

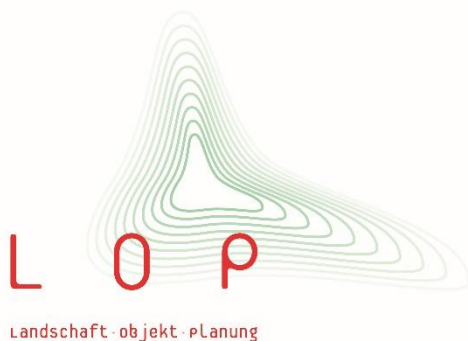
Gemeinde Oberehe-Stroheich Ortsteil Stroheich

Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Stand: Januar 2026

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Oberehe-Stroheich



Landschaft ÷ Objekt ÷ Planung
Im Faller 13 56841 Traben – Trarbach
Tel.: 06541/81 33 33 Fax: 06541/81 33 34
E-Mail: mail@l-o-p.net

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
2	Verfahrensablauf.....	3
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4	Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren und der Ergebnisse der Abwägung.....	5
5	In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	7

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Aufgrund der unverändert hohen Baulandnachfrage beabsichtigt die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich, ein Wohngebiet im Bereich „Auf der Kirstheck“ zu entwickeln. Mit der Ausweisung des Baugebiets verfolgt die Gemeinde das Ziel, jungen ortsangehörigen Familien eine Zukunftsperspektive im Dorf zu eröffnen und somit den Fortbestand der Gemeinde Oberehe-Stroheich zu unterstützen. Da sich sämtliche Flächen im Gemeindebesitz befinden, kann eine vollständige Vermarktung der Grundstücke sichergestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Aufgrund der rechtlichen Problematik durch die vom Bundesverwaltungsgericht festgestellte Unionsrechtswidrigkeit des § 13b hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan in das Regelverfahren zu überführen.

2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans	26.10.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt, Ausgabe 11/2025	14.03.2025
Beschluss zur frühzeitigen Offenlage der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	07.05.2024
Bekanntmachung der frühzeitigen Offenlage im Mitteilungsblatt, Ausgabe 11/2025	14.03.2025
frühzeitige Offenlage der Planunterlagen	18.03.2025 bis 17.04.2025
Anschreiben zur Beteiligung TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB	17.03.2025
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	10.09.2025
Beschluss zur Offenlage der Planunterlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	10.09.2025
Bekanntmachung der Offenlage im Mitteilungsblatt, Ausgabe 39/2025	26.09.2025
Offenlage der Planunterlagen	02.10.2025 bis 03.11.2025
Anschreibung zur Beteiligung TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB	01.10.2025
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der regulären Beteiligung	18.12.2025
Satzungsbeschluss	18.12.2025
Ausfertigung durch Ortsbürgermeister
Genehmigung durch Kreisverwaltung Vulkaneifel

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, die im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebende naturschutzfachliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Dem Umweltbericht ist folgende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu entnehmen:

Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Mineralwassereinzugsgebiets „Dreis-Brück, außen“ sowie innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets im Entwurf „Hillesheimer Kalkmulde“. Darüber hinaus ist ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz betroffen.

Im Plangebiet stehen jedoch bindige Böden (Verwitterungslehme) an, die nur schwach durchlässig sind. Außerdem liegt das Bebauungsplangebiet außerhalb des Verbreitungsgebiets der wasserwirtschaftlich genutzten Karstgrundwasserleiter in den mitteldevonischen Kalksteinserien der Hillesheimer Kalkmulde.

Zwar wird die Schutzwirkung der grundwasserüberdeckenden Schichten als ungünstig eingestuft; aufgrund des hohen Grundwasserflurabstands sowie hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungen werden die zu erwartenden Umweltfolgen der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aber als gering angesehen. Eine verbleibende mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten nach einer Bebauung des Gebiets mit Eingriffstiefen bis zu 3 m in den Untergrund wurde fachgutachtlich bestätigt.

Gegebenenfalls ist der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen (EWSA) im betroffenen WSG und im Mineralwassereinzugsgebiet im „äußeren Bereich“ nach Prüfung des Einzelfalls möglich.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sollen Dächer nicht mit zink-, kupfer- oder bleihaltigen Blechen eingedeckt werden.

Auf den Einsatz wassergefährdender Stoffe, wie z. B. die Heizöllagerung für Gebäude ist möglichst zu verzichten. Ansonsten sind die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten. Hiernach sind u. a. regelmäßige Überprüfungen der Anlagen durch Fachbetriebe vorgeschrieben.

Zur Vermeidung von Starkabflüssen wird das auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser in einem zentralen Rückhaltebecken zurückgehalten und von dort aus gedrosselt abgeleitet. Darüber hinaus wird die Anlage von Regenwasserzisternen empfohlen.

Zur Minimierung von Bodenversiegelungen sind die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Wege und Zufahrten auf den Grundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die unbebauten Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

Schutzgut Arten und Biotope/Landschaftsbild/Klima

Im Rahmen der Grünlandkartierung 2020 zur Erfassung der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und FFH-Lebensraumtypen des Grünlandes wurden die Flächen des Plangebiets als Magerwiesen, magere Flachland-Mähwiesen sowie als Borstgrasrasen erfasst und sind als solche Biototypen gesetzlich geschützt. Von der unteren Naturschutzbehörde wurde eine naturschutzrechtliche Ausnahme zum Eingriff in diese Biototypen genehmigt, da die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Durch ein Fachbüro wurde ein Kompensationskonzept zum Ausgleich des Verlusts der Magerwiesen, der Glatthaferwiesen und des Borstgrasrasens erstellt. Die Umsetzung der Maßnahmen (Mahdgutübertragung, Aushagerungspflege, Schafbeweidung, regelmäßige Mahd) auf verschiedenen, gemeindeeigenen Flächen in den Gemarkungen Stroheich und Oberehe wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Für ehemals im Plangebiet vorhandene Waldbereiche wurde durch das Forstamt Hillesheim eine Waldumwandlungsgenehmigung erteilt. Der Waldverlust wurde mittels einer waldverbessernden Maßnahme im Gemeindewald Oberehe-Stroheich durchgeführt. Somit ist der Eingriff auch im forstrechtlichen Sinne kompensiert.

Durch die Rodung des Teilbereichs des Waldes werden potenzielle Habitate von Vögeln und Haselmäusen beeinträchtigt. Zur Kompensation sind in den zu erhaltenden Gehölzbereichen auf dem Flurstück 73/7 5 Haselmauskästen und 20 Nisthilfen unterschiedlicher Bauart für Vögel anzubringen und regelmäßig zu warten.

Zur Förderung der Biodiversität, zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft und das Ortsbild sowie zur Verbesserung des lokalen Klimas sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen Pflanzungen aus Gebüsch oder Bäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je Grundstück sind mindestens 2 einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In festgesetzten Teilbereichen sind vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten sowie eine dreireihige Hecke aus einheimischen Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern anzulegen. Darüber hinaus können Gründächer sowie Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaik-Module realisiert werden.

4 Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren und der Ergebnisse der Abwägung

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet. Die wichtigsten im Zuge der Beteiligungsverfahren in die Abwägung einbezogenen Aspekte werden nachfolgend aufgezeigt:

Die am Verfahren beteiligten **Naturschutzverbände** haben die Möglichkeiten zur Ausweisung großer Baugrundstücke im Plangebiet kritisiert. Außerdem wird angemerkt, die im Entwurf des RROP Trier 2024 als Z 52 vorgegebene Wohnbaudichte von mindestens 15 WE/ha würde nicht erreicht. Des Weiteren wurde vorgebracht, die Ausweisung eines Wohngebiets im Vorranggebiet Grundwasserschutz würde gegen Z 111 des Raumordnungsplan-Entwurfs verstoßen. Darüber hinaus wurde angemerkt, dass in den Unterlagen keine Regelungen zur Eindämmung der Lichtverschmutzung enthalten waren.

An der Möglichkeit zur Ausweisung großer Baugrundstücke wird festgehalten, da die Ortsgemeinde geräumige Grundstücke zur Erzielung einer aufgelockerten Siedlungsrandbebauung mit großzügigen Gartenbereichen wünscht. Sie argumentiert mit der besseren Vermarktungsfähigkeit größerer Grundstücke, einem aufgelockerten Ortsrand und großen Gärten.

Die Mindestwohnbaudichte von 15 WE/ha wird in der Gemeinde Oberehe insgesamt erreicht. Angesichts der Festsetzung von Ein- und Zweifamilienhäusern und bis zu 3 Wohnungen je Wohngebäude ist das Z 52 auch im Baugebiet „Auf der Kirstheck“ erreichbar.

Ein Verstoß gegen Z 111 (Vorranggebiet Grundwasserschutz) kann ausgeschlossen werden, da eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität sowie der Grundwasserneubildung sowie der Funktionsfähigkeit der Trinkwasserversorgung nicht festzustellen war. Anhand von in Situ-Versickerungsversuchen wurde eine schwache Durchlässigkeit der Böden festgestellt. Die Versiegelungen im Baugebiet führen daher zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung.

Das Fachbüro Wasser und Boden GmbH hat eine verbleibende mittlere Schutzfunktion nach einer Bebauung des Gebiets mit Eingriffstiefen bis zu 3 m in den Untergrund konstatiert. Außerdem liegt das Bebauungsplangebiet außerhalb des Verbreitungsgebiets der wasserwirtschaftlich genutzten Karstgrundwasserleiter in den mitteldevonischen Kalksteinserien der Hillesheimer Kalkmulde. Die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier sieht den Nachweis einer mittleren Schutzfunktion der verbleibenden Grundwasserüberdeckung als erbracht an und hat insofern keine grundlegenden Bedenken.

Bezüglich der Lichtverschmutzung wurde der Umweltbericht um eine Maßnahme ergänzt, nach der für die Beleuchtung von öffentlichen Straßen sowie von Wegen, Gebäuden und Anlagen auf den Privatgrundstücken LED-Lampen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (warmweiße Farbtemperatur zwischen 2.000 und 2.700 K) zu verwenden sind. Lampen sollen ausschließlich nach unten abstrahlen und die Lampengehäuse in sich abgeschlossen sein. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung auf den Privatgrundstücken soll durch die Anbringung von Bewegungsmeldern unterbunden werden. Leuchten sollen nur dort angebracht werden, wo sie notwendig sind.

Die **Untere Landwirtschaftsbehörde der Kreisverwaltung und die Landwirtschaftskammer** haben Bedenken gegen die Verwendung einer intensiv bewirtschafteten, ertragreichen Grünlandfläche als Kompensationsfläche geäußert.

Da sich das in Rede stehende Flurstück im Besitz der Ortsgemeinde befindet und der Bewirtschafter mit der Verwendung als Ausgleichsfläche einverstanden ist, wurden die Bedenken zurückgewiesen.

Der **Aufgabenbereich Bauleitplanung** der Kreisverwaltung hat mitgeteilt, dass aufgrund der exemplarisch ermittelten Schwellenwerte seitens der Regionalplanung die Neuausweisung von Wohngebietsflächen in allen Kommunen des Landkreises nicht möglich ist. Da die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich keine W-Gemeinde nach dem ROPL ist, hat sich die bauliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu vollziehen.

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird der Wohnbaulandbedarf für die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich durch einen Flächentausch innerhalb der Ortsteile Stroheich und Oberehe eingehalten. Eine Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen ist somit nicht erforderlich.

Der **Landesbetrieb Mobilität** hat gefordert, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die sicherstellen, dass dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Nach Ansicht der Ortsgemeinde ist eine Überschreitung der Lärmrichtwerte jedoch 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 gemäß den Vorplanungen des LBM die Einrichtung eines Fahrbahnteilers auf der L68 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 sind die Abstände der L 68 zum nächstgelegenen Baufenster mit 25 m bis 43,5 m relativ groß und zwischen Straße und Bauflächen sind entweder umfangreiche Begrünungen vorgesehen bzw. bereits vorhanden. Auf ein schalltechnisches Gutachten wurde daher verzichtet.

Die **Regionalstelle Gewerbeaufsicht** der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Trier hat darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung einer etwaigen Vorbelastung grundsätzlich auf die baurechtliche (oder ggf. immissionsschutzrechtliche) Genehmigung der bestehenden Anlagen abzustellen ist, unabhängig davon, ob der zulässige Nutzungsumfang momentan voll ausgeschöpft wird oder nicht. Hierbei wird auf gewerbliche Betriebe und auf landwirtschaftliche Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets abgezielt.

Da sich im näheren Umfeld des Plangebiets sich keine gewerblichen Betriebe befinden oder zulässig wären, die das Wohnen wesentlich stören und da auf absehbare Zeit nicht mit erheblichen Belästigungen durch Gerüche von landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen ist, wurden die Anregungen der Regionalstelle Gewerbeaufsicht zurückgewiesen.

Die **Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft; Bodenschutz** der SGD Nord hat darauf hingewiesen, dass eine Wasserhaushaltsbilanz des Plangebiets noch vorzulegen ist. Die Erstellung der Wasserhaushaltsbilanz wurde seitens der Verbandsgemeindewerke Gerolstein beauftragt und wird im Rahmen des Wasserrechtsantrages der SGD zur Prüfung vorgelegt.

5 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurden die gemäß dem Programm „Raum+Monitor“ zur Verfügung stehenden Baulücken, das vorhandene Innenpotenzial sowie die ausgewiesene Außenreserve bezüglich einer möglichen Bebauung untersucht. Eine Eigentümerabfrage ergab, dass die Baulückengrundstücke in Stroheich für eine Veräußerung sämtlich nicht zur Verfügung stehen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wurden anderweitige Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen im Ortsteil Stroheich untersucht. Das Bebauungsplangebiet stellt nach den Gesichtspunkten der Flächenverfügbarkeit, der Erschließung und der Ver- und Entsorgung die optimierte Variante dar. Alternative Flächen in vergleichbarer Lage und ähnlicher Eignung stehen nicht zur Verfügung.