

**Ortsgemeinde Bleialf**

**Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet  
„Wutschert“**

**Schlussfassung gemäß § 10 Baugesetzbuch**

## **1. Planungsanlass**

Der Bebauungsplan der Ortsgemeinde Bleialf für das Teilgebiet „Wutschert“ wurde mit Bekanntmachung vom 08.06.2013 rechtsverbindlich. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Wutschert“ wurde mit Bekanntmachung vom 11.07.2015 rechtsverbindlich.

Für das Plangebiet „Wutschert“ waren bis zur 1. Änderung im Bereich der Baufläche nur „Einzelhäuser“ zulässig. Die Ortsgemeinde wünschte allerdings die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Aus diesem Grunde wurde die Festsetzung dergestalt geändert, dass „nur Einzel- und Doppelhäuser“ zugelassen werden. Hierdurch sollte eine für die Bauherren größere Gestaltungsmöglichkeit gegeben werden.

Dem Bebauungsplan (BPlan) mangelt es jedoch an der Begrenzung der Bauvolumen bzw. der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten. Die Ortsgemeinde möchte daher

a)

die bisher weitestgehend grundstücksübergreifend festgelegten Baufenster ändern. Für die bisher nicht veräußerten Grundstücke sollen die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen separat festgelegt werden, mit dem Ziel eine Bebauung mit größeren Objekten auszuschließen.

b)

Darüber hinaus wird die Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9(1)6 BauGB auf max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Damit dies nicht durch Grundstücksteilung unterlaufen wird, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

c)

Zur Klarstellung wird folgende Festsetzung ergänzend aufgenommen:

„Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche (gem. § 8 Abs. 9 LBauO) errichtet werden.“

Die Darstellungen der Ursprungsplanung werden dem aktuellen Kataster bzw. den neugebildeten Grundstücken angepaßt.

## **2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich der Änderung**

Der Änderungsbereich betrifft ausschließlich die Grundstücke des Satzungsgebietes.

## **3. Regelungen in dem alten Bebauungsplan**

Außer der unter 1 genannten Änderung sollen die übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes unverändert übernommen werden.

#### **4. Wirksamer Flächennutzungsplan**

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

#### **5. Planaufstellungsverfahren**

##### **5.1 Verfahren bis zum Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB**

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse aus der Beteiligung gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 28.06.2017 erörtert.

Der Ortsgemeinderat hat in der Sitzung am 28.06.2017 zu den v.g. Hinweisen folgenden Beschluss gefasst, Zitat:

*Im Plangebiet fand, wie im Schreiben festgestellt, kein dokumentierter Altbergbau statt. Über historischen Bergbau in diesem Bereich ist der Gemeinde ebenfalls nichts bekannt. Sonstige Hinweise auf Bergbau in diesem Bereich sind der Ortsgemeinde ebenfalls nicht bekannt. Aufgrund dieses Sachverhaltes hält die Gemeinde die Einschaltung eines Baugrundberaters bzw. Sachverständigen für Altbergbau nicht für erforderlich.*

*Eine Umweltgeologische Überprüfung wird nicht für erforderlich gehalten. Bei den Anregungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz handelt es sich lediglich um nicht belegte Vermutungen. Der Ortsgemeinde ist nichts über Altablagerungen in diesem Bereich bekannt. Ebenso wurden bei den Ausschachtungen für die schon realisierten Häuser keine solchen Altablagerungen gefunden. Aufgrund dieses Sachverhaltes wird keine Notwendigkeit gesehen, umweltgeologische Überprüfungen vorzuschreiben.*

##### **5.2 Verfahren bis zum Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB**

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden fachtechnisch und rechtlich bewertet und dem Ortsgemeinderat - soweit erforderlich - mit einem Vorschlag für ihre weitere Berücksichtigung im Planungsverfahren vorgelegt. Der Rat nahm die in dieser Weise kommentierten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 17. Januar 2018 zur Kenntnis.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB hat das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) u.a. darauf hingewiesen, dass die Böden der ortsnahen Bereiche, insbesondere im Süden von Bleialf, sehr hohe Gesamtgehalte an Blei aufweisen und diesbezüglich auf den Bodenzustandsbericht Bleialf verwiesen. Laut Landesamt für Geologie und

Bergbau werden hier die Vorsorgewerte für Metalle lt. BBodSchV für lehmige/schluffige Böden um das bis zu 10-fache und auch die höheren Prüfwerte für Wohngebiete (400 ppm) überschritten.

Die Ortsgemeinde folgte der Empfehlung, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entspr. Untersuchungen zu überprüfen. Ebenfalls wurden Untersuchungen in Auftrag gegeben, die eine Einschätzung des Radonpotentials ermöglichen.

Weitere Hinweise / Stellungnahmen:

In der Stellungnahme der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Fachbereich 2, Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen wird gebeten, den Hinweis 3. wie folgt zu ergänzen/ändern:

„Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Ebenfalls hat über die Gemarkung Bleialf verteilt Altbergbau stattgefunden. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054, DIN EN 1997-1, DIN EN 1997-2 Eurocode 7 und DIN 4020 festzulegen.“

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, teilt mit, das gegen die Bebauungsplanänderung keine Bedenken bestehen, gibt jedoch folgenden Hinweis:

- Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
- Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Denkmalpflege und Numismatik, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier, gibt den Hinweis:

- Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–21 DSchG RLP).

### **5.3 Ergänzende Bodenuntersuchungen und abschließende Stellungnahmen der berührten Behörden**

Die Untersuchungsergebnisse der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH - ICP, Büro Bitburg, zur Schwermetallbelastung des Bodens, v.a. bzgl. Blei (Stand 28.02.2018), sowie die Orientierende Untersuchung zum Radonpotential (Stand 19.03.2018) liegen zwischenzeitlich vor. Details dazu siehe in den beigefügten Anlagen.

Zur Berücksichtigung der Bleibelastung in den BPlan-Unterlagen wurden dann nochmals abschließende Stellungnahmen vom LGB (12.03.2018) und der SGD Nord (21.03.2018) eingeholt.

#### Zur Bleibelastung:

Die aus dem Untersuchungsbericht der ICP Bitburg zur Bleibelastung des Bodens und aus der abschließenden Beteiligung der zuständigen Behörden resultierenden Hinweise und Auflagen sind nunmehr als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen worden (Planzeichnung, Textlicher Teil und Begründung – siehe nachfolgende Ziffer 6).

Die Untersuchungen des Büro ICP umfassten die Oberböden der untersuchten (noch freien) Grundstücke bis in eine Tiefe von 0,35 m unter Geländeoberkante. Es ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse analog auf den BPlan-Geltungsbereich in seiner Gesamtheit übertragbar sind.

Gerechnet werden muss damit, dass auch in tieferen Bodenschichten erhöhte Bleigehalte vorliegen. Bei tiefer gehenden Eingriffen ist der Bleigehalt auf dem jeweiligen Grundstück einzelfallbezogen noch gutachterlich untersuchen und beurteilen zu lassen. Anfallende Bodenüberschussmassen sind –je nach Prüfergebnis- ggf. ordnungsgemäß und schadlos entsorgen zu lassen (vgl. den Kennzeichnungstext unten).

Um die pflanzenverfügbaren Gehalte zu minimieren und die pH-Werte  $> 5$  zu erhöhen, werden Bodenschutzkalkungen dringend empfohlen.

Unter Beachtung der ausgesprochenen Hinweise zum Umgang mit der Bleibelastung ist das Gebiet weiterhin baulich nutzbar. Auch werden die Kosten für Bodenaustausch und ggf. -Entsorgung aller Voraussicht nach die Baugrundstücke nicht unwirtschaftlich werden lassen.

#### Zur Radonbelastung:

Nach den Analyseergebnissen von ICP kann das Plangebiet hier in die Radonpotential-Klasse 1 (niedriges Radonpotential) eingestuft werden.

Lt. dem Untersuchungsbericht, Seite 15 unten, sind „auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse ... keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.“

Zur Erläuterung: Das radioaktive Edelgas Radon kommt fast überall in den Porenräumen des Bodens vor, allerdings in unterschiedlicher regionaler Verteilung. Die lokale Radonkonzentration in der Bodenluft hängt auch ab von der Wegsamkeit im Erdreich (z.B. tektonische Störungen, Porosität des örtlichen Gesteins). An der freien Luft wird das aus dem Boden austretende Radon sofort auf sehr niedrige Werte verdünnt. Je nach Höhe des örtlichen Radonpotentials gilt es allerdings u.U., einer schädlichen Konzentration in Aufenthaltsräumen von geschlossenen Gebäuden vorzubeugen (durch Dichtigkeit von Bodenplatte und ggf. erdberührten Wänden, Ableitung der aufsteigenden Bodenluft, ausreichende (Stoß-)Belüftung, usw.).

Die v.g. Hinweise, Gutachten / Untersuchungen und Auflagen unter 5.2 und 5.3 waren nicht relevant für die Grundzüge der Planung und konnten ohne Änderung der Planziele und der daraus resultierenden bauleitplanerischen Festlegungen berücksichtigt werden.

Bei den vorgebrachten Anregungen handelte es sich um Hinweise redaktioneller Art bzw. um Hinweise / Auflagen zur späteren Berücksichtigung in der Bauabwicklung, z.B. bezüglich Bodenaustausch / Bodenbehandlung.

## **6. Kennzeichnung (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Die Untersuchungen des Büros ICP (Umwelttechnischer Bericht vom 28.02.2018) haben ergeben, dass im Gebiet des Bebauungsplanes auf allen untersuchten Flächen in den Oberböden bis in eine Tiefe von 0,35 m erhöhte Blei-gehalte (570 bis 870 mg/kg) vorliegen. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch für die Nutzungen Wohngebiete von 400 mg/kg und Kinderspielflächen von 200 mg/kg werden deutlich überschritten.

Daher sind folgende Hinweise und Auflagen zu berücksichtigen:

- Wirkungspfad Boden-Mensch  
Im Hinblick auf die festgestellten Belastungen mit Blei ist durch Bodenaustausch bzw. Überdeckung (mit unbelastetem Bodenmaterial) sicherzustellen, dass nach Abschluss der Geländemodellierung auf den jeweiligen Grundstücken auf Grünflächen, in Wohngärten bzw. auf vergleichbaren offenen Flächen in der oberen Bodenschicht (bis mindestens 0,35 m unter Geländeoberkante) die Prüfwerte für die Nutzungen Wohngebiete von 400 mg/kg bzw. Kinderspielflächen von 200 mg/kg unterschritten werden.
- Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze  
Aufgrund der Bleibelastungen sollten keine Nutzgärten angelegt werden. Sofern dies doch erfolgen soll, ist sicherzustellen, dass der Prüfwert der BBodSchV von 0,1 mg Blei/kg für Nutzgärten (Analysen im Ammoniumnitratextrakt) bis in eine Tiefe von mindestens 0,6 m unter Geländeoberkante unterschritten wird.
- Entsorgung von Bodenaushub  
Es ist damit zu rechnen, dass auch in tieferen Bodenhorizonten erhöhte Gehalte an Blei vorliegen. Bei Eingriff in tiefere Schichten, als die vom Büro ICP untersuchten 0,35 m unterhalb der Geländeoberkante, ist deren Bleigehalt noch gutachterlich untersuchen zu lassen.  
Die ggf. im Zuge von Baumaßnahmen grundstücksbezogen anfallenden Überschussmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Anfallende gefährliche Abfälle sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM) zur Entsorgung anzudienen. Dies betrifft z.B. Böden, deren Schadstoffkonzentrationen die Zuordnungswerte Z 2 (im Feststoff, für den Parameter Blei: 700 mg/kg TS) der Technischen Regeln der

LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Abfällen“ (TR Boden, Stand November 2004) übersteigen.

Um die pflanzenverfügbaren Gehalte zu minimieren und die pH-Werte  $\text{pH} > 5$  zu erhöhen, werden Bodenschutzkalkungen dringend empfohlen.

Im Übrigen wird auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Rundschreiben des Ministerium der Finanzen vom 05. Februar 2002) hingewiesen, siehe unter:

<https://mueef.rlp.de/de/themen/klima-und-ressourcenschutz/bodenschutz/rundschreiben-und-arbeitshilfen/rundschreiben/>

## 7. Umweltbericht

Landespflegerische Aspekte sind durch die beabsichtigte Änderung nicht tangiert. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden, da sich die überbaubare Fläche mit der aktuellen Darstellung der Baugrenzen nicht vergrößert. Eine Erhöhung des Ausgleichsbedarfs ist damit nicht gegeben.

## 8. Abwägung und Satzungsbeschluss

Die Abwägung der Anregungen wurde am 17.01.2018 und 11.04.2018 im Ortsgemeinderat durchgeführt. Der Plan wurde in der Sitzung am 11.04.2018 mehrheitlich als Satzung beschlossen.

54608 Bleialf, den 19.07.2018

  
Baur  
Ortsbürgermeisterin



### Anlagen:

-Umwelttechnischer Bericht zur Oberflächennahen Bodenuntersuchung, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH –ICP-, Büro Bitburg, vom 28.02.2018, Projekt-Nr. SU18002

-Umwelttechnischer Kurzbericht zur Orientierenden Radonmessung, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH –ICP-, Büro Bitburg, vom 19.03.2018, Projekt-Nr. SU18002