

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Ortsgemeinderat	Datum:	24.09.2025
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	FB 2 - 51122-27-bo-
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-0768/25/27-038
Sitzungsdatum:	10.09.2025	Niederschrift:	27/OGR/083

Bebauungsplan "Auf der Kirstheck" - Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich hat in seiner Sitzung am 17.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Kirstheck“ im Ortsteil Stroheich im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Geltungsbereich Bebauungsplan



Durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 wurde festgestellt, dass der § 13 b BauGB europarechtswidrig ist und daher nicht angewendet werden darf. Aus diesem Grunde hat der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich mit Beschluss vom 26.10.2023 das Bebauungsplanverfahren in ein Regelverfahren nach § 30 BauGB – mit Durchführung einer Umweltprüfung und Ausgleichsbilanzierung – beschlossen.

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens wurde zudem festgestellt, dass im Bereich des geplanten Baugebietes „Auf der Kirstheck“ Grünlandbiotope (Borstgrasrasen, Magerwiese, magere Flachland-Mähwiese) liegen, welche nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) pauschal geschützt sind.

Die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich hatte daher das Büro bnl, Birgel, Herrn Gerd Ostermann, beauftragt, einen Kompensationsvorschlag zum Ausgleich der beanspruchten Flächen (Baugebiet „Auf der Kirstheck“) zu erarbeiten, welcher sodann der Unteren Naturschutz bei der Kreisverwaltung Vulkaneifel zur Genehmigung vorgelegt wurde. Mit Bescheid vom 23.05.2024 wurde seitens der Kreisverwaltung Vulkaneifel eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt.

Aufgrund des Ortsgemeinderatsbeschlusses vom 07.05.2024 wurde in der Zeit vom 18.03.2025 bis 17.04.2025 eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind aus der beigefügten Abwägungstabelle ersichtlich, welche Bestandteil des Beschlusses ist.

Beschluss:

Dem Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich wurde in der heutigen Sitzung die Entwurfsplanung für den Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“ und die während der frühzeitigen Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge hierzu eingehend vorgestellt.

Der Ortsgemeinderat beschließt, die Abwägung / Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach der beigefügten Tabelle entsprechend den jeweiligen Beschlussvorschlägen.

Weiterhin beschließt der Ortsgemeinderat, den anhand der zuvor gefassten Abwägungsbeschlüsse überarbeiteten und ergänzten Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 8

Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich		
Sachverhalt		Kommentierung / Beschlussvorschlag
	Folgende Kommunen, Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken und Anregungen geäußert:	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, E-Mail vom 18.03.2025. GDKE Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Koblenz, E-Mail vom 18.03.2025. Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, Rheinland-Pfalz, Koblenz, E-Mail vom 18.03.2025. Verbandsgemeindeverwaltung Kelberg, E-Mail vom 18.03.2025. DLR Eifel, Bitburg, Schreiben vom 21.03.2025. Deutscher Wetterdienst (DWD), Hamburg, E-Mail vom 31.03.2025. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen, E-Mail vom 09.04.2025. Industrie und Handelskammer Trier, E-Mail vom 14.04.2025. Handwerkskammer Trier, Schreiben vom 14.04.2025.
Folgende Stellungnahmen sollten zur Kenntnis genommen werden:		
1	Amprion GmbH, Dortmund, E-Mail vom 19.03.2025 im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Unternehmen wurden im Verfahren beteiligt. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
2	Westnetz GmbH, Netzplanung Rauschermühle, Faid, E-Mail vom 17.03.2025 wir bitten Sie unsere Stellungnahme vom 11.02.2022 weiterhin zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um einen Leitungsplan mit Kabeln in der L 68 und der Straße „Zur Schirp“, die in der Planung berücksichtigt sind. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

**Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt		Kommentierung / Beschlussvorschlag
3	GDKE Direktion Landesarchäologie, Trier, E-Mail vom 20.03.2025 in dem angegebenen Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt bzw. archäologische Fundstellen sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet. Daher haben wir keine Bedenken gegen die Planung. Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]). Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
4	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Trier, Schreiben vom 20.03.2025 im Bereich der Maßnahme befinden sich keine Liegenschaften des Landes, des Bundes oder der Gaststreitkräfte, welche von der Maßnahme jetzt betroffen, und vom Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier, zu betreuen sind. Wir weisen Sie darauf hin, dass das BAIUDbw Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn als Nachfolger für die Wehrbereichsverwaltung West sowie der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Landau, Abt. Pipeline Maßnahmen, Postfach 1340, 76803 Landau, soweit sie von der Maßnahme betroffen, von Ihnen zur Stellungnahme aufzufordern sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das BAIUDbw wurde beteiligt, die Beteiligung des LBB, Abteilung Pipeline erfolgt im Rahmen der Offenlage. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
5	Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen, E-Mail vom 20.03.2025 Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH zur Versorgung des o. g. Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH. Daher ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) erforderlich. Daher beantragen wir 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. Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. 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	Privatwege sind nicht vorgesehen. Kennntnisnahme

**Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
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 mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Bitte informieren Sie uns 6 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 4 des BauGB ausschließlich unter der folgenden E-Mail-Adresse: T-NL-SW-Pti-14-Bauleitplanung@telekom.de	Zu den textlichen Festsetzungen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
6 Forstamt Hillesheim, E-Mails vom 21.03.2025 und vom 27.03.2025 <u>E-Mail vom 21.03.2025</u> wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 16.02.2022. Zur Ausweisung des Baugebietes "Auf der Kirstheck" in der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich, Ortsteil Stroheich, äußert das FA Hillesheim keine Bedenken, solange ein ordnungsgemäßes Verfahren zur Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG durchgeführt wird. Da auf einem Teil des geplanten Baugebietes Wald betroffen ist, ist ein Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart beim Forstamt Hillesheim einzureichen. Sollte der betroffene Wald gerodet werden, ist ein Waldrechtlicher Ausgleich notwendig. Der Waldverlust kann durch eine Waldverbessernde Maßnahme, durch eine Ausgleichszahlung durch das Waldkonto RLP oder durch eine Erstaufforstung kompensiert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

**Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<u>E-Mail vom 27.03.2025</u> bei unserer Stellungnahme vom 21.03.2025 zur Ausweisung des Baugebietes "Auf der Kirstheck" in der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich hat das Forstamt Hillesheim Bedenken geäußert. Das ist nicht der Fall. Im Jahr 2022 wurde bereits ein Verfahren zur Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG durchgeführt. Ein walddrechtlicher Ausgleich in Form einer waldverbessernden Maßnahme hat bereits stattgefunden. Wir bitten den Fehler zu entschuldigen. Das Forstamt Hillesheim äußert zu dem geplanten Vorhaben keine Bedenken.	
7 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz, E-Mail vom 14.04.2025 aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: Bergbau / Altbergbau: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 10.03.2022 (Az.: 3240-0129-22/V1), die auch für die Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit behält. Es erfolgte keine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen. Boden und Baugrund – allgemein:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme vom 10.03.2022 wird auf sog. „Uraltbergbau“ im südlichen Teil des Planungsbereichs hingewiesen. Der Einsatz von schweren Geräten auf den externen Ausgleichsflächen ist nicht vorgesehen.

**Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Wir empfehlen die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. - mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. Geologiedatengesetz (GeolDG) Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige 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.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Ein entsprechender Hinweis wurde zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
8 Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Trier, E-Mails vom 04.04.2025 Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

**Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
In Ihrem Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	
9 Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., Gensingen, Schreiben vom 01.04.2025 nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen zu dem geplanten Vorhaben folgendes mitteilen: Die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Kirstheck“ im sogenannten „Regelverfahren“ die Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Ziel des Vorhabens ist es in dem ca. 2,2 Hektar großen Plangebiet etwa 10 Baugrundstücke zu schaffen. Das Plangebiet wurde bisher teilweise als Bolzplatz, teilweise landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Auf einer weiteren Teilfläche stockt Wald (Gehölze). Das geplante Wohngebiet schließt sich südlich an den Ortsrand des Orts Strohreich an.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<u>Allgemeine Bewertung aus naturschutzfachlicher und jagdlicher Sicht</u> Die Belange der Jagd sind aufgrund der Ortsrandlage nicht betroffen. Im Hinblick auf den Artenschutz sind alle möglichen Konflikte im Umweltbericht und in der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zutreffend beschrieben und dargestellt. Die geplante Erschließung von neuem Bauland ist aus Sicht der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich nachvollziehbar. Im Hinblick auf den mit dem Vorhaben verbundenen Flächenverbrauch weisen wir jedoch kritisch auf folgende Punkte hin: • Die vorgesehene Größe der Baugrundstücke zwischen 900 m² und 1.500 m² sehen wir sehr kritisch und bitten dies, im Hinblick auf den negativ zu bewertenden Flächenverbrauch noch einmal zu überdenken. Insbesondere bei der Vermarktung der Grundstücke bitten wir darauf zu achten, dass tatsächlich jeweils nur einzelne Grundstücke an Bauwillige vermarktet werden und nicht großzügig Wünsche nach größeren Baugrundstücken durch den Verkauf von mehreren Parzellen befriedigt werden. Ziel muss es sein, möglichst lange von dem neuen Baugebiet zu zehren. • Die Verbandsgemeinde Gerolstein bitten wir für die Zukunft Konzepte zu entwickeln, die dem immer noch bedenkenlosen Flächenverbrauch der Ortschaften konstruktiv entgegenwirken. Der Focus sollte zukünftig beim Bau neuer Wohnungen stärker auf der Innenentwicklung in den Orten und in der Nachverdichtung von vorhandenen Baugebieten sowie der Nutzung bereits versiegelter Flächen liegen. Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.	Einerseits wünscht die Ortsgemeinde geräumige Grundstücke zur Erzielung einer aufgelockerten Siedlungsrandbebauung mit großzügigen Gartenbereichen; da die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist, bietet sich andererseits die Möglichkeit, die Grundstücksgrößen auf die Wünsche der künftigen Eigentümer anzupassen. Vor dem Hintergrund der bisherigen Bautätigkeit in beiden Ortsteilen der Gemeinde, ist mit einer Dauer von über 20 Jahren zu rechnen, bis das Gebiet „Auf der Kirstheck“ vollständig bebaut sein wird. Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich	
Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
• Positiv anzumerken ist jedoch auch, dass im Gegenzug zu der Ausweisung des neuen Wohngebietes, bisherige Baulandreserverflächen in der Ortsgemeinde aufgegeben werden. So werden in der Gesamtbilanz 1,59 Hektar neue Wohnbauflächen ausgewiesen und 1,43 Hektar aufgegeben, die Neuausweisung beschränkt sich demnach nur auf 0,16 Hektar.	
10 Kreisverwaltung Vulkaneifel, Daun, E-Mail vom 14.04.2025 nachstehend übergeben wir Ihnen das Prüfergebnis zu der von Ihnen mit Datum vom 17.03.2025 beantragten Behördenbeteiligung. Die Untere Naturschutzbehörde teilt mit: Im Plangebiet befinden sich Biotoptypen, die dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG unterliegen. Gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG kann auf Antrag der Gemeinde eine Ausnahme vom Biotopschutz zugelassen werden. Über diese Ausnahme ist vor Aufstellung des Bebauungsplans zu entscheiden. Eine entsprechende Ausnahme wurde mit Bescheid vom 23.05.2024 mit Nebenbestimmungen gewährt. Die Nebenbestimmungen sind zu beachten, andernfalls entfaltet die Ausnahme vom Biotopschutz keine Wirksamkeit und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG steht dem Vorhaben entgegen. Der zum Bebauungsplan vorgelegte Umweltbericht (LOP, Stand: Februar 2025) zeigt die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das geplante Baugebiet sowie die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen diesbezüglich in plausibler Art und Weise auf. Die konkret ermittelten Vermeidungsmaßnahmen sollten aus Sicht des Naturschutzes allesamt im Bebauungsplan aufgenommen werden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Vermeidungsmaßnahmen wurden bereits größtenteils als Festsetzungen bzw. als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Bezüglich der externen Ausgleichsmaßnahmen wird ein zusätzlicher Hinweis aufgenommen, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und der Kreisverwaltung gesichert werden.

Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
Im Sinne der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 BNatSchG) sowie aus Gründen des Klimaschutzes wäre der Ausschluss von naturfernen und ökologisch wertlosen Schotter- und Steingärten wünschenswert. Wir weisen bereits an dieser Stelle darauf hin, dass gemäß § 4 Abs. 1 Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) die Träger der Bauleitplanung dazu verpflichtet sind, die erforderlichen Angaben nach § 3 Abs. 1 und 2, mit Inkrafttreten der Satzung, vollumfänglich an die Eintragungsstelle zu übermitteln. Die Eintragungen sind im KSP vorzunehmen. Die elektronischen Vorgaben nach § 6 LKompVzVO sind zu beachten. Die Datenbereitstellung kann im Auftrag des Trägers der Bauleitplanung auch an Dritte (z.B. Planungsbüros) vorgenommen werden. Die Untere Bauaufsichtsbehörde teilt mit: Aus bauaufsichtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Kirstheck“ der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich (Ortsteil Stroheich) gem. § 30 BauGB keine grundsätzlichen Bedenken. Der Aufgabenbereich Dorferneuerung und Denkmalpflege teilt mit: Aus Sicht der Dorferneuerung und der Denkmalpflege bestehen keine Bedenken. Die Untere Landwirtschaftsbehörde teilt mit: Die Untere Landwirtschaftsbehörde schließt sich der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfanz vom 08.04.2025 an: „Der Bebauungsplan sieht die Planung von rund 2,2 ha Wohnbauflächen vor. Die Fläche wird teilweise intensiv als Grünland bewirtschaftet. Im Jahr 2022 wurden hierzu keine Bedenken geäußert. Die erneute Offenlage zeigt, dass nun Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Diese sollen zum Teil auf intensiven Grünlandflächen durchgeführt werden. Insgesamt werden rund 2,8	Die Eintragung in das KSP wird durch das Planungsbüro oder durch die Verwaltung vorgenommen. Kenntnisnahme Kenntnisnahme

**Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
ha, zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen, auf vier Flächen mit Maßnahmen überplant. Die Fläche auf Gemarkung Stroheich Flur 9 und Nummer 15/3 wird unsererseits kritisch gesehen, da die Fläche intensiv als Grünland bewirtschaftet wird und mit 37 Bodenpunkten als sehr ertragreiche Fläche angesehen werden kann. Gegen den Bebauungsplan werden unsererseits nur dann keine Bedenken gesehen, wenn geklärt ist, dass auch der Bewirtschafter auf der Fläche Gemarkung Stroheich, Flur 9 Nummer 15/3 der Maßnahmen zustimmen kann.“ Der Aufgabenbereich Bauleitplanung teilt mit: Die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich (Ortsteil Stroheich) beabsichtigt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Da die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich keine W-Gemeinde nach dem ROPL ist, hat sich die bauliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu vollziehen. Die seitens der Regionalplanung exemplarisch ermittelten Schwellenwerte kommen zu dem Ergebnis, dass in allen Kommunen des Landkreises die Neuausweisung von Wohngebietsflächen nicht möglich ist. Um diesem Umstand Sorge zu tragen, ist für die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich ein Flächentausch vorgesehen. Der Flächentausch findet in der aktuell in Genehmigung befindlichen Änderung/Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes – Teilbereich Wohnbauflächen/Baugebiete der Verbandsgemeinde Gerolstein Berücksichtigung. Wie der textlichen Begründung des Bebauungsplanes „Auf der Kirstheck“ in Kapitel 7.1, basierend auf Angaben des Raum-Monitors, zu entnehmen ist, sind von derzeit 8 vorhandenen Baulücken 5 als Gartenfläche in Nutzung und 2 Grundstücke sollen gemäß Eigentümerangaben in den kommenden Jahren durch deren Besitzer	Bezüglich der Stellungnahme wird auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer (Nr. 14) und den dort gefassten Beschluss verwiesen. Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
bebaut werden. Das verbleibende Grundstück dient als Zufahrt zu einem Wohnhaus und somit ebenfalls nicht zu Verfügung. Die Änderung/Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes – Teilbereich Wohnbauflächen/Baugebiete der Verbandsgemeinde Gerolstein ist noch nicht rechtskräftig. Nach § 8 Abs. 4 S. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dies dringende Gründe erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird. Der hier vorliegende Bebauungsplan entspricht inhaltlich der Änderung/Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich und steht der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes somit nicht entgegen. Der Nachweis zur Nicht-Mobilisierbarkeit der im Raum-Monitor hinterlegten Baulücken (Eigentümerabfrage) ist der Unteren Landesplanungsbehörde vor Bestandskraft des Bebauungsplanes vorzulegen. Außerdem ist der Ortsgemeinde die besondere Funktion Landwirtschaft (L) zugewiesen, d.h. die bauliche Entwicklung ist durch die örtliche Bauleitplanung so zu lenken, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet ist und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben (Z 42). Diesem Umstand wird Sorge getragen, indem im Rahmen der Kompensationsplanung die Fortführung einer extensiven, landwirtschaftlichen Nutzung definiert wurde (Kapitel 6.2, Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“). Ein Vorranggebiet für Grundwasser ist hier ausgewiesen. Gemäß ROPI 2024 hat die Sicherung von Grundwasservorkommen Vorrang zu konkurrierenden Nutzungsansprüchen, die zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität führen können. Die Zustimmung der Wasserwirtschaftsverwaltung zur Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist zwingend erforderlich (siehe Landesplanerische Stellungnahme zu o.g. Flächennutzungsplan, 19.12.2024).	Die Eigentümerabfrage wird der Unteren Landesplanungsbehörde vorgelegt. Die Eigentümer der freien Baustellen werden derzeit im Rahmen der FNP-Änderung durch die Verbandsgemeinde angesprochen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich. Kenntnisnahme Die Ausführungen zum Schutzgut Grundwasser werden zur Kenntnis genommen. Durch das Büro Wasser + Boden wurde eine fachtechnische Stellungnahme zur Grundwassergefährdung erarbeitet und mit der SGD Nord einvernehmlich abgestimmt.

**Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
Der Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“ betrachtet die vorliegende Grundwasserlandschaft auskömmlich. Ebenso wurde eine Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle WAB eingefordert. „Das Plangebiet liegt innerhalb der Grundwasserlandschaft „Devonische Kalksteine“, die sich durch klüftige, größtenteils verkarstete Verhältnisse mit einem hohen Grundwasserspeichervermögen auszeichnen. Ein geringes mechanisches Reinigungsvermögen und der direkte hydraulische Kontakt zu oberirdischen Gewässern deuten auf ein hohes Gefährdungspotenzial bezüglich anthropogen bedingten Stoffeinträgen hin.“ „Das Plangebiet liegt innerhalb des Mineralwassereinzugsgebiets „Dreis-Brück, außen“ sowie innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzbereichs im Entwurf „Hillesheimer Kalkmulde“. Die Zone III eines Wasserschutzbereichs ist definiert als „weitere Zone“, oder auch als „chemische Schutzzone““ (Bebauungsplan, Auf der Kirstheck). „Gemäß der Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 21.03.2022 weist das aktuelle DVGW-Arbeitsblatt Technische Regel W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzbereichs; Teil 1: Schutzbereichs für Grundwasser“ (März 2021), für die Ausweisung neuer Baugebiete (ohne Industrie- und Gewerbegebiete) und das Errichten, Erweitern und Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (über dem Grundwasser)) in einer WSG-Zone III B regelmäßig ein geringes Gefährdungspotenzial für das Grundwasser aus. Demnach ist der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen (EWSA) ist im betroffenen WSG und im Mineralwassereinzugsgebiet im „äußeren Bereich“ nach Prüfung des Einzelfalls ggfs. möglich.“ Die hier angestrebte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO lässt keine Ansiedlung von Gewerbe- und Industriegebieten zu. Die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der	

Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich

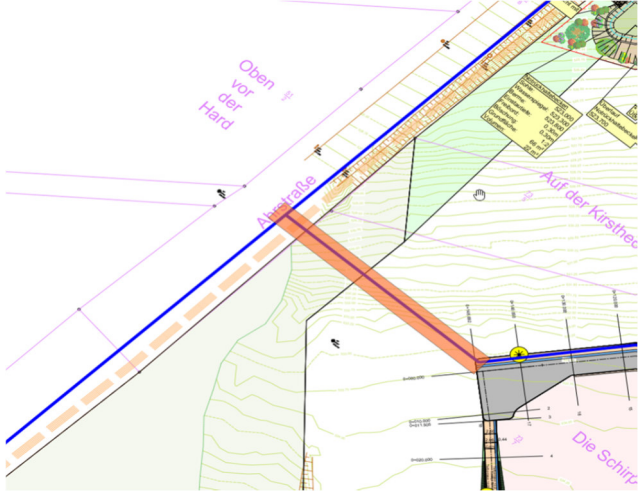
Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden hier explizit ausgeschlossen (Kapitel 4.3, Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“). „Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstands sowie der Einschätzung der Regionalstelle Wasserwirtschaft wird die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Grundwasser als mittel eingestuft.“ „Die Entwicklung von Wohngebieten in Vorranggebieten steht den Belangen des Grundwasserschutzes grundsätzlich nicht entgegen. Zur Beschränkung der Versiegelung wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt“ (Bebauungsplan, Auf der Kirstheck“). Die benannte Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 21.03.2022 ist der Unteren Landesplanungsbehörde nachzureichen. Ferner befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Der Ortsbildgestaltung und der Sicherung der Erholungsfunktion wird im Bebauungsplan durch Anpflanzpflichten und durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen Rechnung getragen. Ergebnis: - Die Nebenbestimmungen der der Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde vom 23.05.2024 sind zu beachten, andernfalls entfaltet die Ausnahme vom Biotopschutz keine Wirksamkeit und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG steht dem Vorhaben entgegen. - Die konkret ermittelten Vermeidungsmaßnahmen sind vollumfänglich in den Bebauungsplan aufzunehmen. - Der Ausschluss von naturfernen Schotter- und Steingärten ist wünschenswert. - Die Untere Landwirtschaftsbehörde gibt, beziehungsweise auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer an, dass gegen den Bebauungsplan nur dann keine Bedenken bestehen, wenn eine entsprechende Zustimmung zur Kompensationsplanung durch	Die betreffende Stellungnahme der SGD Nord wird an die Untere Landesplanungsbehörde weitergeleitet. Kenntnisnahme Die Hinweise der Kreisverwaltung werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der externen Ausgleichsmaßnahmen wird ein zusätzlicher Hinweis aufgenommen, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und der Kreisverwaltung gesichert werden. Die Eintragung in das KSP wird durch das Planungsbüro oder durch die Verwaltung vorgenommen. Die bisherige Festsetzung bezüglich der Schottergärten soll beibehalten werden. Bezüglich der Stellungnahme wird auf die Stellungnahme Nr. 8 der Landwirtschaftskammer und den dort gefassten Beschluss verwiesen.

Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich											
Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag										
den betroffenen Bewirtschafter vorliegt (Gemarkung Stroheich, Flur 9 Nummer 15/3). - Eine entsprechende Nachweisführung zur nicht gegebenen Mobilisierbarkeit der Baulücken (Eigentümerabfrage) ist der Unteren Landesplanungsbehörde vor in Kraft treten des Bebauungsplanes vorzulegen. - Die Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 21.03.2022 ist der Unteren Landesplanungsbehörde nachzureichen.	Die Eigentümerabfrage wird der Unteren Landesplanungsbehörde vorgelegt. Die Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 21.03.2022 wird an die Untere Landesplanungsbehörde weitergeleitet. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.										
11 Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein, Verbandsgemeindewerke, E-Mail vom 15.04.2025 Auf Grundlage der derzeit jeweils gültigen „Allgemeinen Wasserversorgungssatzung“ und „Allgemeinen Entwässerungssatzung“ der Verbandsgemeinde Gerolstein geben wir zum o. g. Vorhaben zum gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB); Frühzeitiges Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme ab: 1. Stellungnahme zur Grundstücksentwässerung (zutreffendes ist angekreuzt) <table border="0"> <tr> <td>☐ Die Erschließung ist sichergestellt. Das Bauvorhaben ist anschließbar an die Kanalisation im</td><td></td></tr> <tr> <td>☐ Mischsystem</td><td>☒ Schmutzwasserkanal</td></tr> <tr> <td>☒ Trennsystem mit</td><td>☒ Regenwasserkanal</td></tr> <tr> <td>☐ Modifiziertem Trennsystem mit</td><td>☐ Regenwasserversickerung</td></tr> <tr> <td>☒ Regenwasserrückhaltung</td><td></td></tr> </table> Niederschlagswasser: Einleiterlaubnis: Es wurde in der Prüfung festgestellt, dass sich Art, Maß und Zweck der bestehenden Einleiterlaubnis durch die Erschließung des Neubaugebiets nicht ändern. Die Flächen des	☐ Die Erschließung ist sichergestellt. Das Bauvorhaben ist anschließbar an die Kanalisation im		☐ Mischsystem	☒ Schmutzwasserkanal	☒ Trennsystem mit	☒ Regenwasserkanal	☐ Modifiziertem Trennsystem mit	☐ Regenwasserversickerung	☒ Regenwasserrückhaltung		Kenntnisnahme
☐ Die Erschließung ist sichergestellt. Das Bauvorhaben ist anschließbar an die Kanalisation im											
☐ Mischsystem	☒ Schmutzwasserkanal										
☒ Trennsystem mit	☒ Regenwasserkanal										
☐ Modifiziertem Trennsystem mit	☐ Regenwasserversickerung										
☒ Regenwasserrückhaltung											

**Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
Planungsgeländes sind in der bestehenden Einleiterlaubnis bereits enthalten. Das geplante RRB soll gedrosselt auf den natürlichen Abfluss entwässern, sodass keine Veränderung des Einleittatbestands zu erwarten ist. Die Grundlage für diese Einschätzung bildet der bestehende Bescheid (Aktenzeichen 560-90 532.3303/27) vom 26.03.1999. <u>Wassermengen:</u> Die durch das RRB abgeleiteten Wassermengen werden entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt. Dadurch bleibt die abgeleitete Wassermenge gleich und entspricht den Angaben im aktuellen Bescheid. Schmutzwasser: Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Straße „Wolfskaul“ sichergestellt. 2. Stellungnahme zur Trinkwasserversorgung - Versorgungsdruck Trinkwasserversorgung: Das geplante Bauvorhaben ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließbar. Der Anschluss an die bestehende Hauptleitung erfolgt im Kreuzungsbereich Ahrstraße / Einfahrt des Neubaugebietes. Zur Herstellung einer dauerhaft gesicherten Versorgungssituation ist der Aufbau einer Ringleitung im öffentlichen Hauptwassernetz zwingend erforderlich. Hierfür ist eine zusätzliche Einkreuzung in die bestehende Ortsnetzleitung vorgesehen. Nur durch diese Ringstruktur kann eine ausreichende Betriebssicherheit, Redundanz und Versorgungssicherheit für das neue Baugebiet gewährleistet werden. Die erforderliche Trassenführung wird im beigefügten Lageplan dargestellt. Die Sicherung etwaiger notwendiger Dienstbarkeiten und Leitungsrechte wird seitens des Wasserversorgungsunternehmens veranlasst und ist vor Baubeginn abzuschließen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
	In der Planzeichnung wird ein Leitungsrecht zugunsten der VG-Werke festgesetzt. Der überbaubare Bereich wird entsprechend angepasst.

**Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
 <u>Versorgungsdruck:</u> Im Rahmen der Prüfung für das o. g. Baugebiet wird festgestellt, dass insbesondere in den höher gelegenen Bereichen des Plangebiets der erforderliche Mindestfließdruck gemäß den anerkannten Regeln der Technik nicht durchgängig sichergestellt werden kann. Für die betroffenen Grundstücke ist daher der Einbau und Betrieb einer privaten Druckerhöhungsanlage durch die jeweiligen Grundstückseigentümer erforderlich, um eine ausreichende Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Die Verantwortung für Dimensionierung, Errichtung und Betrieb liegt beim Grundstückseigentümer unter Beachtung der einschlägigen technischen Regeln (z. B. DIN 1988-500, DVGW W 400-2). Die Druckverhältnisse im öffentlichen Netz entsprechen den allgemein anerkannten Regeln der Technik, stellen jedoch in den benannten Bereichen keine ausreichende Druckversorgung auf Grundstücksebene sicher. Wir empfehlen den betroffenen Grundstückseigentümern, frühzeitig einen Fachplaner oder Installateur hinzuzuziehen, um eine geeignete Lösung zu erarbeiten. Die	Kenntnisnahme

Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich	
Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
Verantwortung des Wasserversorgungsunternehmens endet an der Übergabestelle (Hauptabsperrereinrichtung). 3. Stellungnahme zur Löschwasserversorgung Die Löschwasservorhaltung im Bereich des Bauvorhabens (im Umkreis von 300 m um das Objekt) beträgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 48,00 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. 4. Stellungnahme zu Trinkwasserschutzgebieten Das Baugrundstück liegt innerhalb des Einzugsbereiches einer Trinkwassergewinnungsanlage. Das Wasserschutzgebiet befindet sich noch im Verfahren. Zukünftig muss mit Einschränkungen gerechnet werden. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz und schließen uns dem Ergebnis der Stellungnahme an. 5. Bemerkungen zu 1. – 4. Unter Beachtung der Auflagen und Bedingungen und der in den Antragsunterlagen dargestellten und beschriebenen Art der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wird dem Antrag zugestimmt.	Kenntnisnahme Durch das Büro Wasser + Boden wurde eine fachtechnische Stellungnahme zur Grundwassergefährdung erarbeitet und mit der SGD Nord einvernehmlich abgestimmt. Kenntnisnahme Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
12 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier; Schreiben vom 23.04.2025 die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich beabsichtigt zur Ausweisung von Bauland das Neubaugebiet „Auf der Kirstheck“ im Ortsteil Stroheich zu erschließen. Die Planfläche hat eine Größe von ca. 2,2 ha und befindet sich innerhalb des vorgesehenen, bedeutenden Wasserschutzgebietes, WSG 400, „Hillesheimer Kalkmulde“, dort im Bereich der geplanten Schutzzone III B, weitere Schutzzone. Der Kalk-Mergelstein und der Kalksandstein bilden einen Kluft-	Kenntnisnahme

Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
/Karstgrundwasserleiter mit guten Durchlässigkeiten aus. Hieraus ergeben sich hohe Abstandgeschwindigkeiten im Grundwasser und nur eine eingeschränkte Deckschichtenfunktion. Das führt zu einem schnellen Stofftransport und einem eingeschränkten Rückhaltevermögen gegenüber Stoffeinträgen. Insgesamt liegt eine hohe Vulnerabilität des Grundwassers vor. Nach dem Stand des Entwurfs (Januar 2014) des RROP befindet sich das Plangebiet gleichzeitig innerhalb eines Vorranggebietes für den Grundwasserschutz. Innerhalb dieser Vorranggebiete hat die Sicherung der Grundwasservorkommen Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen, die zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität sowie der Grundwasserneubildung führen und die Funktionsfähigkeit der Trinkwasserversorgung beeinträchtigen können (Kap. 2.3.1.4 ROPI). Bei dieser raumordnerischen Festlegung handelt es sich um wasserhöffige Gebiete, welche aufgrund der hydrogeologischen Situation besonders geeignet sind, eine Erschließung des dortigen Wasservorkommens bei weiterem Bedarf oder Engpässen in Erwägung zu ziehen.	Kenntnisnahme
Die Erschließung eines Baugebietes führt zwangsläufig zu einer Flächenversiegelung und zu kleinräumigen Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts. Die damit verbundenen Eingriffe in den Untergrund (z. Bsp. Kellergebäude, Abgrabungen) reduzieren die natürliche Schutzfunktion der Deckschichten durch die Wegnahme selbiger. Es ergeben sich zusätzliche Gefährdungspotentiale durch die erforderlichen Abwasserleitungen, ggfs. durch die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl), Verkehr usw. Ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen gehen verloren und somit wächst der Nutzungsdruck auf bestehende Flächen im Umfeld.	Kenntnisnahme

**Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt

Unter Berücksichtigung des Vorangestellten ist folgendes zwingend zu beachten, um die negativen Wirkungen auf den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, Gefährdungen für das Grundwasser im WSG weitestgehend auszuschließen und die Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes und der Trinkwasserversorgung aufrecht zu erhalten:

- die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle ist der oberen Wasserbehörde nachzuweisen. Die mittlere Schutzfunktion gilt als nachgewiesen, wenn gemäß dem „Konzept zur Ermittlung der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung“ des Ad-hoc-Arbeitskreises Hydrogeologie (Geologisches Jahrbuch, Reihe C, Heft 63, Hannover 1995) eine Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung von mehr als 1.500 Punkten erreicht wird.

Das Vorliegen der Voraussetzungen ist der oberen Wasserbehörde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nachzuweisen.

- Bodeneingriffe/Versiegelung/Verkehrsflächen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken,
- ausreichenden Wasserrückhalt in der Fläche schaffen, **Niederschlagswasser** über die belebte Bodenzone breitflächig versickern, gilt für Dachflächen, sofern keine Zink, Blei oder Kupfereindeckungen, und für gering frequentierte Verkehrsflächen,

Kommentierung / Beschlussvorschlag

Hierzu hat das Büro Wasser und Boden GmbH, Boppard eine fachtechnische Stellungnahme abgegeben. Ergebnis der Stellungnahme ist, dass eine mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten wie folgt nachgewiesen werden konnte:

Schicht	Gesteinsart	Punktzahl Q_F pro m	Faktor M (Schichtmächtigkeit (m))	Faktor F (Klüftung)	S_g
1	Hanglehm und verwitterter Fels bis 3m Eingriffstiefe	ohne Berücksichtigung aufgrund baulicher Eingriffstiefe			
2	tonig verwitterter Fels	20	20,00	4	1600
3	Fels, Siltschiefer				
Gesamtschutzfunktion					1600
Einstufung Schutzfunktion					mittel

Diesbezügliche Bedenken der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft können somit ausgeräumt werden. Die Ausführungen werden in den Umweltbericht aufgenommen.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 dient der Erreichung dieses Ziels.

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung in den Vorfluter wird ein zentrales Regenrückhaltebecken angelegt. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sollen Dächer nicht mit zink-, kupfer- oder bleihaltigen Blechen eingedeckt werden. Die textlichen Festsetzungen enthalten einen entsprechenden Hinweis.

Ein diesbezüglicher Hinweis wird zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich		
Sachverhalt		Kommentierung / Beschlussvorschlag
	• Verzicht auf Einsatz wassergefährdender Stoffe, wie z. B. Heizöllagerung für Gebäude, ansonsten sind die Vorgaben der AwSV einzuhalten (Fachbetriebspflicht, wiederkehrende Prüfungen) • Erdwärmesondenanlagen (EWSA) nur im Rahmen einer standortbezogenen Einzelfallprüfung, • Abwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen, (dichte Kanäle, wiederkehrende Prüfungen) • Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung. Starkregenvorsorge Die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland Pfalz¹ zeigt selbst nach extremen Starkregenereignissen (> 80 l/m² in einer Stunde) keine nennenswerte Gefährdung des Plangebietes. Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Starkregenvorsorge keine Bedenken.	Die textlichen Festsetzungen enthalten bereits einen entsprechenden Hinweis. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Zu folgenden Stellungnahmen sind Beschlüsse erforderlich:		
13	Landesbetrieb Mobilität, Gerolstein, Schreiben vom 08.04.2025 dem Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“ der Ortsgemeinde Oberehe, Ortsteil Stroheich stimmen wir mit nachfolgenden Auflagen zu: Das Plangebiet befindet sich teilweise an der freien Strecke der L 68. Für diesen Bereich ist ein Abstand von mind. 20,00 m zwischen geplanten Bauvorhaben und befestigten Fahrbahnrand der L 68 einzuhalten. Bei einer evtl. Bepflanzung entlang der L 68 ist die RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) zu beachten. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Zur Schirp“, welche innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze an die L 68 anbindet.	der Abstand wird eingehalten. Die RPS-Richtlinien werden beachtet. Die Fahrbahn der L 68 verläuft in einem Geländeeinschnitt. Die Höhe der Böschung zwischen der Fahrbahn und dem Plangebiet beträgt ca. 1,3 m. Die Festsetzung Nr. 3.2.1 „Anpflanzung einer Hecke“ wird wie folgt ergänzt: „Mit den Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 7 m zum Fahrbahnrand der L 68 einzuhalten.“

¹ Im Internet unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>

**Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
Die Detailplanung für den Einmündungsbereich der Gemein- destraße in die L 68 wurde unsererseits überprüft. Die nachstehen- den Punkte sind bitte in der Planung zu ergänzen bzw. zu ändern: - Der Nachweis der Schleppkurven fehlt und ist nachzureichen. - Höhenplan sowie Querprofile des Einmündungsbereiches liegen nicht vor und sind ebenfalls nachzureichen - Der Anschluss der 3-zeiligen Rinne mit rückwärtiger Rundbordan- lage sollte im Anschlussbereich an die Kreisstraße nicht spitz erfol- gen. Der Fahrbahnrand muss ausgerundet werden, ggf. bis in die Gemeindestraße Wolfskaul. - Der Rundbordstein sollte durch einen Rundbordstein 18x22 ersetzt werden. - Der Gehweg aus der Ortslage Stroheich wird nicht ins Baugebiet fortgeführt (endet bei Einmündung zur Gemeindestraße Wolfs- kaul). Laut Planung gibt es dementsprechend im Einmündungs- bereich des Neubaugebiets eine Lücke im Gehwegenetz, die ge- schlossen werden muss. - Aufgrund des Rückhaltebeckens oberhalb der vorhandenen Landesstraße ist darauf zu achten, dass durch Sickerwasser keine Schäden am Straßenkörper der klassifizierten Straße entstehen. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen. - Der Notüberlauf in den Straßenseitengraben wird als problema- tisch angesehen, da bei einer Vollenfüllung des Kanalnetzes zusätz- lich Wasser über die Straße in Richtung der Ortslage fließt und ggf. Schäden verursachen kann. Die Einleitung des Notüberlaufes in den Straßenseitengraben wurde jedoch unsererseits bereits zuge- sagt. Hier benötigen wir bitte noch die Angabe, auf welches Re- genereignis das Becken bemessen wurde. - Die Straßenabläufe fehlen vollständig. Ein Nachweis der ord- nungsgemäßen Straßenoberflächenentwässerung ist zu erbrin- gen.	Die folgenden Anregungen betreffen die Ausführungsplanung des Knotenpunktes und sind Gegenstand des nachgelagerten Ge- nehmigungsverfahrens. Die Angelegenheiten werden durch das beauftragte Fachbüro bearbeitet und mit dem LBM abgestimmt. Die Ortsgemeinde sieht keinen Bedarf für eine Regelung der Geh- wegeführung im B-Plan. Vielmehr sollte dies Gegenstand der nachfolgenden Ausführungsplanung sein. In den angrenzenden Bereichen "Zur Schirp, Ahrstraße und Wolfskaul" existiert ebenfalls kein geschlossenes Gehwegenetz im Bestand. Daher wird das Er- fordernis einer Gehweganlage zum Baugebiet in Frage gestellt.

**Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
- Das Bankett der Landesstraße ist im Einmündungsbereich weiterzuführen. - Der geplante Schacht in der vorhandenen Mulde der Straße ist zu nah am Fahrbahnrand der Einmündung positioniert. Ein Bankett fehlt an dieser Stelle. - Eine Detailzeichnung des Einlaufbauwerks ist vorzulegen. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu treffen, die sicherstellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird. Der Erschließungsträger hat in eigener Verantwortung sicher zu stellen, dass in Bezug auf die Bauleitplanung alle erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen werden. Die zum Nachweis erforderlichen Gutachten und Berechnungen hat der Erschließungsträger in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten zu erbringen. Der Straßenbaulastträger übernimmt in diesem Zusammenhang keinerlei Kosten. [Die Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers ist lediglich bei schädlichen Umwelteinwirkungen gegeben, die durch den Neubau oder eine wesentliche Änderung der Straße hervorgerufen werden (vgl. § 41 Abs. 1 BImSchG i.V.m. 16. BImSchV).] Wir weisen darauf hin, dass Teilen unserer Stellungnahme ggfls. aufgrund fachgesetzlicher Regelungen Verbindlichkeit zukommt, die im Regelfall in der Abwägung nicht oder nur stufenweise überwunden werden kann.	Kenntnisnahme Nach Ansicht der Ortsgemeinde ist eine Überschreitung der Lärmrichtwerte nicht zu erwarten, da die kurze Distanz zwischen der OD Stroheich und dem Knoten L68/B421 nur mäßige Beschleunigungen zulässt. Des Weiteren strebt die Ortsgemeinde die Einrichtung eines Fahrbahnteilers auf der L68 gemäß den Vorplanungen des LBM an, der zusätzlich geschwindigkeitsdämpfend wirken würde. Seitens des Eigentümers der gegenüber des Baugebietes liegenden Flurstücks wurde bereits die Bereitschaft zur Abgabe des erforderlichen Grundstückteils signalisiert. Darüber hinaus ist der Abstand der L 68 zum nächstgelegenen Baufenster mit 25 m bis 43,5 m relativ groß und zwischen Straße und Bauflächen sind umfangreiche Begrünungen vorgesehen bzw. bereits vorhanden. Ein schalltechnisches Gutachten wird daher als nicht erforderlich angesehen. Kenntnisnahme Beschlussvorschlag Nr. 1: 1. Die Festsetzung Nr. 3.2.1 „Anpflanzung einer Hecke“ wird wie folgt ergänzt: „Mit den Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 7 m zum Fahrbahnrand der L 68 einzuhalten.“

Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1)BauGB zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich												
Sachverhalt		Kommentierung / Beschlussvorschlag										
		2. Auf ein schalltechnisches Gutachten wird verzichtet. Abstimmungsergebnis: <table><tr><td>Ja</td><td>Nein</td><td>Enthaltungen</td><td>einstimmig</td></tr><tr><td>8</td><td></td><td></td><td>Ja</td></tr></table>			Ja	Nein	Enthaltungen	einstimmig	8			Ja
Ja	Nein	Enthaltungen	einstimmig									
8			Ja									
14	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Bekond, E-Mail vom 08.04.2025 der Bebauungsplan sieht die Planung von rund 2,2 ha Wohnbauflächen vor. Die Fläche wird teilweise intensiv als Grünland bewirtschaftet. Im Jahr 2022 wurden hierzu keine Bedenken geäußert. Die erneute Offenlage zeigt, dass nun Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Diese sollen zum Teil auf intensiven Grünlandflächen durchgeführt werden. Insgesamt werden rund 2,8 ha, zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen, auf vier Flächen mit Maßnahmen überplant. Die Fläche auf Gemarkung Stroheich Flur 9 und Nummer 15/3 wird unsererseits kritisch gesehen, da die Fläche intensiv als Grünland bewirtschaftet wird und mit 37 Bodenpunkten als sehr ertragreiche Fläche angesehen werden kann. Gegen den Bebauungsplan werden unsererseits nur dann keine Bedenken gesehen, wenn geklärt ist, dass auch der Bewirtschafter auf der Fläche Gemarkung Stroheich, Flur 9 Nummer 15/3 der Maßnahmen zustimmen kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kennntnisnahme Das genannte Flurstück befindet sich im Gemeindebesitz. Der Bewirtschafter des Flurstücks ist Mitglied des Gemeinderates; insofern wurde er über die Maßnahmen und die zukünftige Bewirtschaftungsweise informiert und diese sind entsprechend abgestimmt. Da die Gemeinde Oberehe-Stroheich ein hohes Interesse an der Verwirklichung des Baugebiets hat, werden die Bedenken der Landwirtschaftskammer zurückgewiesen. Beschlussvorschlag Nr. 2: Die Planung der Ausgleichsfläche wird weiter verfolgt.										

Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1)BauGB zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich				
Sachverhalt		Kommentierung / Beschlussvorschlag		
		Abstimmungsergebnis:		
		Ja	Nein	Enthaltungen
		7		1
15	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier, E-Mail vom 09.04.2025. Ziel der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung eines Neubaugebietes für Wohnzwecke im Ortsteil Stroheich zu schaffen. Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist wenigstens ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO auszuweisen. Davon ausgehend sind im Plangebiet zukünftig die zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärm nach Nr. 6.1 Buchstabe e) der Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) maßgeblich. Ferner ist zunächst von einem zulässigen Immissionswert für Geruchsmissionen (relative Geruchsstundenhäufigkeit) nach Anhang 7 Nr. 3.1 der Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) in Höhe von max. 10% der Jahresstunden auszugehen. Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme vom 14.02.2022 im Rahmen der Vorabstimmung, ist der anlagenbezogene Immissionsschutz im Verlauf des weiteren Verfahrens ausreichend zu würdigen.	Kenntnisnahme Gemäß Beschluss der Ortsgemeinde (Beschlussvorschlag Nr. 1, Stellungnahme des LBM) soll auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet werden. Für die in der Stellungnahme vom 14.02.2022 genannten Anwesen „Zur Schirp 2“, „Ahrstraße 3“ und „Birkenweg 3“ kann die Gemeinde ausschließen, dass in deren Ökonomiegebäuden Landwirtschaft betrieben wird und somit keine derartigen Emissionen für das neue Baugebiet zu erwarten sind. Der nächstgelegene Vollerwerbsbetrieb liegt ca. 450 m NNW des Plangebiets. Aufgrund der Entfernung und der Lage bezgl. der Hauptwindrichtungen (W und SW) ist nicht mit erheblichen Belästigungen durch Gerüche zu rechnen. Daher wird ein Geruchsgutachten als nicht notwendig erachtet.		

**Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des geplanten WA mit den in v. g. Stellungnahme bereits genannten Nutzungen ist darzulegen. Auch sonstige Vorbelastungen, wie z. B. umliegende Windenergieanlagen, sind bei der Planung zu berücksichtigen, soweit vorhanden. Ferner wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt darum gebeten, folgende Anregung zu berücksichtigen: In Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden immer häufiger Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke eingesetzt. Derartige Geräte werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Dies hat zur Folge, dass im Rahmen eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens, beispielsweise eines Ein- oder Mehrfamilienwohnhauses, von Seiten der Baugenehmigungsbehörde nicht geprüft wird, ob die geplante Anlage, insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz, im WA-Gebiet geeignet ist bzw. ob durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen (z. B. Einsatz einer Schallschutzhaube, Errichtung einer Einhausung, ausreichender Abstand zum Nachbargebäude) ein rechtskonformer Betrieb sichergestellt ist. Immissionsschutzrechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben sind, dass - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über	Aus schalltechnischer Sicht sind ggf. erfolgende gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets unproblematisch, da in einem Mischgebiet zulässig. Kennntnisnahme

**Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag								
Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSch-ZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen. Dies gilt insbesondere auch im Falle einer späteren Nachbarschaftsbeschwerde über Lärm. Um bei der Bauherrschaft frühzeitig ein Bewusstsein für die Problematik zu erreichen und um insbesondere zukünftigen Nachbarschaftsbeschwerden vorzubeugen, wird dem Ortsgemeinderat von hier aus empfohlen, eine entsprechende textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 Halbsatz 2 BauGB aufzunehmen, aufgrund derer zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen, geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, verbindlich vorzusehen sind. Denkbar sind hier z. B. die Festsetzung von Flächen, auf denen Luft-Wärmepumpen nicht errichtet werden dürfen. Zumindest aber sollte ein ergänzender Hinweis zum Lärmschutz in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden, dass der Einsatz eines solchen Gerätes nur zulässig ist, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete am maßgeblichen Immissionsort (i. d. R. nächstgelegenes Wohngebäude), unter Berücksichtigung der Vorbelastung, insbesondere zur Nachtzeit in Höhe von (40 dB(A)), vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme nachgewiesen wird. Bei der Nachweisführung im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahrens kann der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Dritte Aktualisierung – Langfassung“, Stand 28.08.2023, herangezogen werden, in dem u. a. auch die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.	Die Aufnahme einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB soll unterbleiben, da die Festsetzung von Ausschlussflächen für Luft-Wärmepumpen nicht sinnvoll erscheint. Zu den textlichen Festsetzungen sollte ein Hinweis zum nachbarschaftsverträglichen Betrieb von Luft-Wärmepumpen aufgenommen werden. Beschlussvorschlag Nr. 3: Zu den textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis zum nachbarschaftsverträglichen Betrieb von Luft-Wärmepumpen aufgenommen. Abstimmungsergebnis: <table><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enthaltungen</th><th>einstimmig</th></tr><tr><td>8</td><td></td><td></td><td>Ja</td></tr></table>	Ja	Nein	Enthaltungen	einstimmig	8			Ja
Ja	Nein	Enthaltungen	einstimmig						
8			Ja						

