinaus wurde der Ortsgemeinde empfohlen ein entsprechendes Gutachten einzuholen, um das mögliche Gefährdungspotential abschließend beurteilen zu können und somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu gewährleisten.

Die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm hat neben redaktionellen Anmerkungen in ihrer Stellungnahme auf die Belange der Dorferneuerung hingewiesen. Die Ortsgemeinde hat sich für eine Entwicklung im Sinne der Dorferneuerung entschieden. Dorferneuerung zielt nicht nur auf Erhalt und Entwicklung der Ortskerne ab, so die Kreisverwaltung, sondern vielmehr ist das Dorf als Ganzes, d. h. einschließlich der Neubaugebiete, zu betrachten.
Es ist deshalb bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und entsprechenden Ortssatzungen von besonderer Bedeutung, dass regionaltypische Grundsätze im Sinne der Dorferneuerung in den Festsetzungen berücksichtigt werden.

Im Rahmen der erneuten Offenlage hat die Westnetz weitere Hinweise zu Erschließung vorgetragen.

Die Landwirtschaftskammer weist auf die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Plangebietes hin. Aus Sicht der Kammer wird die Planung aus landwirtschaftlicher Sicht abgelehnt, da nach wie vor von negativen Auswirkungen des Bebauungsplanes „Poststraße“, auf die anliegenden landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe ausgegangen werden muss.

Der ART – Zweckverband Abfallwirtschaft Region Trier teilt mit, dass die aktuelle Planung keine geeignete Wendemöglichkeit gemäß den oben genannten Regelungen ausweist und insofern das Befahren des Planungsgebietes mit Abfallsammelfahrzeugen nicht möglich ist.

Die Kreisverwaltung erneuert ihre Hinweise in Bezug auf die Dorferneuerung.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist nochmals auf die Thematik Blei hin.

Ergebnis der Abwägung
Die Erschließung des Baugebietes soll, wie geplant über eine Stichstraße erfolgen.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Lärm- und 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 Gut-achtens keine Immissionsorte im Sinne der [TA Lärm] vorhanden sind.
Nach dem Wortlaut der [TA Lärm] sind an diesen Fassaden keine öffenbaren 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 Geruchsimmissionsprognose vom Büro Normec uppenkamp erstellt. Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, ist im Rahmen der Bauleitplanung der Nachweis erforderlich, dass inner-halb des Geltungsbereiches des Plangebietes die Anforderungen aus Anhang 7 [TA Luft 2021] eingehalten werden. Hierzu wurde eine Geruchsimmissionsprognose 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 Geruchsimmissionswerte der Geruchsimmissions-richtlinie (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 er-mittelte 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 IGb 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 Geruchsimmissions-richtlinie (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 Tierhaltungsanagen, handelt und es sich um ein eindeutig ländlich geprägtes Gebiet handelt, sind für die er-mittelte 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. 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.
Die Ortsgemeinde hat sich den Ergebnissen der Gutachten angeschlossen und hält deshalb an der Entwicklung des Baugebietes in der dargestellten Form fest.

Die im Vorentwurf vom Planungsbüro Scheuch, Prüm, geplante Wendeanlage weist einen Radius von 9,0 m auf und ist demnach für ein zweiachsiges Müllfahrzeug geeignet. Eine noch größere Dimensionierung des Wendehammers würde zu einer unverhältnismäßigen Erschließung führen und auch zu Lasten der geplanten Grundstücke gehen. Es wird dem Rat empfohlen an der Planung unverändert festzuhalten und weitere Abstimmungen mit dem ART zu führen.

Die Ortsgemeinde hat aufgrund der Anregungen des Landesamtes im Rahmen der Stellungnahme vom 27.07.2023 einen geotechnischer Bericht von Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH erstellen lassen. 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 Felszersatz /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.

Die Ortsgemeinde hat sich im Vorfeld des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens intensiv mit möglichen gestalterischen Festsetzungen beschäftigt. Die vielfältigen Möglichkeiten wurden aufgezeigt und erläutert.
Darüber hinaus wurden für Teilbereiche der Ortslage eine ähnliche Formensprache umgesetzt. Hier sei auf die Bereiche „Steinackerring“ und „Im Wutschert“ verwiesen. Diese haben zu einem weitestgehend an das Ortsbild angepassten Erscheinungsbild der Neubauten geführt, so dass die Planungsträgerin keinen Anlass sieht, weitere Reglementierungen in den Plan aufzunehmen.

Der Bebauungsplan wurde vom Ortsgemeinderat am 07.05.2025 als Satzung beschlossen.

Bleialf, den 01.08.2025

gez. [signature] (Siegel)

Richard Heinz, Ortsbürgermeister