



# Ortsgemeinde Bleialf

## **Bebauungsplan** **„SB-Verbrauchermarkt Bleialf, Bahnhofstraße“** **2. Änderung** **gemäß § 13a BauGB**

**Begründung**  
**Stand: 13. Dezember 2019**  
**Satzung**

**ISU**  
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensverlauf .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Das Plangebiet / Planungskonzeption .....</b>	<b>4</b>
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie .....	4
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	5
3.3	Verkehrliche Erschließung .....	6
3.4	Ver- und Entsorgung .....	6
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	7
3.6	Planungsalternativen.....	8
<b>4</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....</b>	<b>8</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	8
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	10
4.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	10
4.4	Vereinfachte raumordnerische Prüfung .....	11
4.5	Flächennutzungsplan .....	12
4.6	Derzeitige Planungssituation .....	12
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>13</b>
5.1	Naturschutz und Landespflege.....	13
5.2	Artenschutz.....	14
5.3	Radon .....	14
<b>6</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte .....</b>	<b>16</b>
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO) .....	16
6.2	Örtliche Bauvorschriften .....	19
6.3	Hinweise und Empfehlungen.....	19
<b>7</b>	<b>Abwägung .....</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans.....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz und Kostenschätzung.....</b>	<b>20</b>
9.1	Flächenbilanz.....	20
9.2	Kosten.....	20

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Bleialf beabsichtigt dem derzeitigen Edeka-Markt am Standort Bahnhofstraße über eine planungsrechtliche Steuerung die potenzielle Erweiterung der Verkaufsflächen zu ermöglichen.

Für den Bereich des Bestandsmarktes ist aktuell ein Sondergebiet ‚Einzelhandel‘ festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Maßnahme muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden, da die geplante Erweiterung die festgesetzte Baugrenze überschreitet und somit außerhalb des überbaubaren Bereichs liegt.

Hintergrund der von der Firma Edeka geplanten Erweiterung ist der Wunsch des Unternehmens, die Getränkeabteilung zu erweitern und in dem neu zu schaffenden Anbau unterzubringen und somit eine verbesserte und komfortablere Einkaufssituation für die Kunden zu schaffen. Eine Sortimentserweiterung ist nicht vorgesehen. Die Verkaufsfläche wird sich dabei um ca. 300 m<sup>2</sup> vergrößern. Hierin soll auch eine „Ruheinsel“ beinhaltet sein, die einen Kommunikationsraum innerhalb der Verkaufsfläche bietet und daher ohne Warenbestückung zur Verkaufsfläche dennoch hinzuzurechnen ist.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der integrierten Lage des Gebietes im Innenstadtbereich von Bleialf und bedingt durch die Änderung eines bereits vorhandenen Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ geändert. Dies ist möglich, da sein Geltungsbereich eine Größe von nur 9.397 m<sup>2</sup> bei einer überbaubaren Fläche von lediglich 3.030 m<sup>2</sup> aufweist und andere Pläne der Innenentwicklung, die in einem räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang zu dieser Planung stehen könnten, derzeit nicht erarbeitet werden und auch nicht in Vorbereitung sind.

Im Vorfeld der Planung wurde bereits eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt, die unter Nachweis der Verträglichkeit der Erweiterung und Bestätigung des Standortes im Hinblick auf die Einhaltung der Ziele der Raumordnung zu einem positiven Ergebnis kam.

Neben den Anpassungen der Planung für den Einzelhandelsbetrieb wird eine geringfügige Anpassung der Verkehrsfläche vorgenommen, die aus einem früheren Beschluss des Gemeinderates resultierte.

## 2 Verfahrensverlauf

Der Ortsgemeinderat Bleialf hat am 26.09.2018 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „SB-Verbrauchermarkt Bleialf, Bahnhofstraße“ gefasst. Der Beschluss wurde am 17.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Verfahren gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB informiert.

In seiner Sitzung am 17.04.2019 hat der Ortsgemeinderat Bleialf dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen.

Der Beschluss wurde am 25.05.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 03.06.2019 bis einschließlich 03.07.2019. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen waren zusätzlich im o. g. Zeitraum auf der Homepage der Verbandsgemeinde Prüm unter <https://www.pruem.de/bauleitplanung> eingestellt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.05.2019 gebeten zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Der Ortsgemeinderat Bleialf hat in seiner Sitzung vom 28.08.2019 über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abschließend beraten und den Bebauungsplan „SB-Verbrauchermarkt Bleialf, Bahnhofstraße“ – 2. Änderung zur Satzung beschlossen.

### 3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Die Ortsgemeinde Bleialf befindet sich ca. 14 km nordwestlich des Mittelzentrums Prüm im Landkreis Bitburg-Prüm. Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Bleialf südlich der Bahnhofstraße (Landesstraße L 1). Über die Landesstraße L 1 können die Straßen L 12 und K 102 erreicht werden. Die südlich der Ortsgemeinde verlaufende Bundesautobahn A 60, und damit das überörtliche Verkehrsnetz, ist in wenigen Kilometern zu erreichen. Die Anbindung des Vorhabens an das örtliche Verkehrsnetz ist über die bestehende Zufahrt gesichert; an dieser Situation ändert sich nichts.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst eine Fläche von 9.397 m<sup>2</sup> auf folgenden Flurstücken:

Gemarkung Bleialf, Flur 1, Flurstück Nr.: 72/2 teilweise, 74/3, 74/4, 157, 163/2 teilweise und 166 teilweise.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Bahnhofstraße,
- im Nordosten durch die Flurstücke 72/2 (Nutzungsbereich der Hausnummer Bahnhofstraße 47) und 71/2,
- im Südosten durch die Flurstücke 70/4 und 163/3,
- im Südwesten durch die Flurstück 74/5120, 163/2 (im Verlauf des Wirtschaftsweges) und 166 (im Verlauf des Wirtschaftsweges),
- im Westen durch das Flurstück 74/5.

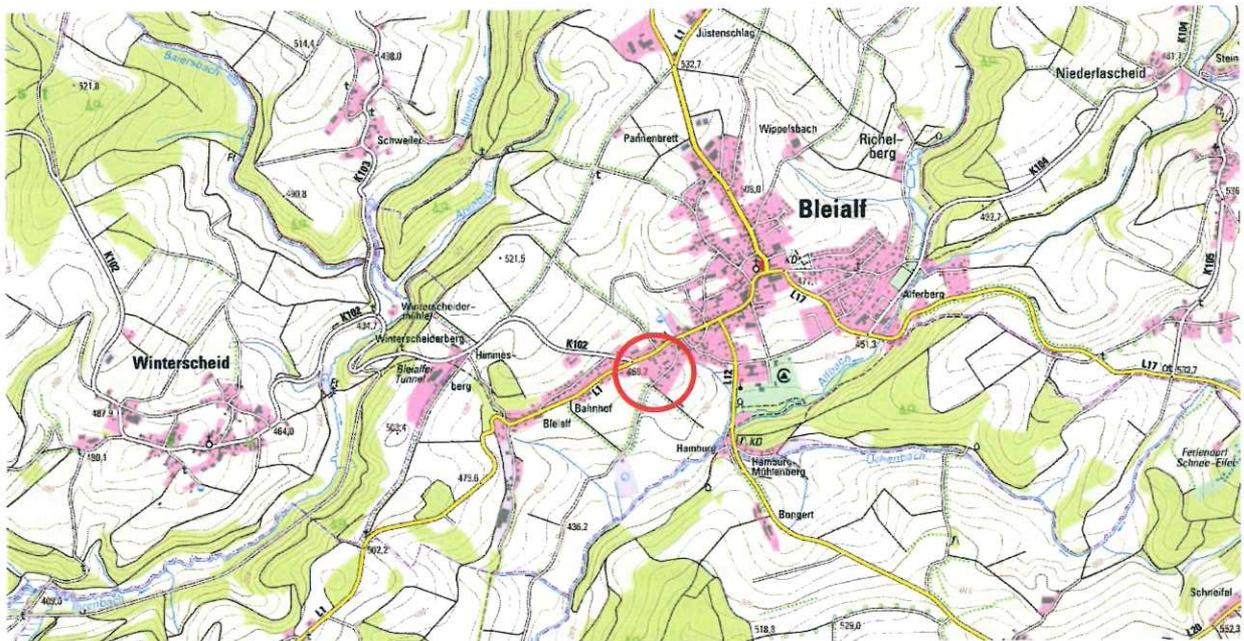


Abbildung 1: Lage des Vorhabens in Bleialf  
(Quelle: TK25 ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2017, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> | ohne Maßstab | in 02.2017)

Aktuell ist das Plangebiet bereits vom Bestandsbetrieb mit den zugehörigen Stellplatzflächen genutzt und versiegelt. Ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich eine bisher als Mischgebietsfläche festgesetzte Parzelle und die Flächen der Oberflächenwasserrückhaltung.

Das Gelände des Plangebietes ist größtenteils durch die Nutzung und bisherige Bebauung des Bestandbetriebes geprägt. Diese Bestandsstruktur bleibt zu großen Teil erhalten.

Die Ortsgemeinde Bleialf befindet sich in südexponierter Lage in etwa 450 bis 515 m.ü.NN in überwiegend sonniger Lage.

Das Gelände für die bauliche Erweiterung ist eben. Die Realisierung potenziell notwendiger Arbeiten kann daher voraussichtlich ohne größere Erdarbeiten oder aufwendige Erschließungsanlagen ermöglicht werden. Ein Höhenversprung zur neu konzipierten Fläche für die Erweiterung der Stellplatzanlage für Angestellte ist hingegen topografisch zu überwinden.

In der Umgebung des Plangebietes liegt eine gemischte Nutzung vor.

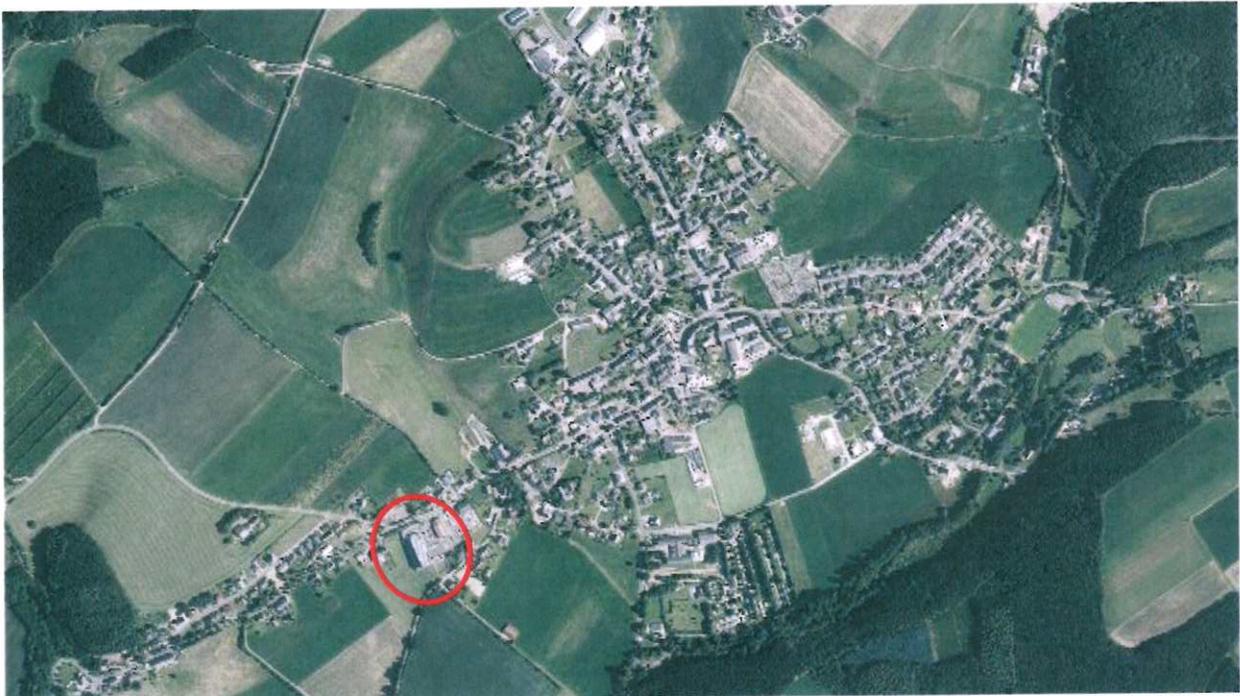


Abbildung 2: Plangebiet

(Quelle: Luftbild LANIS ©Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: ©Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz | ohne Maßstab | in 02.2017)

Die Straße Am Trinkborn, welche hinsichtlich der Festsetzung als Straßenverkehrsfläche in der anstehenden Änderung des B-Plans ebenfalls in einem geringen Teilstück modifiziert wird, ist im betroffenen Bereich aktuell als Wirtschaftsweg ausgebaut.

### 3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die bauliche Erweiterung des Bestandbetriebes des Edeka-Marktes in Bleialf ermöglicht werden.

Die Festsetzungen des der Planung zugrunde liegenden Bebauungsplans „SB-Verbrauchermarkt Bleialf, Bahnhofstraße“ aus dem Jahr 2008 sowie der 1. Änderung aus dem Jahr 2013 werden teilweise übernommen und bezüglich der Änderungsbedarfe angepasst. Anpassungsbedarfe ergeben sich hier insbesondere aus der Erweiterung der Verkaufsfläche und der damit einhergehenden baulichen Veränderung. Auf Grund der neuen Verkaufsflächengröße ergibt sich die Notwendigkeit ein Sondergebiet ‚Großflächiger Einzelhandel‘ festzusetzen.

Der Betrieb beabsichtigt eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit rund 1.500 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 1.800 m<sup>2</sup>. Dies erfordert eine Erweiterung des bestehenden Baukörpers in Richtung Parkplatz. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan begrenzt durch die Festsetzung der Baugrenzen die überbaubare Fläche auf den Bereich, den das Bestandsgebäude bereits einnimmt und lässt eine Vergrößerung gegenwärtig nicht zu.

Eine Änderung der bestehenden Struktur ist durch die Planung lediglich bezüglich einer Vergrößerung des Baufensters von 2.778 m<sup>2</sup> auf 3.030 m<sup>2</sup> gegeben. Innerhalb dieser Abgrenzung ist die bauliche Erweiterung der Kubatur zulässig.

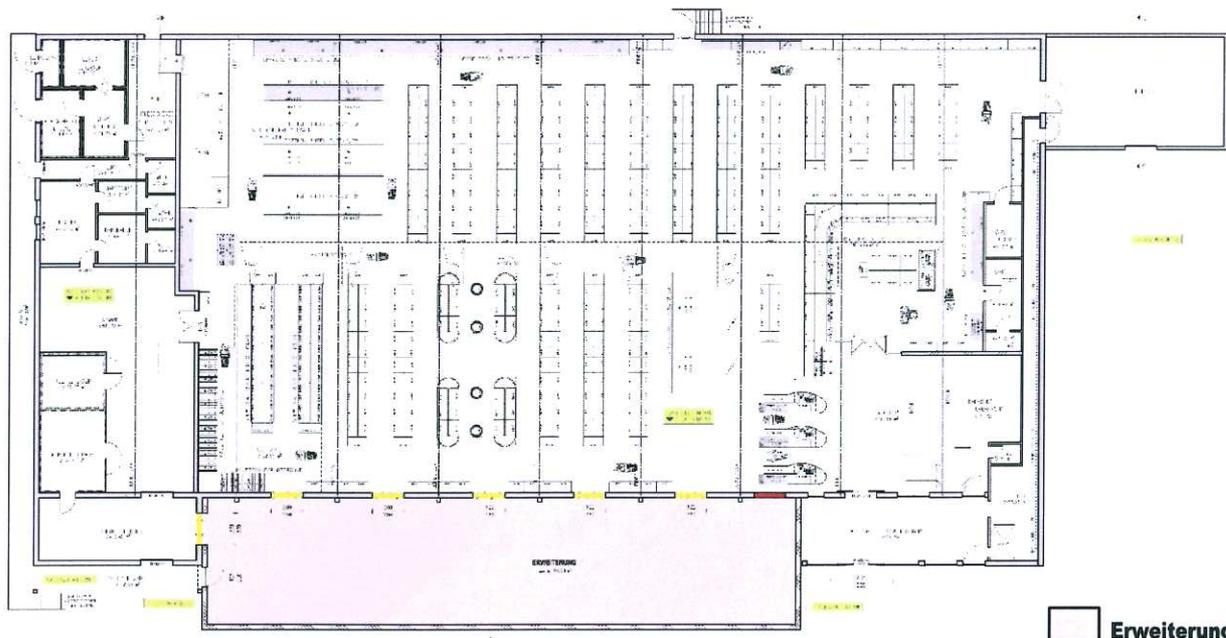


Abbildung 3: Vorhabenplan als Grundlage des Bebauungsplans  
(Quelle: Chr. Geisen GmbH | ohne Maßstab | Stand: 31.08.2016)

Für die Veränderung an der Straßenverkehrsfläche ist beabsichtigt, dass diese auf den notwendigen Ausbaustand beschränkt wird. Die restlichen Flächen werden als Wirtschaftsweg definiert.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens ist über die bestehende Ein- und Ausfahrt an die angrenzende „Bahnhofstraße“ gesichert. Die Erschließung wird durch die Planung nicht berührt.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die gesamte Ver- und Entsorgung kann über die bestehende technische Infrastruktur des Bestandsbetriebes abgewickelt werden.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt zur Gruppenkläranlage Bleialf. Das Sondergebiet entwässert dabei zur Bahnhofstraße. Für die Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Zum ordnungsgemäßen Umgang mit dem Niederschlagswasser wurden bei der 1. Änderung das Mischgebiet MI 2 geteilt und das Sondergebiet ‚Einzelhandel‘ zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ausgeweitet. Hier kann das nicht verschmutzte Oberflächenwasser von Stellplatz- und Dachflächen des Edeka-Marktes zurückgehalten und versickert werden. Diese Regelung wird in der anstehenden Planänderung aufgegriffen. Zusätzlich ist die Versickerung und Rückhaltung auch in den umgebenden Pflanzbereichen möglich.

Durch die Änderung der GRZ und die Vergrößerung des Sondergebietes kann es erforderlich werden, dass die Rückhalteeinrichtungen ertüchtigt werden müssen. Dies kann durch eine Vergrößerung des Beckens und durch andere technische Maßnahmen erfolgen. Beispielsweise kann der Einlauf des Überlaufs höher gelegt werden, um im bestehenden Becken weiteren Retentionsraum zu schaffen.

Für die neuen Stellplätze (Mitarbeiterstellplätze), soll Sickerpflaster genutzt werden. In der angrenzenden Böschungsfäche sowie südlich der Stellplätze kann in Mulden oder Becken weiterer Retentionsraum geschaffen werden. Die Umsetzung der technisch erforderlichen Rückhaltung ist demnach möglich.



Abbildung 4: Erweiterung Stellplatzanlage für Angestellte  
(Quelle: Chr. Geisen GmbH)

Details dazu sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu klären. Um sicherstellen zu können, dass der Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser auch gesichert nachgewiesen werden kann, wurde eine Konzeption<sup>1</sup> zum Bebauungsplan erstellt. Demnach kann das anfallende Oberflächenwasser im bestehenden Becken nach Ertüchtigung sowie in einem weiteren Becken unterhalb der neuen Stellplätze zurückgehalten werden. Die Anschlüsse aller Flächen an die Rückhaltung wurden dabei berücksichtigt.

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich (0,4-kV und 20-kV) Versorgungsanlagen der RWE Deutschland AG. Sie werden über Leitungsrechte im Bebauungsplan gesichert.

### 3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der im aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan als Sondergebiet Einzelhandel' gekennzeichnete Bereich, befindet sich überwiegend im Besitz des Vorhabenträgers. Ein Teil der Fläche befindet sich

<sup>1</sup> Hydrodat GbR, Bitburg: Ortsgemeinde Bleialf, Bebauungsplan SB-Verbrauchermarkt Bleialf, Bahnhofstraße, Entwässerungstechnischer Begleitplan, März 2019

im Besitz der Nachbarnutzung. Die Verkehrsflächen befinden sich im Besitz der Ortsgemeinde. Die Planung ist mit den Eigentümern abgestimmt.

### 3.6 Planungsalternativen

Aufgrund der Planungsabsicht aus einem Bestandsbetrieb heraus eine Markterweiterung am Standort durchzuführen, ist eine alternative Standortwahl hier nicht gegeben. Der vorhandene Standort entspricht jedoch den weiteren planungsrechtlichen Vorgaben und befindet sich in einem Zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Bleialf.

Auf die Anpassungen der Verkehrsfläche könnte planungsrechtlich verzichtet werden, da die Festsetzung lediglich das Angebot für einen Ausbau schafft, jedoch keine Verpflichtung auslöst, wenn dies nicht auf Grundlage unmittelbar greifender Rechtsgrundlagen erforderlich ist, um beispielsweise die Erschließung zu sichern. Die Ortsgemeinde möchte hingegen Klarheit schaffen, weshalb die Rückabwicklung von Teilbereichen in ‚Wirtschaftsweg‘ gerechtfertigt ist.

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Im November 2008 ist das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)<sup>2</sup> in Kraft getreten, welches die Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung von Rheinland-Pfalz und seiner Teilräume festlegt. Eine wesentliche Aufgabe ist die Festlegung der Zentralen Orte entsprechend ihrer Bedeutung für die Daseinsvorsorge. Der Ortsgemeinde Bleialf wird auf der Ebene der Landesplanung weder eine Funktion als Ober- noch als Mittelzentrum zugewiesen.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm IV liegt die Ortsgemeinde Bleialf im „ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ und ist durch eine niedrige Zentrenreichbarkeit und -Auswahl (maximal 3 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten) gekennzeichnet. Das Mittelzentrum Prüm ist das nächstgelegene Zentrum (ca. 20 PKW-Minuten). Darüber hinaus ist Bleialf und die Umgebung als ein landesweit bedeutsamer Bereich für Landwirtschaft, Erholung und Tourismus definiert.

Das Ziel Z 31 beinhaltet die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und folgt im Sinne der Nachhaltigkeit dem Gebot, die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen. Besonderes Augenmerk bei der Flächenneuausweisung soll demnach auf bestehenden Flächenpotenzialen innerhalb des Siedlungsgebietes (Nachverdichtung) liegen, um somit einer nicht nachhaltigen und unwirtschaftlichen dispersen Siedlungsentwicklung entgegenzuwirken.

Das Ziel Z 42 verweist bei der Zuteilung der grundzentralen Funktionen auf die Zuständigkeit der Regionalplanung. Anforderungen an Grundzentren durch die Landesplanung bestehen hinsichtlich des Zentralitätsgebotes, welches eine möglichst wohnungsnah und barrierefreie Grundversorgung fordert. Diese Kriterien sind angesichts der Lage und des großen Versorgungsbereichs der Ortsgemeinde Bleialf im ländlichen Raum, in Bezug auf den Einzelhandel gut umgesetzt. Bleialf ist nach den Regelungen des Regionalen Raumordnungsplans als Grundzentrum ausgewiesen.

Der Grundsatz G 52 fordert, dass bestehende Angebote an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden sollen. Da es durch die Erweiterung dem Betrieb ermöglicht wird seinen etablierten Standort auch weiterhin zu nutzen, wird diesem Grundsatz entsprochen.

Dem LEP IV sind unter Kapitel 3.2.3 *Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)* folgende Zielaussagen zu entnehmen, die über die Bestimmungen des § 1 Abs. 4

<sup>2</sup> Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten

Baugesetzbuch (BauGB) als „Ziele der Raumordnung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen verbindlich zu beachten sind; hier relevant sind:

In Ziel Z 57 wird bestimmt, dass auf Grund des Zentralitätsgebotes großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten zulässig sind. Dies trifft für Bleialf mit einer Funktion als Grundzentrum zu, welche der Gemeinde über den RROP Trier zugesprochen wird (Kleinzentrum). Gleichzeitig sind Betriebe mit einer Verkaufsfläche von über 2.000 m<sup>2</sup> nur Mittel- und Oberzentren vorbehalten. Mit einer Betriebsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> liegt das Vorhaben somit noch unterhalb der sich aus Z 57 ergebenden maximalen Verkaufsflächen von 2.000 m<sup>2</sup> für Grundzentren.

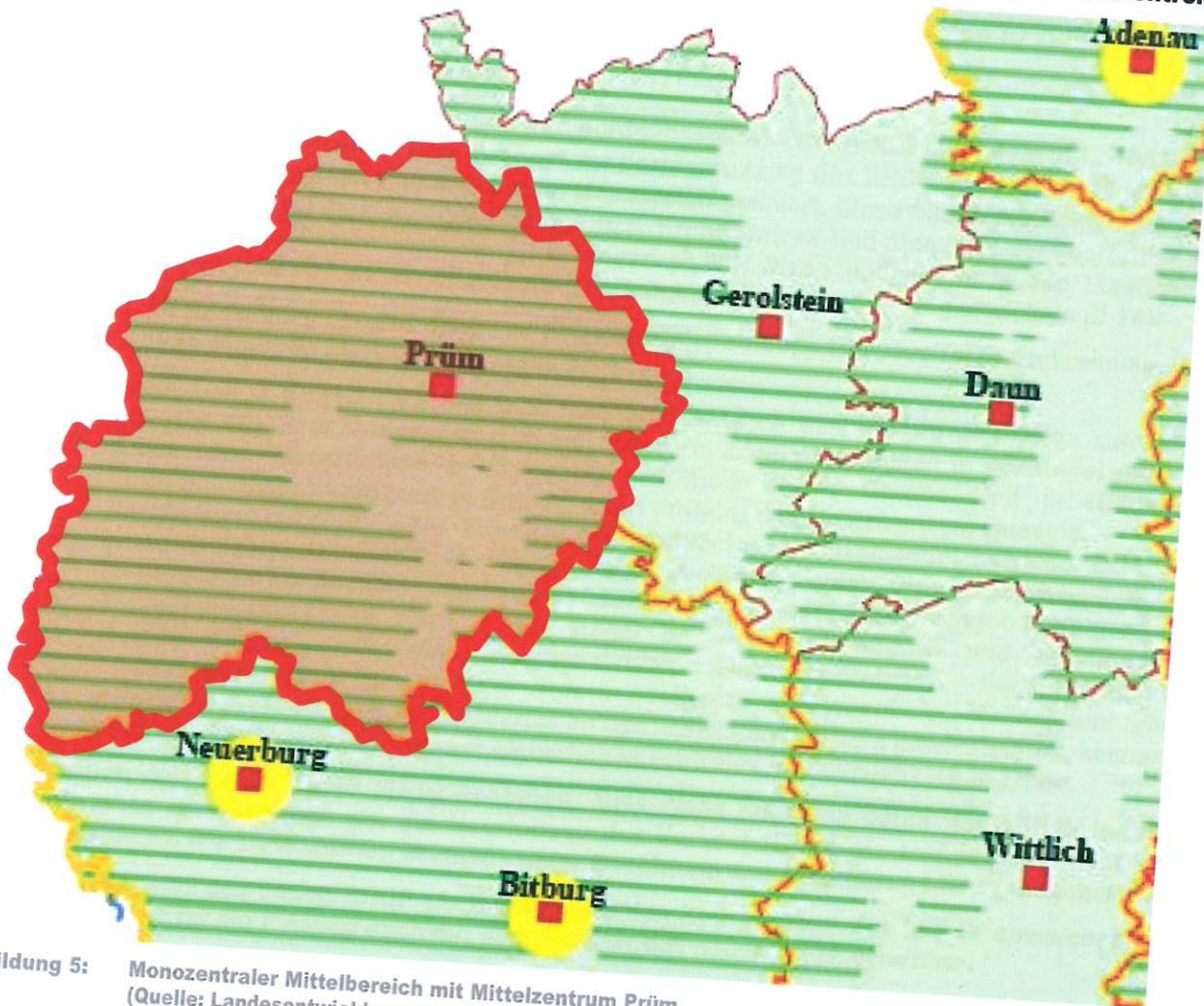


Abbildung 5: Monozentraler Mittelbereich mit Mittelzentrum Prüm  
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm 2008, LEP IV)

Das Ziel Z 58, das sogenannte ‚städtebauliche Integrationsgebot‘, fordert bei Ansiedlungen großflächiger Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten eine Lage innerhalb eines ‚zentralen Versorgungsbereiches‘. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Vorhaben, welches Versorgungsaufgaben im gesamten Nahbereich der Ortsgemeinde Bleialf übernimmt. Für die umliegenden Dörfer und Gemeinden stellt der bereits etablierte Vollsortimenter eine wichtige Versorgungsgrundlage dar. Der derzeitige Standort ist für die Ortsgemeinde Bleialf als „integrierter Standort“ zu werten, da sich der Ortskern Bleialf in fußläufig erreichbarer Entfernung befindet, zugleich wird durch eine günstige Verkehrsanbindung die Erreichbarkeit für Kunden aus dem Umland erleichtert. Die Übereinstimmung mit Z 58 wird durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Ortsgemeinde Bleialf bestätigt.

Das Ziel Z 60, das sogenannte ‚Nichtbeeinträchtigungsgebot‘, bekräftigt, dass durch geplante Ansiedlungen großflächiger Betriebe weder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde noch die benachbarter Kommunen wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Als nächstgelegene zentrale Versorgungsbereiche grenzen im Osten Prüm und im Süden Arzfeld an. Deren zentrale Orte liegen jedoch in ausreichender Entfernung zur Ortsgemeinde Bleialf, so dass eine gegenseitigen Beeinflussung der Betriebe nicht mehr zu erwarten ist. Durch die Lage im ländlichen Raum ist der Standort zudem als teilweise isoliert zu betrachten. Ein entsprechender Nachweis erfolgte im Zuge einer durchgeführten Vereinfachten raumordnerischen Prüfung.

Aus den Ausführungen des LEP IV ergeben sich keine Restriktionen für das geplante Vorhaben. Den Zielen des Bebauungsplans stehen keine raumordnerischen Ziele des LEP IV entgegen.

#### 4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans Trier (RROP) aus dem Jahr 1985 mit Teilfortschreibung 1995<sup>3</sup> sowie dem Entwurf zur Fortschreibung des RROP aus Januar 2014<sup>4</sup> wird Bleialf als Grundzentrum mit monozentralem Nahbereich definiert. Diese bilden die Schwerpunkte der Grundversorgung für den jeweiligen Nahbereich. Grundzentren sind Standorte der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen (Z 26). Diese sollen u.a. in den ländlichen Räumen das erreichte Niveau der öffentlichen Versorgung sichern und weiterentwickeln (Z 26).

Bezüglich der Ansiedlung / Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben sind laut Teilfortschreibung des RROP von 1995 folgende Ziele zu beachten:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig; Betriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> kommen in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht; unterhalb dieser Grenze sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in Grundzentren (=Klein- und Unterzentren) zulässig.
- Durch Neuansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe darf die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentren nicht gefährdet werden. Dies gilt auch für Zentren im benachbarten Ausland, soweit diese Länder vergleichbare Zielsetzungen verfolgen.
- Einzelhandelsbetriebe sind in der Regel im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den monozentralen Einkaufsbereichen der jeweiligen Standortgemeinden zu errichten. Sofern geeignete städtebauliche Maßnahmen eine geordnete Anbindung eines Standortes an den jeweiligen Ortskern gewährleisten, kommen auch Standorte in Randlage zum eigentlichen zentralen Einkaufsbereich in Frage.

Hinsichtlich des ersten Zieles ist zu beachten, dass diese Regelung durch das LEP IV bereits überschrieben ist. Demnach gilt die Beurteilung der Verkaufsfläche als maßgebend, nicht die Geschossfläche. Die Ziele werden demnach unter Beachtung des aktuelleren LEP IV eingehalten.

Auch der Entwurf des neuen RROP stellt keine von den Zielvorgaben des LEP IV abweichenden Ziele auf. Daher ist die Planung auch mit dem Entwurf des neuen RROP vereinbar.

#### 4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Ortsgemeinde Bleialf hat jüngst ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>5</sup> aufgestellt, welches die Handelsstruktur für großflächigen Einzelhandel in der Ortsgemeinde regeln soll. Das Konzept beachtet dabei bestehende Betriebe und die Entwicklungsabsichten der Ortsgemeinde.

<sup>3</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier mit den Teilfortschreibungen für die Teilbereiche Gewerbliche Wirtschaft, Sicherung und Verbesserung des öffentlichen Verkehrs und Einzelhandel, 18.12.1985 / 15.12.1995

<sup>4</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier – Entwurf Januar 2014

<sup>5</sup> ISU, Bitburg: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Ortsgemeinde Bleialf, 24.08.2018 [Beschluss 03.07.2018]

Auch der Standort an der Bahnhofstraße wurde in diesem Zuge genau beleuchtet. Er wurde in der Folge als Zentraler Versorgungsbereich für die Nahversorgung definiert. Damit ist die Planung aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelt, was auch die Zielbeachtung von Z 58 des LEP IV einschließt.

Zudem wurden die Sortimentsliste und die Definitionen von Randsortimenten oder die Zulässigkeit von Aktionswaren aus den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in den Bebauungsplan überführt.

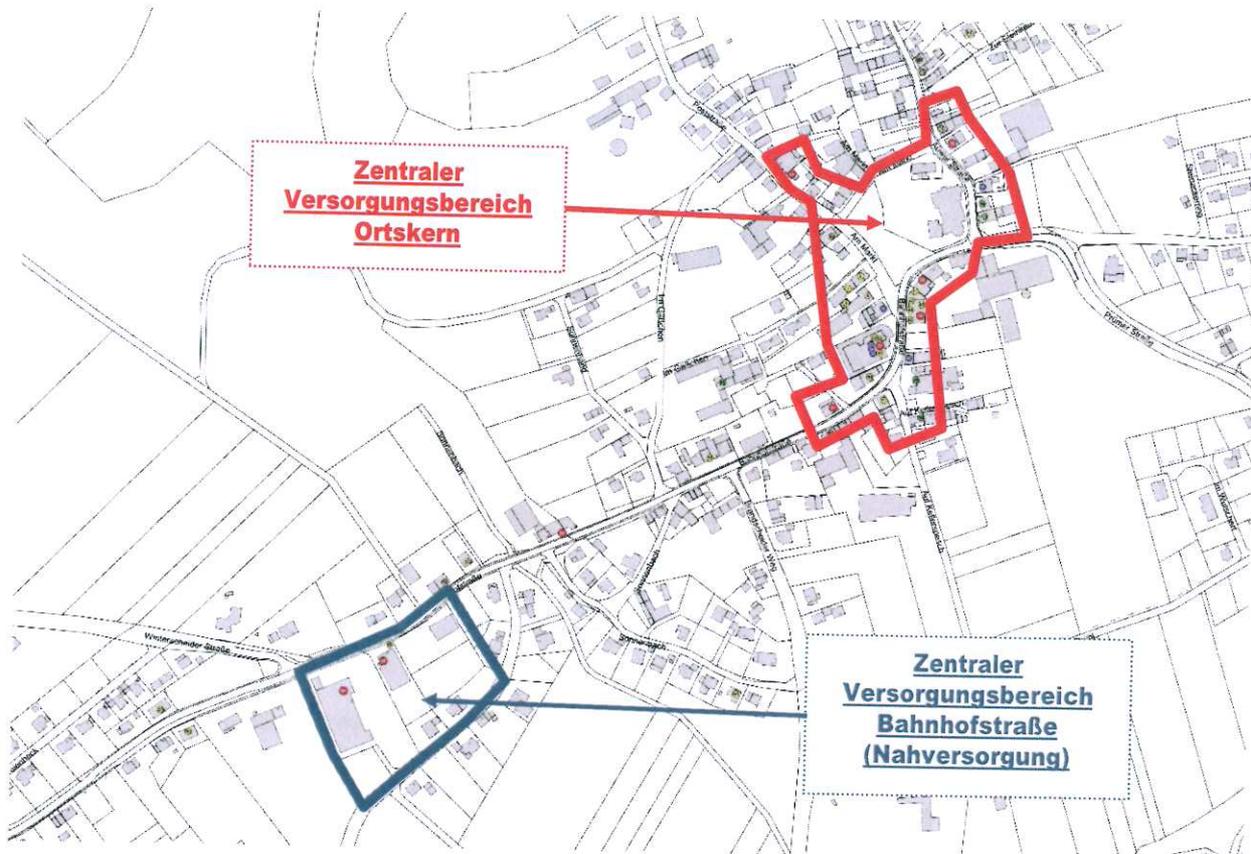


Abbildung 6: Zentrale Versorgungsbereiche der Ortsgemeinde Bleialf  
(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Ortsgemeinde Bleialf | ohne Maßstab)

#### 4.4 Vereinfachte raumordnerische Prüfung

Mit Schreiben vom 25.07.2018 erging das positive Ergebnis der Vereinfachten raumordnerischen Prüfung für das Vorhaben zur Erweiterung des SB-Verbrauchermarktes. Darin werden keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der Ziele der Raumordnung zum Ausdruck gebracht.

In den Antragsunterlagen vom 27.02.2018 wurde auch ein Nachweis über die Verträglichkeit des Vorhabens geführt. Auf Grundlage der Forderungen des Z 60 LEP IV konnte nachgewiesen werden, dass die angestrebte Erweiterung des Betriebes keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche Bleialfs oder der Nachbarkommunen haben wird. Berücksichtigt wurden dabei die Standorte des Nahversorgungseinzelhandels in der Ortsmitte Bleialfs, in der Ortsgemeinde Winterspelt und im Mittelzentrum Prüm.

Mit der positiven Vereinfachten raumordnerischen Prüfung gelten die Ziele der Raumordnung als abschließend geprüft.

## 4.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Sonderbaufläche und Mischbaufläche dar. Im Zuge der ursprünglichen Bebauungsplanung für den Standort wurde der Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Zuvor stellte dieser gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Die Abgrenzungen greifen hingegen nicht den aktuellen Stand der Bauleitplanung auf, da im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans ein Teilbereich bereits von Mischbaufläche in Sonderbaufläche geändert wurde. Die aktuelle Planung (2. Änderung des Bebauungsplans) erfordert, dass der FNP nach den Maßgaben des § 13a BauGB im Nachgang angepasst wird. Dann müsste ein Teil der Mischbauflächen in Sonderbaufläche geändert werden, ohne ein separates Verfahren zu durchlaufen. In diesem Zuge sollten die beiden Mischbaugrundstücke im Süden des Bereichs in Sonderbaufläche geändert werden.



Abbildung 7: Lages des Vorhabens im Flächennutzungsplan  
(Quelle: Ausschnitt Flächennutzungsplan, 1. Teilfortschreibung (2008) | ohne Maßstab)

## 4.6 Derzeitige Planungssituation

Durch den Bebauungsplan „SB-Verbrauchermarkt Bleialf, Bahnhofstraße“ – 2. Änderung wird im bereits beplanten Innenbereich eine bestehende Nutzung bauplanungsrechtlich erweitert und gesichert. Dazu wird der bestehende Bebauungsplan „SB-Verbrauchermarkt Bleialf, Bahnhofstraße“ in seiner Ursprungsfassung sowie in seiner Fassung der 1. Änderung in Teilbereichen in seinem Geltungsbereich überplant. Die Überplanung betrifft die Erweiterung des Baufensters, um einen Anbau an das bestehende Gebäude realisieren zu können. Zudem wird die Sortimentsdefinition auf die Grundlagen des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes umgestellt.

Im Jahr 2013 erfolgte die 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans. Ein Teilbereich der festgesetzten Mischgebietsfläche wurde als ‚Sondergebiet Einzelhandel‘ (SO<sub>EZH</sub>) mit der Zweckbestimmung ‚Anlagen für die Ver- und Entsorgung – Rückhalte- und Versickerungsbecken‘ festgesetzt. Diese Fläche dient der Ableitung, Rückhaltung und Versickerung des auf der Fläche des Sondergebietes Einzelhandel bzw. der dort errichteten Dachflächen anfallenden Oberflächenwassers.



Abbildung 8: Festgesetztes Sondergebiet  
(Quelle: Ausschnitt Bebauungsplan „SB-Verbrauchermarkt Bleialf, Bahnhofstraße“, ohne Maßstab)



Abbildung 9: Letzte Plan-Änderung  
(Quelle: Ausschnitt Bebauungsplan „SB-Verbrauchermarkt Bleialf, Bahnhofstraße“, 1. Änderung, ohne Maßstab)

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13 Abs. 2 & 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Somit wird entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden im Übrigen auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Planungsrechts verursacht. Ein Ausgleich ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zu erbringen.

Dennoch wurden möglicherweise berührte Umweltbelange hier im Zuge einer Vorprüfung des Einzelfalles<sup>6</sup> gemäß UVPG untersucht, da das Vorhaben gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8 vorprüfpflichtig ist.

Die UVP-Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind und keine maßgeblichen Schutzgebiete oder -objekte beeinträchtigt sind. Folglich ergibt sich für die Bauleitplanung auch keine UP-Pflicht. Das „Beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB kann daher angewendet werden.

Nachfolgend werden allgemein die Umweltthemen vorgestellt, die im Planaufstellungsverfahren zu beachten sind.

### 5.1 Naturschutz und Landespflege

#### 5.1.1 Vorgaben

Belange von NATURA 2000 bzw. FFH- / Vogelschutzgebieten sind nicht berührt.

#### 5.1.2 Zustand Natur und Landschaft

Auf Grundlage einer überschlägigen Bestandsaufnahme ergeben sich folgende überschlägige örtliche Wertigkeiten für den Naturschutz:

<sup>6</sup> Siehe: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG, ISU Bitburg, April 2019

**Hohe Wertigkeit:**

- ---

**Mittlere Wertigkeit:**

- ---

**Geringe Wertigkeit:**

- Grundstücksinterne Grünflächen
- naturferne Pflanzungen im Zusammenhang mit der straßenbegleitenden Begrünung

**Sehr geringe Wertigkeit / Wertlos:**

- Gebäude
- versiegelte Flächen
- Stellplätze und Zufahrten

Demnach besteht zusammenfassend eine derzeitige geringe bis sehr geringe Bedeutung des Plangebietes für den örtlichen Naturschutz.

## 5.2 Artenschutz

Konkrete, faktische, lokale Nachweise oder Daten zum Artenschutz liegen nicht vor, insbesondere keine artspezifischen Angaben (z.B. planungsrelevante Vogelarten).

Es ist nicht zu erwarten, dass bauleitplanerische Konflikte mit den geltenden Bestimmungen des Artenschutzes zu konstatieren sind.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nämlich nicht ein, sofern die ökologische Funktion etwaig betroffener Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist; hiervon kann beim Plangebiet aufgrund der Lagesituation und der Nutzungsstruktur grundsätzlich ausgegangen werden.

Es ist naturschutzfachlich auch nicht zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand möglicher lokaler Populationen (z.B. Brutvögel) aufgrund der vorgesehenen Bauleitplanung erheblich verschlechtern wird. Insbesondere führen kleinräumige Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten (z.B. Vogelarten wie Amsel, Kohlmeise) im Regelfall grundsätzlich nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften.

Konflikte im Hinblick auf den Artenschutz werden durch die Planung daher nicht ausgelöst.

## 5.3 Radon

Im Zuge der Planvorbereitung wurde auch das Thema Radonbelastung in die Untersuchungen mit eingestellt. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau des Bundeslandes Rheinland-Pfalz hat auf seiner Internetseite Informationen darüber veröffentlicht, wo im Land welche Radonkonzentrationen zu erwarten sind. Es weist daher regelmäßig darauf hin, dass zur genauen Absicherung über diesen Wert Untersuchungen vor Baubeginn sinnvoll sind, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln.

Zudem gibt die Firma Kemski & Partner Daten heraus, die sich bezüglich einzelner Landkreise mit der potenziellen Belastung von Haushalten durch Radon beschäftigen. Die dort angegebenen Werte für den Kreis Bitburg-Prüm sehen demnach wie folgt aus:

Erwartete Anzahl der Häuser mit mehr als 100 Bq/m <sup>3</sup> in der Raumlufte [%]	7.5
Mittlere Bodenluftkonzentration im Kreis [kBq/m <sup>3</sup> ]	35
Maximale Bodenluftkonzentration im Kreis [kBq/m <sup>3</sup> ]	133
Flächenanteil mit mehr als 100 kBq/m <sup>3</sup> in der Bodenluft [%]	2.3
Kategorie des Kreises	C

Tabelle 1: Radonbelastungen im Kreis Bitburg-Prüm  
(Quelle: Radon-Info.de, <http://www.radon-info.de/shtml/wohnort.shtml> | in 02.2017)

Hierzu ergehen zudem folgende Hinweise<sup>7</sup>:

- Die Einstufung eines Landkreises oder einer Stadt liefert die bestmögliche Abschätzung, die zum aktuellen Zeitpunkt mit den uns zugänglichen Informationen möglich ist!
- Sie bedeutet nicht, dass alle Gemeinden eines Landkreises die gleiche Radonbelastung in der Bodenluft oder in Gebäuden aufweisen müssen. Eine detailliertere Betrachtung ist ohne zusätzliche Messungen aber nicht möglich.
- Umgekehrt können in Landkreisen oder Städten, deren Radongefährdung als eher niedrig eingestuft wird, in Einzelfällen und/oder lokal erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft oder in Gebäuden auftreten.

Überschreitung einer Radonkonzentration von 100 Bq/m <sup>3</sup> in der Raumlufte bestehender Gebäude		Empfehlungen für bestehende Gebäude	Bewertung
Kategorie A	in weniger als 5 % der Gebäude	In bestimmten Gebäuden (z.B.: ältere Häuser (Baujahr vor 1960), nicht unterkellerte Häuser, bei Vorhandensein von Kellern mit Lehmböden, mit Naturstein gemauerte Häuser) können Langzeitmessungen sinnvoll sein.	Untersuchungen sind nur in Einzelfällen notwendig.
Kategorie B	in mehr als 5 % der Gebäude	In bestimmten Gebäuden (z.B.: ältere Häuser (Baujahr vor 1960), nicht unterkellerte Häuser, bei Vorhandensein von Kellern mit Lehmböden, mit Naturstein gemauerte Häuser u.ä.) werden Langzeitmessungen empfohlen.	Untersuchungen sind sinnvoll.
Kategorie C	in mehr als 7,5 % der Gebäude	Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sollte eine Langzeitmessung durchgeführt werden.	Untersuchungen werden empfohlen.
Kategorie D	in mehr als 10 % der Gebäude	Auch neuere Gebäude können verstärkt Radonprobleme aufweisen. Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sowie im Keller sollten Langzeitmessungen durchgeführt werden.	Untersuchungen werden dringend empfohlen.
Kategorie E	in mehr als 15 % der Gebäude	Auch neuere Gebäude können verstärkt Radonprobleme aufweisen. Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sowie im Keller sollten unbedingt Langzeitmessungen durchgeführt werden.	Untersuchungen sind unbedingt notwendig!

Tabelle 2: Klasseneinteilung zur Abschätzung der Dringlichkeit von Radonmessungen  
(Quelle: Radon-Info.de, <http://www.radon-info.de/shtml/wohnort.shtml>)

<sup>7</sup> Website: <http://www.radon-info.de/shtml/wohnort.shtml>, Hier Reiter: Regional/ Lokal → Interaktive Anfrage → Mein Wohnort → Eingabe des Wohnortes, Zugriff: 02.2017

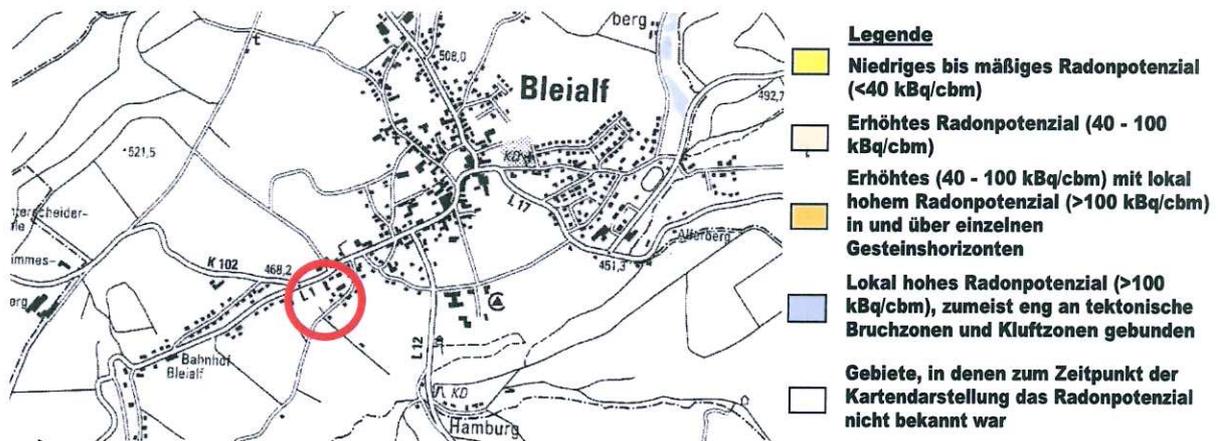


Abbildung 10: Lage des Plangebietes in der Radonprognosekarte für den Bereich Bleialf

(Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau, [http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view\\_id=5](http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=5) | ohne Maßstab | Zugriff in 02.2017)

Nach den Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich der Standort, der durch den Bebauungsplan überplant wird, in einem Gebiet, in dem zum Zeitpunkt der Kartendarstellung das Radonpotential nicht bekannt war.

Die Erkenntnisse aus den Unterlagen zur Radonprognose werden in die Hinweise zum Bebauungsplan eingearbeitet und stehen damit in der Diskussion um die Unterlagen zur Vorhabenrealisierung zur Verfügung.

## 6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

### 6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel‘ festgesetzt. Im Einzelnen wird hier eine Nutzung bestimmt, die den konkreten Einzelfall berücksichtigt und die Nutzungsart insofern im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten präzisiert. Kern der Festsetzungen ist die maximale Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup>. Darin beinhaltet sind alle gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung als Verkaufsfläche zu wertenden Anteile der Geschossfläche des Betriebes. Dazu gehören neben dem eigentlichen Verkaufsraum mit Kassen- und Vorkassenzonen auch der Windfang und der Vorbereich der Pfandautomaten.

Das Warensortiment wird grundsätzlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente, genauer Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente und sog. Aktionswaren beschränkt. Die Aktionsartikel aus dem Non-Food-Bereich zählen nicht ständig zum Angebot des Marktes und sind nur in beschränkter Größenordnung zulässig. Zudem wechseln diese saisonal im Wochenrhythmus und sind daher nicht dauerhaft Teil des Angebotes des Betriebes.

Mit den Sortimentssteuerungen wurde die Systematik des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Ortsgemeinde Bleialf aufgegriffen. Die Begrifflichkeiten sind identisch und aus der Sortimentsliste abgeleitet.

Neben dem Kernsortiment und den Aktionswaren sind innerhalb der maximalen Verkaufsfläche des Betriebes aus übliche Randsortimente zulässig. Die Beschränkung auf ein Maß von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche wurde aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen. Auch diese

Regelung deckt sich mit den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Ortsgemeinde Bleialf.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung lassen sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung entnehmen. Sie regeln die maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die Geschossigkeit und die Überbaubarkeit in Form der Grundflächenzahl (GRZ).

Die maximale Gebäudehöhe wird dabei als das maximale Maß der Oberkante der Dachkonstruktion als oberer Bezugspunkt definiert und bezieht sich auf die mittlere Höhenlage der das Grundstück erschließenden Straße.

Die festgesetzten Maße beziehen sich auf die vorhandenen und die geplanten Gebäudehöhen. Dabei ist das Überschreiten des Gebäudehöchstmaßes durch technische Anlagen zulässig. Hierbei ist stets sichergestellt, dass die städtebauliche Gestaltung und die Eigenart der Umgebung nicht durch abweichende Höhenmaße beeinträchtigt werden. Dadurch fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein. Es ist nicht mit Störwirkungen zu rechnen, die gebietsuntypische Gebäudekubaturen hervorrufen würden.

Die maximale Geschossigkeit von II Vollgeschossen wurde aus der Ursprungsplanung übertragen.

Mit der Festsetzung der GRZ wird mit 0,8 eine typische Regelung für Sondergebiete aufgenommen. Für Stellplätze wird zudem festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von 0,9 – also 90 % der Grundstücksfläche – ausnahmsweise zugelassen werden kann. Auch hierbei handelt es sich um eine für Einzelhandelsbetriebe typische Festsetzung, da die Auswirkungen in der Regel – wie auch hier – durch Regelungen zur Entwässerung und Versickerung sowie zum Ausbau der Freiflächen nicht wesentlich sind und die von der Festsetzung betroffene Gesamtfläche relativ gering ist.

#### 6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

In der Planzeichnung ist ein durch bauliche Anlagen zu überbauender Bereich mit Baugrenzen dargestellt. Diese orientieren sich am geplanten Baukörper und geben einen geringen Puffer aus, um auf kleinere Modifikationen am geplanten Baukörper reagieren zu können. Die Bebauung des Hauptbaukörpers hat innerhalb dieses Baufensters zu erfolgen.

#### 6.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze sind, soweit sie nicht überdacht sind, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit wird die Notwendigkeit im Bebauungsplan berücksichtigt, dass die zulässige Nutzungsart – nämlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Stellplätze für seine Kunden bereithalten muss, um den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen. Die Lage der Stellplätze wurde durch Kennzeichnung der Flächen in der Planzeichnung vorgegeben.

Zudem regelt der Bauungsplan, dass Nebenanlagen, die der Erschließung der Baugebiete dienen können, ausnahmsweise im Bebauungsplangebiet zugelassen werden können. Damit besteht die Möglichkeit auch bislang noch nicht bekannte Maßnahmen, wie die Errichtung eines kleineren Trafos oder von Schaltkästen der Telekommunikation, im Plangebiet in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer zu realisieren, wenn diese Maßnahmen erforderlich werden sollten. Da dies zum Zeitpunkt der Bauleitplanung oftmals noch nicht konkret bekannt ist, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit als geeignetes Instrument zur Sicherung der Erschließung in den Baugebieten gesehen.

### 6.1.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss an Verkehrsflächen

Im Plangebiet wird ein Teil der Straße „Am Trinkborn“ als Straßenverkehrsfläche aufgenommen. **Diese Teilfläche war bereits im Ursprungsplan Regelungsteilstück im Geltungsbereich. Als Veränderung wurde der Teilbereich, der nicht als Wendeanlage ausgebaut und gewidmet werden soll mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ versehen, was den aktuellen Nutzungszustand aufgreift und sichert.**

**Das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet ‚großflächiger Einzelhandel‘ (SO<sub>EZH</sub>) ist ausschließlich über die bereits an das Plangebiet angrenzende und durch eine Ein- und Ausfahrt verbundene Bahnhofstraße gemäß der Planzeichnung zu erschließen, da hier bereits der Ein- und Ausfahrtsbereich vorhanden ist. Die dargestellte Ein- und Ausfahrt entspricht auch räumlich den bereits vorhandenen Abmessungen. Weitere Ein- und Ausfahrten sind darüber hinaus nicht zulässig.**

**Für den Ausbauzustand der angrenzenden Bahnhofstraße ergibt sich durch die Festsetzung keine Änderung.** Gleiches gilt für die Straße „Am Trinkborn“.

### 6.1.6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

**Im Bebauungsplan werden zwei Bereiche festgesetzt, auf denen das anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten und versickert werden soll. Die Flächen erhalten einen Notüberlauf. Sie sind für eine Menge von 50 l/m<sup>2</sup> auszulegen.**

**Bei der einen Fläche handelt es sich um ein bereits vorhandenes Becken, das im Zuge der Baumaßnahme ertüchtigt werden soll. Die kleinere Fläche ist neu anzulegen, um das gesamte zu erwartende Oberflächenwasser entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zurückzuhalten und versickern zu können.**

**Die beiden Flächen stammen aus der Entwässerungskonzeption<sup>8</sup> und wurden im Bebauungsplan rechtlich verankert.**

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

**Aus der Ursprungsplanung wird die Festsetzung übernommen, dass Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten sind. Entsprechend soll Sickerpflaster oder Ähnliches genutzt werden für den Ausbau.**

### 6.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

**Die 0,4-kV und 20-kV Versorgungsanlagen der ehemaligen RWE Rhein-Ruhr AG, jetzt RWE Deutschland AG, mussten für die Errichtung des Marktes umverlegt werden und befinden sich nun im Bereich der Zufahrt. Diese Trassen werden im Bebauungsplan gesichert.**

**Eine Durchleitung von Oberflächenwasser durch das Gelände wird zugunsten der Ortsgemeinde und des Eifelkreises Bitburg-Prüm textliche gesichert und betrifft eine dort verlaufende Ableitungs- / Drainageleitung.**

### 6.1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Die Begrünung der Fassaden dient der landschaftlichen Einbindung des Baukörpers und ist Teil des Gesamtkonzepts der landespflegerischen Festsetzungen. Diese beinhalten die Durchgrünung des Gebietes, um funktionale Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu reduzieren. Die**

<sup>8</sup> Hydrodat GbR, Bitburg: Ortsgemeinde Bleialf, Bebauungsplan SB-Verbrauchermarkt Bleialf, Bahnhofstraße, Entwässerungstechnischer Begleitplan, März 2019

Pflanzmaßnahmen dienen auch als klimaökologisch und lufthygienisch ausgleichend wirkende Grünstrukturen.

Durch die Planung sind voraussichtlich keine Auswirkungen auf den lokalen Naturhaushalt zu erwarten.

Die getroffenen Festsetzungen sind keine Festsetzungen nach Maßgabe der Grünordnung, sondern dienen vielmehr der Gestaltung des Areals und dem städtebaulichen Grundgedanken der integrierten Planung unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen und Strukturen sowie der Übernahme der Planungsregelungen aus der zugrunde liegenden Ursprungsplanung.

#### 6.1.10 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

Die Maßnahmen A1 und A2 sowie die sonstigen Pflanzverpflichtungen werden dem Sondergebiet zugeordnet und sind zeitnah auf die Nutzbarkeit der erweiterten Anlage herzustellen. Dieser Bezug dient einer klaren Regelung, dass die Maßnahmen auch verbindlich in die Umsetzung gelangen.

### 6.2 Örtliche Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften werden nur in geringem Umfang gestalterische Anforderungen an das Gebiet festgesetzt.

Zum einen wird die Pflicht zur Anwendung der Bauvorschriften erläutert, um eine eindeutige Anwendbarkeit zu formulieren. Zudem wurden die Vorgaben der Ursprungsplanung hinsichtlich der Dachformen und der Gestaltung übernommen. Darüber hinaus werden Aussagen zu Ort und Maß der im Gebiet anzubringenden Werbeanlagen getroffen. Dadurch wird ein negativer Einfluss auf das gebietstypische Erscheinungsbild durch überdimensionierte oder den Verkehrsfluss negativ beeinflussende Werbeanlagen vermieden.

Eine weitere Festsetzung bezieht sich auf die Gestaltung der Freiflächen und die blickdichte Abpflanzung von Müllbehältern, sofern diese nicht anderweitig in den Baukörper integriert werden. Hierdurch soll das Erscheinungsbild der Umgebung vor Einblicken in Mülllagerplätze und ungeordnete Abstellflächen geschützt werden. Die Festsetzung dient somit der Schaffung einer geordneten städtebaulichen Struktur und dem Nachbarschutz sowie dem Landschaftsbild.

### 6.3 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen. Diese sollen alle Belange regeln, die vom Schutz des Mutterbodens über den Denkmalschutz und das Thema Radon bis hin zur Anwendung von Normen und Verordnungen über Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebracht werden können und / oder ohnehin Gültigkeit besitzen. Durch die Aufnahme wird auf Regelwerke und allgemeine Hinweise der Fachbehörden verwiesen, die den Bauherren zum einen vorsorglich zur Vorbereitung einer Baugenehmigung und zum anderen zur Absicherung von fachrechtlichen Belangen informieren.

## 7 Abwägung

Im Verfahren zur Bebauungsplanänderung wurden Anregungen vorgetragen, die zur Aufnahme oder Anpassung von Hinweisen führten. Die Belange, welche auf konkrete Festsetzungen (zeichnerisch und textlich) eingingen, führten nicht zu Veränderungen der Planung. Alle Rahmenbedingungen wurden hinreichend gesammelt, gewichtet und bewertet und einer gemeindlichen Abwägung unterzogen. Die Planung kann daher als Ausgleich aller privaten und öffentlichen Interessen gesehen werden.

## 8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans

Die Realisierung des Bebauungsplans soll zeitnah erfolgen. Ein zeitlicher Aufschub der Planung ist derzeit nicht zu erwarten.

## 9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

### 9.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil
<b>Geltungsbereich</b>		<b>9.397</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Sondergebiet</b>	<b>allgemein</b>	<b>9.070</b>	<b>96,5 %</b>
	<i>Davon überbaubar</i>	<i>3.030</i>	<i>33,4 %</i>
	<i>Davon Pflanzvorgabe</i>	<i>437</i>	<i>4,8 %</i>
	<i>Davon Stellplätze</i>	<i>3.403</i>	<i>37,5 %</i>
	<i>Davon Regenrückhaltung</i>	<i>1.211</i>	<i>13,4 %</i>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>174</b>	<b>1,9 %</b>
	<b>Wirtschaftsweg</b>	<b>153</b>	<b>1,6 %</b>

Tabelle 3: Bilanz zur Flächennutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans  
(Quelle: eigene Darstellung)

### 9.2 Kosten

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Folgekosten für Baumaßnahme und Stellplatzherstellung werden ebenfalls vom Vorhabenträger getragen und laufen im Rahmen der Bauausführung.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „SB-Verbrauchermarkt Bleialf, Bahnhofstraße“ – 2. Änderung der Ortsgemeinde Bleialf beigefügt.

Aufgestellt durch

Ortsgemeinde Bleialf

Bleialf, den 20072020



Richard Heinz, Ortsbürgermeister

