

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

<b>Gremium:</b>	Ortsgemeinderat	<b>Datum:</b>	14.01.2026
<b>Behandlung:</b>	Entscheidung	<b>Aktenzeichen:</b>	FB 2 - 51122-27-bo-
<b>Öffentlichkeitsstatus</b>	öffentlich	<b>Vorlage Nr.</b>	2-0946/25/27-044
<b>Sitzungsdatum:</b>	18.12.2025	<b>Niederschrift:</b>	27/OGR/084

### Bebauungsplan "Auf der Kirstheck" - Würdigung der Stellungnahmen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

#### Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich hat in seiner Sitzung am 17.08.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Kirstheck“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB beschlossen. Durch Beschluss vom 26.10.2023 wurde das beschleunigte Verfahren in ein Regelverfahren gemäß § 30 BauGB umgewandelt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.08.2024 öffentlich bekanntgemacht.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist die Stärkung der Wohnbauentwicklung in der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich durch die Ausweisung von ca. 11 Baugrundstücken, die im Eigentum der Ortsgemeinde stehen. Obwohl die Nachfrage nach Bauland unverändert hoch ist, stehen der Ortsgemeinde derzeit keine gemeindeeigenen Baustellen zur Verfügung, welche an Bauwillige veräußert werden können.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in den als Anlage beigefügten Kartenausschnitten dargestellt. Maßgebend ist die Darstellung in der Planurkunde.



## Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich

In seiner Sitzung am 07.05.2024 hat der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich die Entwurfsplanung für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt, welche sodann in der Zeit vom 18.03.2025 bis 17.04.2025 durchgeführt wurde. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Offenlage erfolgt am 14.03.2025 in der Wochenzeitung „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“, Ausgabe 11/2025. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich am Verfahren beteiligt.

Die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung am 10.09.2025 gewürdigt und beschlossen, nach Einarbeitung der entsprechenden Änderungen in die Entwurfsunterlagen, das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten.

Die v.g. Offenlage erfolgte sodann in der Zeit vom 02.10.2025 bis 03.11.2025. Die Bekanntmachung von Ort und Dauer der Auslegung erfolgt am 26.09.2025 in der Wochenzeitung „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“, Ausgabe 39/2025. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich am Verfahren beteiligt.

Die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Behörde und Träger öffentlicher Belange sind in der diesem Beschluss beigefügten Liste aufgeführt und um die jeweiligen Abwägungsvorschläge des Planungsbüros bzw. der Verwaltung ergänzt.

### **Beschluss:**

Vor Eintritt in die Tagesordnung wurde geprüft, ob keine Ausschließungsgründe gemäß § 22 GemO vorliegen.

Der Ortsgemeinderat fasst sodann die folgenden zwei Beschlüsse:

#### **Beschluss 1:**

Der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich nimmt die Anregungen und Hinweise aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 GemO zur Kenntnis. Der Rat schließt sich den Abwägungsvorschlägen des Planungsbüros und der Verwaltung in vollem Umfang an. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich. Die gegebenen Hinweise werden in die Planung aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig beschlossen

Ja 8

#### **Beschluss 2:**

Unter Bezugnahme auf den in gleicher Sitzung gefassten Abwägungsbeschluss beschließt der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich den vorliegenden Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“ gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird gebeten, den Bebauungsplan an die Kreisverwaltung Vulkaneifel zur Genehmigung vorzulegen und danach die erforderlichen Schritte zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes herbeizuführen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig beschlossen

Ja 8

**Abstimmungsergebnis:** siehe einzelne Beschlüsse

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt		Kommentierung / Beschlussvorschlag
	<p><b>Folgende Kommunen, Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken und Anregungen geäußert:</b></p>	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, E-Mail vom 01.10.2025.                      Handwerkskammer Trier, Schreiben vom 02.10.2025.                      GDKE Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Koblenz, E-Mail vom 08.10.2025.                      Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, Rheinland-Pfalz, Koblenz, E-Mail vom 09.10.2025.                      DLR Eifel, Bitburg, E-Mail vom 16.10.2025.                      Deutscher Wetterdienst (DWD), München, E-Mail vom 17.10.2025.                      Industrie und Handelskammer Trier, E-Mail vom 31.10.2025.                      Forstamt Hillesheim, E-Mails vom 11.11.2025.</p>
<p><b>Folgende Stellungnahmen sollten zur Kenntnis genommen werden:</b></p>		
1	<p><b>Amprion GmbH, Dortmund, E-Mail vom 05.10.2025</b></p> <p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannten Unternehmen wurden im Verfahren beteiligt. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
2	<p><b>GDKE Direktion Landesarchäologie, Trier, E-Mail vom 20.10.2025</b></p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2)BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt		Kommentierung / Beschlussvorschlag
	<p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>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]).</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<b>3</b>	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Mayen, E-Mail vom 28.10.2025</b></p> <p>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 Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:</p> <p>Neben dem westlich und nördlich des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien. 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.</p> <p>Daher beantragen wir folgendes sicherzustellen,</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<p>- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</p> <p>- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,</p> <p>- 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.</p> <p>Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>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 Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p>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.</p> <p>Bitte informieren Sie uns 6 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.</p>	<p>Privatwege sind nicht vorgesehen.</p> <p>Die Begründung wird dahingehend redaktionell ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>In den textlichen Festsetzungen ist ein entsprechender Hinweis enthalten.</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt		Kommentierung / Beschlussvorschlag
	<p>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: <a href="mailto:T-NL-SW-Pti-14-Bauleitplanung@telekom.de">T-NL-SW-Pti-14-Bauleitplanung@telekom.de</a></p>	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
<b>4</b>	<p><b>Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz, E-Mail vom 23.10.2025</b></p> <p>Wir haben die aktualisierten Planunterlagen geprüft und festgestellt, dass eine Änderung unserer Stellungnahme vom 14.04.2025 (Az.: 3240-0129-22/V2) nicht angezeigt ist. Auf die bezeichnete Stellungnahme wird hiermit verwiesen.</p> <p>Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p><b>Geologiedatengesetz (GeoldG)</b></p> <p>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 <a href="https://geoldg.lgb-rlp.de">https://geoldg.lgb-rlp.de</a> zur Verfügung</p>	<p>Das LGB verweist auf seine Stellungnahme vom 14.04.2025. In dieser Stellungnahme wurden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen enthalten. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<b>5</b>	<p><b>Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Trier, E-Mails vom 30.10.2025</b></p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch für die externen Ausgleichsflächen werden keine Bedenken geltend gemacht.</p>



**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<p>Oberehe-Stroheich (Ortsteil Stroheich) gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die <b>Untere Denkmalschutzbehörde</b> teilt mit:</p> <p>Aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Schon heute weist die Untere Denkmalschutzbehörde darauf hin, dass beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation ermöglicht werden muss.</p> <p>Die <b>Abteilung Dorferneuerung</b> teilt mit:</p> <p>Aus Sicht der Dorferneuerung bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Wir waren im Vorfeld der Bauleitplanung im Kontakt mit der Gemeinde und akzeptieren die Planung.</p> <p>Der Aufgabenbereich <b>Bauleitplanung</b> teilt mit:</p> <p>Die Untere Landesplanungsbehörde nimmt Bezug auf ihre Stellungnahme vom 14.04.2025. Die darin gemachten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 (2), § 3 (1) BauGB und zur Unterrichtung der Behörden gem. §4 (1) BauGB haben in der Würdigung der Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss vom 10.09.2025) Berücksichtigung gefunden:</p> <p>Die seitens der Unteren Landesplanungsbehörde geforderte Eigentümerabfrage zur möglichen Mobilisierung von Baulücken (Stichwort: Schwellenwerte) wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan derzeit absolviert.</p> <p>Ebenso wurde eine fachtechnische Stellungnahme zur Grundwassergefährdung erarbeitet und mit der zuständigen Stelle der SGD Nord abgestimmt. Belange der Landwirtschaft wurden ebenfalls abgewogen.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass neben den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, auch die Landschaftsplanerischen Festsetzungen (siehe Kap. 3 der</p>	<p>Kenntnisnahme Ein entsprechender Hinweis wird zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<p>Textfestsetzung) des vorliegenden Bebauungsplanes umzusetzen sind. Die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Ausgleichsflächen sind zwingend zu realisieren.</p>	
<p><b>7 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Bekond, E-Mail vom 30.10.2025</b></p> <p>wie bereits in unserer Stellungnahme vom 07.04.25 dargelegt, sehen wir die Heranziehung der Fläche Gemarkung Stroheich Flur 9 und Nummer 15/3 für Kompensationszwecke kritisch und lehnen diese ab. Die Fläche wird intensiv als Grünland bewirtschaftet und mit 37 Bodenpunkten als sehr ertragreiche Fläche angesehen werden.</p> <p>Auch wenn sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde befindet, stellt dies kein Argument zum Entzug einer hochproduktiven landwirtschaftlichen Fläche für naturschutzfachliche Maßnahmen dar.</p> <p>Aus agrarstrukturellen Belangen lehnen wir die Überplanung der o.g. Fläche ab</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das genannte Flurstück befindet sich im Gemeindebesitz. Der Bewirtschafter des Flurstücks über die Maßnahmen und die zukünftige Bewirtschaftungsweise informiert und hat den Maßnahmen zugestimmt. Da die Gemeinde Oberehe-Stroheich ein hohes Interesse an der Verwirklichung des Baugebiets hat, wurden die Bedenken der Landwirtschaftskammer zurückgewiesen und hierzu ein entsprechender Beschluss gefasst.</p> <p>Ein erneuter Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>8 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier, E-Mail vom 23.10.2025.</b></p> <p>Bezug nehmend auf die Kommentierung unserer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch den Gemeinderat vom 10.09.2025 wird auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplans ist hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung einer etwaigen Vorbelastung (Gesamtbelastung) grundsätzlich auf die baurechtliche (oder ggf. immissionsschutzrechtliche) Genehmigung der</p>	<p>Auf absehbare Zeit ist nicht mit erheblichen Belästigungen durch Gerüche von landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen. Die Inhaber umliegender Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe haben sich</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<p>bestehenden Anlagen abzustellen. Das heißt, es ist von einer Nutzung umliegender Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe entsprechend ihrer gültigen Genehmigungen (ggf. i. V. m. einem festgeschriebenen Nutzungsumfang) auszugehen, unabhängig davon, ob diese momentan voll ausgeschöpft werden oder nicht. Insofern derartige Betriebe zwischenzeitlich keine baurechtlich genehmigte Nutzungsänderung erfahren haben, ist eine Wiederaufnahme entsprechender Tätigkeiten jederzeit ohne weiteres möglich.</p> <p>Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Immissionsrichtwerte für Lärm innerhalb des Plangebiets für ein Allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) niedriger sind als die für ein Mischgebiet (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)). Sofern sich etwaige gewerbliche Nutzungen, von denen grundsätzlich Lärmemissionen ausgehen können, im näheren Umfeld des Plangebiets befinden, sind die hier geltenden Immissionsrichtwerte für die Beurteilung maßgeblich. Im Falle berechtigter Nachbarschaftsbeschwerden kann dies dazu führen, dass sich entsprechende Gewerbebetriebe zukünftig einschränken müssten, unabhängig davon, dass sie sich in einem bauplanungsrechtlichen Mischgebiet befinden.</p> <p>Sofern sich im näheren Umfeld des Plangebiets weder baurechtlich genehmigte landwirtschaftliche Betriebe, insbesondere Tierhaltungsbetriebe, noch etwaige Gewerbebetriebe befinden, bestehen von hier aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.</p>	<p>weder im Rahmen frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch im Rahmen der Offenlage der Planung geäußert.</p> <p>Gem. Beschluss 15 CS 22.874, des VGH München vom 22.02.2022 besteht keine nach dem Rücksichtnahmegebot schutzwürdige Rechtsposition, wenn ein vormaliger Bestandsschutz hinsichtlich einer Gebäudenutzung zur Tierhaltung zwischenzeitlich erloschen ist. Vielmehr ist davon auszugehen, dass ein wie auch immer gearteter, vormals vorhandener Bestandsschutz nach langjähriger Nutzungseinstellung nicht mehr besteht. Daher wird folgende Rechtsposition eingenommen: Sollte in den Anwesen „Zur Schirp 2“, „Ahrstraße 3“ und „Birkenweg 3“ eine erneute landwirtschaftliche Nutzung beabsichtigt werden, wäre dieses nicht als Beendigung einer Nutzungsunterbrechung, sondern als neue Nutzung einzustufen.</p> <p>Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine gewerblichen Betriebe, die das Wohnen wesentlich stören. Außerdem wären diese dort nicht zulässig.</p> <p>Dies ist vorliegend der Fall. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt		Kommentierung / Beschlussvorschlag
9	<p><b>Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein, Verbandsgemeinde- werke, Schreiben vom 16.10.2025</b></p> <p>bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 01.10.2025 teilen wir mit, dass wir auf Grundlage der aktuell geltenden allgemeinen Wasserversorgungssatzung und der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Gerolstein an unserer am 15.04.2025 übermittelten Stellungnahme unverändert festhalten.</p>	<p>Die VG-Werke halten an Ihrer Stellungnahme vom 15.04.2025 fest. In diesem Schreiben wurde ein Leitungsrecht gefordert, um eine Ringstruktur für die Trinkwasserversorgung des Plangebiets aufbauen zu können. Das Leitungsrecht wurde im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Weitere Forderungen wurden nicht erhoben.</p> <p>Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>Zu folgenden Stellungnahmen sind Beschlüsse erforderlich:</b></p>		
10	<p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier; Schreiben vom 31.10.2025</b></p> <p>zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf haben wir mit Schreiben vom 23.04.2025, Az.: w.o. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bereits eine Stellungnahme abgegeben. Unsere seinerzeitigen Anregungen und Bedenken wurden ausweislich des vorliegenden Abwägungsbeschlusses des Ortsgemeinderates angemessen gewürdigt.</p> <p>Aus abwassertechnischer Sicht sind unseren seinerzeitigen Ausführungen noch nachstehende Anmerkungen und Hinweise zu ergänzen.</p> <p>Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung war angedacht, ein Regenrückhaltebecken zu errichten. Die der Bauleitplanung beigelegten Angaben des Büros Landschaft Objektplanung, Traben-Trarbach, zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens (s. auf Seite 19 unter dem Punkt 4.2.2 Regenwasserbewirtschaftung) erscheinen teilweise noch ergänzungs- bzw. änderungsbedürftig. Gemäß</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Kapitel 4.2.2 im Umweltbericht wird redaktionell überarbeitet.</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag								
<p>Hinweisen des Büros IBS vom 19.11.2024 soll das geplante Regenrückhaltebecken gedrosselt auf das vorhandene Trennsystem und den natürlichen Abfluss entwässern, sodass keine Veränderung des geregelten Einleittatbestands zu erwarten ist. Entsprechende Nachweise sind im Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung für die Errichtung und Betrieb des Regenrückhaltebeckens vorzulegen.</p> <p>Eine Wasserhaushaltsbilanz ist noch vorzulegen. Zur Aufstellung der Wasserhaushaltsbilanz empfehlen wir die Anwendung des DWA-Merkblatts 102-4. Die Entwässerungsplanung muss auf den Ergebnissen der Wasserhaushaltsbilanz aufbauen.</p> <p>Sofern Wasserhaushaltsbilanzen oder Entwässerungsplanungen vorgelegt werden, bitten wir den Fachkundenachweis des Ingenieurbüros gemäß § 103 Abs. 1 LWG beizufügen.</p>	<p>Die Erstellung der Wasserhaushaltsbilanz wurde seitens der Verbandsgemeindewerke Gerolstein beauftragt und wird im Rahmen des Wasserrechtsantrages der SGD zur Prüfung vorgelegt.</p> <p>Der Fachkundenachweis wird beigefügt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag Nr. 1:</b> Eine Wasserhaushaltsbilanz über die Zu- und Abflüsse im Plangebiet ist anzufertigen und im Rahmen des Wasserrechtsantrags einzureichen.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <table border="1" data-bbox="1155 922 2132 1054"> <thead> <tr> <th>Ja</th> <th>Nein</th> <th>Enthaltungen</th> <th>einstimmig</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td align="center">8</td> <td></td> <td></td> <td align="center">Ja</td> </tr> </tbody> </table>	Ja	Nein	Enthaltungen	einstimmig	8			Ja
Ja	Nein	Enthaltungen	einstimmig						
8			Ja						
<p><b>11 Landesbetrieb Mobilität, Gerolstein, Schreiben vom 29.10.2025</b></p> <p>dem Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“ der Ortsgemeinde Oberehe, Ortsteil Stroheich stimmen wir mit nachfolgenden Auflagen zu:</p> <p>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.</p>	<p>der Abstand wird eingehalten.</p> <p>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“ wurde bereits wie folgt ergänzt: „Mit den</p>								

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Zur Schirp“, welche innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze an die L 68 anbindet.</p> <p>Für diesen Einmündungsbereich ist uns eine Detailplanung, M 1:250, zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. In unserer Stellungnahme vom 08.04.2025 hatten wir bereits auf verschiedene Punkte hingewiesen.</p> <p>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.</p> <p>Der Notüberlauf in den Straßenseitengraben wird als problematisch angesehen, da bei einer Vollfüllung des Kanalnetzes zusätzlich 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 zu gesagt. Hier benötigen wir bitte noch die Angabe, auf welches Regenereignis das Becken bemessen wurde. In den Unterlagen sind hierzu keine Angaben gemacht worden.</p> <p>Der Gehweg aus der Ortslage Stroheich wird nicht ins Baugebiet fortgeführt (endet bei Einmündung zur Gemeindestraße Wolfskaul). Laut Planung gibt es dementsprechend im Einmündungsbereich des Neubaugebiets eine Lücke im Gehwegenetz, die geschlossen werden muss.</p> <p>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.</p>	<p><i>Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 7 m zum Fahrbahnrand der L 68 einzuhalten.“</i></p> <p>Die Detailplanung wird im Rahmen der separaten Ausführungsplanung der Erschließungsanlagen vorgelegt.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Nachweis wird im Rahmen der o. g. Ausführungsplanung erbracht.</p> <p>Das Becken wurde für ein 50-jähriges Niederschlagsereignis bemessen. Die Unterlagen des Büros IBS enthalten entsprechende Angaben.</p> <p>Die Gehwegregelung ist Gegenstand der nachfolgenden Ausführungsplanung des Knotenpunkts. In den angrenzenden Bereichen "Zur Schirp, Ahrstraße und Wolfskaul" existiert ebenfalls kein geschlossenes Gehwegenetz im Bestand. Daher wird eine Gehweganlage zum Baugebiet seitens der Gemeinde vorerst als nicht erforderlich erachtet.</p> <p>Nach Ansicht der Ortsgemeinde ist eine Überschreitung der Lärmrichtwerte nicht zu erwarten. In der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Behördeninformation hat die Ortsgemeinde daher beschlossen, auf ein schalltechnisches Gutachten zu verzichten.</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt		Kommentierung / Beschlussvorschlag											
	<p>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.</p> <p>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).]</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><b>Beschlussvorschlag Nr. 2:</b> Auf die Festsetzung einer Gehwegeverbindung zum Bereich „Wolfskaul“ wird verzichtet.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">Ja</th> <th style="width: 25%;">Nein</th> <th style="width: 25%;">Enthaltungen</th> <th style="width: 25%;">einstimmig</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="color: red;">8</td> <td></td> <td></td> <td style="color: red;">Ja</td> </tr> </tbody> </table>				Ja	Nein	Enthaltungen	einstimmig	8			Ja
Ja	Nein	Enthaltungen	einstimmig										
8			Ja										
<b>12</b>	<p><b>Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt, Obermoschel, Schreiben vom 03.11.2025</b></p> <p>im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Kirstheck“ der OG Oberehe -Stroheich die folgenden Hinweise und Anregungen aus Sicht der LAG:</p> <p>1. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Ortsgemeinde die Vorgaben der Regionalplanung zum Stand 2014 zu beachten (der aktuelle Planentwurf 2024 entspricht dabei in den wesentlichen Aussagen zur Wohnflächenplanung dem Planungsstand von 2014, der bereits vor der Änderung des ROG vorlag). Die OG Oberehe-Stroheich kann danach Bauflächen nur im Rahmen der „Eigenentwicklung für die ortsverbundene Wohnbevölkerung“ ausweisen. Nach dem Grundsatz G 8 wird für die</p>	<p>Die Ziele der Raumordnung werden beachtet. Die Gemeinde weist die Bauflächen im Bereich „Auf der Kirstheck“ im Rahmen des Eigenbedarfs aus. Durch einen Flächentausch innerhalb der Ortsteile Stroheich und Oberehe wird der, der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich zugesicherte Wohnbaulandbedarf eingehaltenen.</p> <p>Die untere Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung des Vulkaneifelkreises hat mit Schreiben vom 24.20.2025 (siehe Stellungnahme Nr. 6) keine Bedenken geltend gemacht.</p>											

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2)BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<p>kommunale Siedlungsentwicklung dieser Gemeinden ohne die Sonderfunktion „Wohnen“ vorgegeben, dass sie auf den <u>tatsächlichen kommunalen Bedarf</u> abgestellt und eine <b>Innenentwicklung unter Schonung bisher unbebauter Außenbereiche</b> bevorzugt verfolgt wird. Mit den Zielen der Raumordnung Z 11 bis Z 13, die bei der „Abwägung zu berücksichtigen“ sind, wird die grundgesetzliche Planungshoheit der Gemeinden bei der Eigenentwicklung auf die Beachtung der überörtlichen Erfordernisse verpflichtet. <b>Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von den Entwicklungschancen der Gemeinde und bedürfen von daher einer begründeten, realistischen Bedarfsermittlung</b> (Z 13).</p> <p>2. Der angebliche Bedarf an zusätzlichen Baugrundstücken im Umfang von mindestens 10 Baugrundstücken wird in der Begründung zum Planentwurf <u>nicht</u> nachgewiesen.</p> <p>Der angeführte „Flächentausch“ im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde mit bisher nicht realisierten Bauflächen belegt, dass in der Gemeinde kein objektiver Bauflächenbedarf besteht. Auf die- nicht vorgelegten - Raum+Monitoring-Ergebnisse sowie auf den hohen negativen Schwellenwert der gesamten Verbandsgemeinde wird verwiesen.</p> <p>3. Unter Beachtung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung darf die Gemeinde in ihrer Eigenentwicklung nicht zu Beeinträchtigungen der besonderen Funktionen anderer Gemeinden führen. In der Verbandsgemeinde Gerolstein ergibt sich daraus die Verpflichtung, Nachteile für die mit der <b>besonderen Funktion Wohnen</b> ausgestatteten Gemeinden Gerolstein (Mittelzentrum einschließlich der eingemeindeten Ortsteile), Birresborn, Hillesheim, Jünkerath, Lissendorf, Neroth, Pelm, Stadtkyll und Üxheim zu vermeiden. Dabei ist entscheidend zu beachten, dass</p>	<p>Eine Eigentümerabfrage bezüglich der vorhandenen Baulücken hat ergeben, dass derzeit noch 8 unbebaute Grundstücke (Baulücken) existieren, von denen 5 als Gartenflächen genutzt werden und für eine Veräußerung nicht zur Verfügung stehen. 2 Grundstücke sollen in den kommenden Jahren durch deren Besitzer bebaut werden; ein Grundstück dient als Zufahrt zu einem Wohnhaus eines anderen Grundstücks und steht daher für eine Bebauung ebenfalls nicht zur Verfügung.</p> <p>Die seitens der Unteren Landesplanungsbehörde geforderte Eigentümerabfrage zur möglichen Mobilisierung von Baulücken (Stichwort: Schwellenwerte) wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung/ Flächennutzungsplan derzeit absolviert.</p> <p>Die Berechnung des Schwellenwerts ist ein zentraler Bestandteil der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung. In der Begründung des Bebauungsplans muss der Baulandbedarf nicht nachgewiesen werden.</p> <p>Die Argumentation, dass der Flächentausch einen fehlenden Baulandbedarf in der Gemeinde belegen soll, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Entwicklung der Stadt Gerolstein oder anderer Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde kann ausgeschlossen werden.</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<p>nicht begründbare Wohnflächenausweisungen in den Gemeinden mit der städtebaulichen Funktion „Eigenentwicklung“ die von der Raumplanung für eine zusätzliche Wohnbebauung ausgewählten Gemeinden mit einer vorhandenen und weiterzuentwickelnden Infrastruktur nachteilig in ihrer von der Raumplanung beabsichtigten und gesteuerten Entwicklung belasten.</p> <p>4. Die erstmalige Erschließung eines Neubaugebietes im Außenbereich kostet die Gemeinde mehr als mögliche zukünftige Einnahmen (Deutsches Institut für Urbanistik), während bei einer Innenentwicklung bereits erschlossene Bauflächen ohne zusätzlichen Aufwand für Ersterschließung und Planungskosten für die Gemeinde zur Verfügung stehen. Bei der vorgesehenen Neubaufläche von circa 2 ha entstehen erhebliche Kosten, die zum Teil auch auf die Ortsgemeinde entfallen. Hinzu kommen die Personal- und Planungskosten für die Bauleitplanung einschließlich der aufwendigen Ausgleichsmaßnahmen zulasten der Gemeinden. Bei der aktuellen Finanzsituation vieler Gemeinden liegt es daher auch im öffentlichen Interesse, derartige Gemeindebelastungen zu vermeiden</p> <p>5. Im konkreten Fall kommen auf die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich als Eigentümer der gesamten Fläche von ca. 2 ha Kosten für die Erschließung, den bisher nicht erwähnten Ersatz für den entfallenden Bolzplatz, die Ausgleichsmaßnahmen sowie die Planungs- und Gutachterkosten im Umfang von vermutlich weit über 500.000 € zu, die bis zu einem Verkauf der Baugrundstücke für viele Jahre vorfinanziert werden müssen. Bei einem Verkaufspreis von im Mittel über 50.000 € je Baugrundstück zur Deckung der Gemeindeaufwendungen ist eine zeitnahe Verwertung illusorisch. Die Aussagen der Kommunalaufsicht zu diesem Sachverhalt sind in den Planunterlagen nicht enthalten.</p> <p>6. Bisher fehlen konkrete Angaben zu kommunalen Bemühungen zur Mobilisierung der vorhandenen Baulandpotenziale z.B. über</p>	<p>Wie oben erwähnt, stehen Innenflächen für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Mit der Ausweisung des Baugebiets „Auf der Kirstheck“ verfolgt die Gemeinde das Ziel, jungen ortsangehörigen Familien eine Zukunftsperspektive im Dorf zu eröffnen und somit den Fortbestand der Gemeinde Oberehe-Stroheich zu unterstützen.</p> <p>Da die Ortsgemeinde im Besitz sämtlicher Flächen des Baugebiets ist, kann eine Verfügbarkeit des Baulandes sichergestellt werden. Dies ist im Altbestand, trotz aller Bemühungen nicht zu realisieren. Die bei der ADD angesiedelte Kommunalaufsicht ist keine Behörde die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu beteiligen wäre. Die vorgelegte Planung verdeutlicht die Bemühungen der Gemeinde zur Mobilisierung von Bauland.</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2)BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<p>eine höhere Grundsteuer C oder den Ankauf von ungenutzten Baugrundstücken oder Altbausubstanz durch die Ortsgemeinde.</p> <p>7. Die finanziellen Folgen einer unbegründeten Neuausweisung im Außenbereich könnten daher auch zu Fragen der Haftung zulasten der Gemeindevertretung führen. Nach § 78 Abs. 2 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz dürfen Bürgermeister und Gemeinderat ihrer Gemeinde erkennbare und abwendbare Risiken nicht auferlegen, denn sie sind zur sorgfältigen Verwaltung des Gemeindevermögens verpflichtet.</p> <p>8. Die eindeutige Lage im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich ergibt eine zumindest nur bedingte städtebaulich Integrierung. Die Lage im <u>Vorranggebiet Grundwasserschutz</u> sollte grundsätzlich zum Verzicht auf eine Wohnbebauung führen, um eine Versiegelung zu vermeiden</p> <p>9. Die inzwischen weit fortgeschrittene und kostenträchtige Planung der Gemeinde ist bisher ohne die <u>vorbereitende</u> städtebauliche Planung über den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein erfolgt. Die jetzt erst beabsichtigte Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch kann daher im Sinne der Ausführungen zu Ziffer 3 nicht mehr zu einer sachgerechten Interessenabwägung führen, ohne die OG Oberehe-Stroheich mit den Planungskosten zu belasten</p> <p>10. Die eindeutigen Abweichungen von Zielen der Raumordnung wären über ein Zielabweichungsverfahren mit den zuständigen Landesplanungsbehörden und der Planungsgemeinschaft Trier frühzeitig zu klären gewesen.</p> <p>11. Eine mögliche Überprüfung durch den Landesrechnungshof könnte dazu führen, dass die im vorliegenden Fall aufgetretenen und oft üblichen Planungsdefizite zulasten der kleineren Ortsgemeinden in Zukunft vermieden werden könnten.</p>	<p>Die Gemeindeordnung ist den Gemeindevertretern bekannt.</p> <p>Unter bestimmten Voraussetzungen, welche durch die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vorgegeben wurden, sind Wohngebiete verträglich mit den wasserwirtschaftlichen Zielen des Vorranggebiets Grundwasserschutz. Die Voraussetzungen sind erfüllt, das Wohngebiet „Auf der Kirstheck“ ist mit den Zielen des Grundwasserschutzes verträglich.</p> <p>Die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Gerolstein bezgl. Baugebieten erfolgt im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs.2 BauGB hat parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 bzw. der Behördeninformation nach § 4 Abs. 1 stattgefunden.</p> <p>Von Zielen der Raumordnung wird nicht abgewichen. Ein Zielabweichungsverfahren war daher nicht erforderlich-</p> <p>Sachfremder Erwägungen werden nicht kommentiert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag Nr. 3:</b> Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Planung wird weiterverfolgt.</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt		Kommentierung / Beschlussvorschlag											
		Abstimmungsergebnis: <table border="1" style="width:100%; text-align:center;"> <thead> <tr> <th>Ja</th> <th>Nein</th> <th>Enthaltungen</th> <th>einstimmig</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8</td> <td></td> <td></td> <td>Ja</td> </tr> </tbody> </table>				Ja	Nein	Enthaltungen	einstimmig	8			Ja
Ja	Nein	Enthaltungen	einstimmig										
8			Ja										
<b>13</b>	<p><b>NABU, Gruppe Kylleifel, Feusdorf, Schreiben vom 03.11.2025</b></p> <p>Wir haben uns intensiv mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich auseinandergesetzt. Auf Basis unserer detaillierten Prüfung lehnen wir den auf-gestellten Bebauungsplan aus den nachfolgend dargelegten Gründen ab. Unsere Analyse zeigt erhebliche rechtliche und fachliche Mängel, die eine Genehmigung in der aktuellen Form ausschließen</p> <p>Die wesentlichen Ablehnungsgründe sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlende Antizipation der bevorstehenden Rechtslage des Regionalen Raumordnungsplanes Trier (ROP Trier)</li> <li>▪ Erhebliche Abwägungsmängel</li> <li>▪ Parallelverfahren zur Teilfortschreibung; Widerspruch zu übergeordneten Planungen</li> <li>▪ Lage im Vorranggebiet Grundwasserschutz; fehlendes Zielabweichungsverfahren</li> <li>▪ Verstoß gegen § 1a Absatz 2 BauGB; mangelnder schonender Umgang mit Grund und Boden,</li> </ul> <p>welche wir nachfolgend im Einzelnen beschreiben.</p> <p><b>Fehlende Antizipation der bevorstehenden Rechtslage des Regionalen Raumordnungs-planes Trier (ROP Trier)</b></p> <p>Die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich hat bei ihrer vorgestellten Abwägung die absehbare Rechtswirksamkeit des Regionalen Raumordnungsplans Trier (ROP Trier) nicht ausreichend berücksichtigt. Gemäß dem Antizipationsprinzip des Planungsrechts (abgeleitet aus §</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Rechtliche und fachliche Mängel werden nicht gesehen.</p>											

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<p>1 Abs. 4 und 7 BauGB) sind konkret absehbare Änderungen in übergeordneten Planungen zwingend zu berücksichtigen, wobei die Gewichtung dieser künftigen Ziele mit zunehmendem zeitlichem Fortschritt und der damit verbundenen höheren Rechtssicherheit steigt. Obwohl der ROP Trier seit ca. 2010 in Neuaufstellung ist und die Zielsetzung des Z 111 (Vorranggebiet Grundwasserschutz) seit der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung 2014 sowie der zweiten 2024 unverändert offengelegt ist, wurde die bevorstehende Rechtslage ignoriert. Es ist den Verfahrensbeteiligten bekannt, dass der ROP Trier voraussichtlich in wenigen Monaten rechtswirksam wird. Mit dessen Inkrafttreten wird Z 111 als verbindliches Ziel der Raumordnung eine Bebauung im Vorranggebiet Grundwasserschutz ausschließen. Die Nichtbeachtung oder ungenügenden Gewichtung dieser absehbaren und für die Planungsentscheidung maßgeblichen Entwicklung stellt einen gravierenden Abwägungsmangel dar.</p> <p>Erhebliche Abwägungsmängel</p> <p>Das Bundesverwaltungsgericht hat in ständiger Rechtsprechung klargestellt, dass die Abwägung nicht nur eine formale, sondern eine materielle Pflicht ist. Sie verpflichtet die Gemeinde, alle betroffenen Belange umfassend zu ermitteln, zutreffend zu bewerten und in ein sachgerechtes Verhältnis zueinander zu bringen. Ein Abwägungsmangel liegt demnach vor, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ein Belang nicht in die Abwägung eingestellt wurde (Abwägungsausfall),</li> <li>▪ ein Belang unzutreffend ermittelt oder bewertet wurde (Abwägungsfehleinschätzung),</li> <li>▪ die Bedeutung eines Belangs verkannt wurde (Abwägungsdisproportionalität), oder</li> <li>▪ die Abwägung nicht nachvollziehbar dokumentiert ist.</li> </ul> <p>Wir sehen in der vorliegenden Abwägung an mehreren Stellen solche Mängel:</p>	<p>Von Zielen der Raumordnung wird nicht abgewichen. Ein Zielabweichungsverfahren ist daher nicht erforderlich. Das Wohngebiet „Auf der Kirstheck“ ist mit den Zielen des Grundwasserschutzes verträglich. Abwägungsmängel liegen daher nicht vor.</p> <p>Dies ist der Gemeinde bekannt.</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<p><b>Mangelhafte und irreführende Darstellung von Stellungnahmen:</b> Die Sachverhaltsdarstellung der Kreisverwaltung Vulkaneifel Daun unter Punkt 10 ist insbesondere in Bezug auf das Bauen in Vorranggebieten weder nachvollziehbar noch prüfbar. Zitate aus relevanten Schreiben werden ausschnittsweise, ohne klare Quellenangabe und in einer chronologisch sowie logisch verwirrenden Weise präsentiert. Dies erweckt den Eindruck einer beabsichtigten positiven Darstellung der Bebaubarkeit in einem hochsensiblen Bereich, obwohl die Faktenlage dies nicht hergibt. Besonders gravierend ist, dass die in einer landesplanerischen Stellungnahme vom 19.12.2024 zwingend angeforderte Zustimmung der Wasserwirtschaftsverwaltung zur Änderung des Flächennutzungsplanes vollständig fehlt. Stattdessen wird auf eine nicht veröffentlichte Stellungnahme und eine "einvernehmliche Abstimmung" verwiesen, die jedoch keinesfalls die rechtlich erforderliche Zustimmung ersetzen. Diese Vorgehensweise stellt einen klaren Abwägungsausfall sowie eine massive Abwägungsfehleinschätzung dar und verletzt das Transparenzgebot der Abwägung.</p> <p><b>Unzureichende Dokumentation:</b> Eine in der Abwägung erwähnte fachtechnische Stellungnahme des Büros Wasser und Boden GmbH, die für die Beurteilung des Grundwasserschutzes relevant wäre, liegt den uns vorliegenden Unterlagen nicht bei. In der Erörterung durch den Ortsgemeinderat werden lediglich kurze Kommentare/Meinungen zum angeblichen Inhalt dieser „Stellungnahme“ wiedergegeben. Dieses Vorgehen ist unzulässig und stellt einen gravierenden Fehler dar. Eine erneute Offenlage mit beigefügtem Gutachten ist unerlässlich.</p> <p><b>Fehlende Gesamtwürdigung:</b> Die erforderliche umfassende Bewertung aller Planungen, Vorhaben, Belange, Argumente und Stellungnahmen – nicht nur einzeln, sondern auch in ihrem gegenseitigen</p>	<p>Sollte die Sachverhaltsdarstellung der Kreisverwaltung tatsächlich mangelhaft sein (wovon hier nicht ausgegangen wird) ist daraus kein Abwägungsdefizit der Ortsgemeinde herzuleiten. Der Abwägung sind nur die Stellungnahmen zugänglich, die von Bürgern, Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben werden.</p> <p>Die Ausführungen beziehen sich auf das Flächennutzungsplanverfahren. Sie sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>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. 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 gegen den Bebauungsplan. Hierauf wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan hingewiesen. Eine Veröffentlichung des Fachgutachtens ist nicht erforderlich, der Belang des Grundwasserschutzes wurde hinreichend berücksichtigt. Ein Abwägungsfehler liegt nicht vor. Die Pflicht einer erneuten Offenlage der Planung ist hieraus nicht abzuleiten. Die öffentlichen und privaten Belange wurden untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Alle nach Lage der Dinge relevanten Belange wurden in die Abwägung eingestellt, die Bedeutung der</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<p>Verhältnis – wurde nicht vorgenommen. Dies deutet auf einen Abwägungsausfall oder eine Abwägungsfehleinschätzung hin.</p> <p><b>Verzerrung der Abwägung durch finanzielle Interessen:</b> Die Darstellungen in den beiden screenshots auf Seite 5 im Dokument zeigen, dass die Ortsgemeinde die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zwischen der Aufstellung der Teilfortschreibung (wo nur die Möglichkeit des Besitzerwerbs genannt wurde) und der Bebauungsaufstellung (wo der Besitz bereits festgestellt wird) erworben hat, deutet auf einen erheblichen finanziellen Druck hin. Dieser Druck, die Investition durch eine Bebauung zu refinanzieren, könnte die objektive Abwägung der hochproblematischen Belange des Natur- und Grundwasserschutzes oder/und dem sparsamen Flächenverbrauch verzerrt haben. Dies stellt eine potenzielle Abwägungsdisproportionalität dar, bei der finanzielle Interessen unangemessen gegenüber übergeordneten Umweltbelangen oder Flächensparzielen gewichtet wurden.</p> <p><b>Mangelnde Nachvollziehbarkeit und Inkonsistenzen:</b> Die Festlegung der GRZ von 0,3 ist nicht schlüssig herleitbar und widerspricht zudem den Berechnungen im Bebauungsplan, wo teilweise mit GRZ 0,45 gerechnet wird. Dies stellt einen Mangel in der Dokumentation und eine potenzielle Abwägungsfehleinschätzung dar.</p> <p>Die in der Abwägung erwähnte fachtechnische Stellungnahme des Büros Was-ser und Boden GmbH ist den uns vorliegenden Unterlagen nicht beigefügt. Ohne diese relevante Information ist eine sachgerechte Abwägung nicht möglich (Abwägungsausfall).</p> <p>Die einkopierte Tabelle mit einer Berechnung ist in ihrer Aussage nicht nachvollziehbar.</p>	<p>betroffenen Belange wurde erkannt und so gewichtet, dass kein einzelner Belang außer Verhältnis steht.</p> <p>Sachfremde Erwägungen werden nicht kommentiert.</p> <p>Es ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden. Es handelt sich weder ein Dokumentationsmangel noch um eine Abwägungsfehleinschätzung.</p> <p>Auf die Abwägung zur Stellungnahme zum Pkt. „Unzureichende Dokumentation“ wird verwiesen.</p> <p>Falls die nach dem Praxisleitfaden Kompensationsbedarf Rheinland-Pfalz erstellten Tabellen 3 bis 6 gemeint sein sollen: diese werden auch im Zusammenhang mit den begleitenden Texten als plausibel erachtet.</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<p><b>Verkannte Bedeutung des sparsamen Flächenverbrauchs:</b> Die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB sowie die Dichtevorgaben des ROPE 2024 werden nicht angemessen in Relation zu den möglichen Vorstellungen von Käufern nach großen Bauflächen gesetzt. Stattdessen werden großzügige Grundstücksgrößen ohne ausreichende Begründung zugelassen, was einer Abwägungsdisproportionalität gleichkommt.</p> <p><b>Abwägungsausfall relevanter Gutachten:</b> Die Ablehnung des durch den LBM geforderten schallschutztechnischen Gutachtens führt zu einem Abwägungsausfall eines wichtigen öffentlichen Belangs.</p> <p><b>Parallelverfahren/ Widerspruch zu übergeordneten Planungen</b> Ein Bebauungsplan muss gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden. Wir weisen darauf hin, dass der vorliegende Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt wird und somit nicht aus einem bereits gültigen und angepassten Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Obwohl im Abwägungsbeschluss des Ortsgemeinderates vom 10.09.2025 (Punkt 10) im Sachverhalt des Aufgabenbereiches Bauleitplanung eine inhaltliche Abweichung nicht bemerkt wurde, liegt in der Änderung/Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes</p>	<p>Grundstücksgrößen oder die Anzahl der Grundstücke werden nicht festgesetzt. Insofern ist die Gemeinde Oberehe-Stroheich hier flexibel. Die Gemeinde argumentiert mit der besseren Vermarktungsfähigkeit größerer Grundstücke, einem aufgelockerten Ortsrand und großen Gärten. Als positiver Nebeneffekt sind bei größeren Grundstücken geringere Flächenversiegelungen zu erwarten. Ein Abwägungsfehler ist hieraus nicht ableitbar.</p> <p>Im Umweltbericht, S. 38 wird zum Verkehrslärm folgendes ausgeführt: <i>„Eine Überschreitung der Lärmrichtwerte ist 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 Fahrbahnnteilers auf der L68 an, der zusätzlich geschwindigkeitsdämpfend wirken würde. Der Eigentümer des gegenüber des Baugebiets liegenden Flurstücks hat 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“.</i> Die Abwägung wurde damit ordnungsgemäß vollzogen.</p> <p>Zustimmung</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<p>und dem vorgestellten Bebauungsplan ein maßgeblicher Unterschied vor:</p> <p>Die parallellaufende Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes nimmt als Planungsanlass eine Entwicklung von ca. 20 Baugrundstücken und sieht dafür eine Fläche von 1,59 ha vor. Diese Angaben sind entscheidende Parameter zur Begründung der Notwendigkeit der Flächenausweisung, da beispielsweise die Planungsdichte maßgeblich ist, um die im ROPE 2024 vorgegebene Mindestdichte pro Hektar zu erreichen. Demgegenüber sieht der vorliegende Bebauungsplan die Festsetzung von lediglich 10 Baugrundstücken vor, die jeweils eine Größe zwischen 900 und 1.500 m<sup>2</sup> aufweisen sollen. Diese Halbierung der geplanten Anzahl an Baugrundstücken auf der gleichen Bezugsfläche führt zu einer erheblich niedrigeren Dichte, die den Vorgaben des ROPE 2024 nicht entspricht.</p> <p>Diese maßgebliche Abweichung in der Anzahl der geplanten Baugrundstücke stellt einen erheblichen Widerspruch dar. Eine solche inhaltliche Inkonsistenz zwischen den beiden Verfahren ist unzulässig und führt dazu, dass entweder die Teilfortschreibung oder der Bebauungsplan durch die Genehmigungsbehörde abgelehnt werden muss, da eine parallele Genehmigung beider Pläne mit derart widersprüchlichen Inhalten nicht möglich ist. Siehe auch nachfolgenden Screenshot 4.2.6</p>	<p>Die Flächennutzungsplanung ist von einer Parzellierung der Bauflächen mit einer Größe ca. 500 bis 700 qm ausgegangen. Der seinerzeitige Wunsch der Ortsgemeinde lag jedoch bei einer Größe von 900 bis 1500 qm. Die endgültige Parzellierung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung und nicht im Rahmen des BPlan-Verfahrens.</p> <p>Gemäß dem Z 52 des ROPE 2024 ist eine Wohnbaudichte von mindestens 15 WE/ha zugrunde zu legen. In der Gemeinde Oberehe wird diese Dichte insgesamt erreicht. Z 52 besagt nicht, dass diese Dichte in jedem Baugebiet einzuhalten ist.</p> <p>Die Größe der Bauflächen des Plangebiets (ohne Verkehrs- und Grünflächen) beträgt 1,22 ha. Im Bebauungsplan wären demnach 18 Wohneinheiten zu errichten. Angesichts der Festsetzung von Ein- und Zweifamilienhäusern und bis zu 3 Wohnungen je Wohngebäude ist das Z 52 im Baugebiet „Auf der Kirstheck“ auch dann erreichbar, wenn nur 10 Baugrundstücke ausgewiesen werden sollten. Ein Verstoß gegen Z 52 ist daher nicht erkennbar.</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

**Sachverhalt**

**Kommentierung / Beschlussvorschlag**

**4.2.6 Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich**

Oberehe-Stroheich verfügt über große Außenpotential auf Grund früherer Ausweisungen von Wohnbauland im noch gültigen FNP. Da die Flächen im Laufe der Jahre nicht mobilisiert werden konnten, hat die Ortsgemeinde in anderen Ortsbereichen geprüft, wo Flächenverfügbarkeiten gegeben sind oder geschaffen werden können. Die Gemeinde beabsichtigt einen vollständigen Flächentausch der nicht-verfügbaren gegen die mobilisierbaren Flächen vorzunehmen. Im Süden, im Bereich „Oben vor der Hard“ besteht eine solche Fläche, **die die Ortsgemeinde vollständig in ihr Eigentum bekommen kann**, um die Baugrundstücke den tatsächlich Bauwilligen zur Verfügung stellen zu können.

**4.2.6.1 Stroheich W1**

STROHEICH		STRW1
Aktuelle Nutzung	<b>GRÜNLANDBRACHE</b>	
Gepplante Nutzung	Wohnbaufläche	
Flächengröße	1,59 ha	
Lagebezeichnung	Auf der Kirstheck	
Anlass der Planung	<p><b>Die Ortsgemeinde möchte dieses Gebiet über einen Bebauungsplan mit ca. 20 Baugrundstücken entwickeln und hat hierzu das Planverfahren bereits in die Wege geleitet. Im FNP sollen die Tauschflächen entsprechend entnommen werden. Das Baugebiet ist in östlicher Richtung erweiterungsfähig. Die Grünfläche im Südwesten entspricht dem B-Planentwurf.</b></p>	

**Lage im Vorranggebiet Grundwasserschutz; fehlendes Zielabweichungsverfahren**

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorranggebiet Grundwasserschutz (Ziel Z 111 des Regionalen Raumordnungsplans Entwurf Trier 2024 – ROPE 2024). Es ist von entscheidender Bedeutung, dass Ziele der Raumordnung wie Z 111 gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) von allen öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen verbindlich zu beachten sind. Eine Abweichung von diesen Zielen ist grundsätzlich nur über ein

Wie bereits zur Stellungnahme der LAG kommentiert, wird gegen das Ziel Z 111 nicht verstoßen. Die Sicherung der Grundwasservorkommen

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<p>Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG zulässig. Im Gegensatz dazu sind Grundsätze der Raumordnung (wie G 112 ROPE 2024) gemäß § 7 Abs. 1 ROG lediglich in der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Wir stellen fest, dass der vorliegende Bebauungsplan die Vorgaben für das Vorranggebiet Grundwasserschutz in seinen Erwägungen wie einen Grundsatz behandelt hat, anstatt die verbindliche Beachtungspflicht eines Ziels zu erfüllen. Dies führt zu folgenden wesentlichen Mängeln:</p> <p>Fehlendes Zielabweichungsverfahren: Obwohl das Ziel Z 111 im Vorranggebiet Grundwasserschutz unter anderem Flächenversiegelung und Bodenabtrag untersagt, wurde kein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 ROG durchgeführt. Ein reiner Verweis auf Absprachen mit der SGD Nord ist hierfür nicht ausreichend, da es sich um ein verbindliches Ziel handelt.</p> <p><b>Widerspruch zu Z 111:</b> Der Bebauungsplan sieht eine Versiegelung von 7.104 m<sup>2</sup> vor. Dies steht im direkten Widerspruch zu Z 111, das in diesen Gebieten weder Bodenversiegelung noch Bodenabtrag erlaubt.</p> <p><b>Inkonsistente und fehlerhafte Begründung:</b> Die Aussage im Bebauungsplan "Durch die Entwicklung des Baugebiets „Auf der Kirstheck“ wird den Vorgaben der Raumordnung entsprochen: Die Entwicklung von Wohngebieten in Vorranggebieten steht den Belangen des Grundwasserschutzes grundsätzlich nicht entgegen." ist falsch, weil sie die rechtliche Verbindlichkeit von Zielen der Raumordnung verkennt und die strenge Unterscheidung zu Grundsätzen der Raumordnung ignoriert.</p> <p>Zudem weichen die Berechnungen zur versiegelten Fläche innerhalb des Bebauungsplans ab (z.B. GRZ 0,3 auf Seite 5 und 16</p>	<p>ist auch bei einer Realisierung des Baugebiets „Auf der Kirstheck“ möglich.</p> <p>Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich. Anhand von in Situ-Versickerungsversuchen der ICP GmbH, welche das geologische Gutachten erstellt hat, wurde eine schwache Durchlässigkeit der Böden festgestellt. Die Versiegelungen im Baugebiet führen daher zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Gemäß Angaben des Ingenieurbüros Wasser und Boden GmbH liegt das Plangebiet außerhalb des Verbreitungsgebiets der wasserwirtschaftlich genutzten Karstgrundwasserleiter in den mitteldevonischen Kalksteinserien der Hillesheimer Kalkmulde. Die durch die SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz geforderte mittlere Schutzfunktion der verbleibenden Grundwasserüberdeckung kann auch bei einer Realisierung des Baugebiets gewährleistet werden.</p> <p>Der Sachverhalt wurde bereits weiter oben abgehandelt.</p> <p>Der Sachverhalt wurde bereits weiter oben abgehandelt.</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<p>gegenüber GRZ 0,45 auf Seite 59 und 18), was die Nachvollziehbarkeit und Wirksamkeit der angestrebten Minimalversiegelung in Frage stellt.</p> <p><b>Unzureichende Dokumentation:</b> Eine in der Abwägung erwähnte fachtechnische Stellungnahme des Büros Wasser und Boden GmbH, die für die Beurteilung des Grundwasserschutzes relevant wäre, liegt den uns vorliegenden Unterlagen nicht bei.</p> <p><b>Ungeklärte Zielkonformität:</b> Die bisherigen Abstimmungen mit der SGD Nord sind nicht vollständig dokumentiert, was eine abschließende Bewertung der Zielkonformität unmöglich macht. Wir regen daher dringend an, die SGD Nord als obere Raumordnungsbehörde verbindlich zur Frage der Zielkonformität des Vorhabens und zur Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 ROG zu beteiligen. Eine abschließende Bewertung und Freigabe durch die obere Raumordnungsbehörde sind nach aktueller Rechtslage zwingend erforderlich.</p> <p><b>Schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Absatz 2 BauGB</b></p> <p>Der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Absatz 2 BauGB als zentraler Belang der Bauleitplanung verankert. Der vorliegende Bebauungsplan missachtet diesen gesetzlichen Auftrag in eklatanter Weise.</p> <p>Die Planung sieht für lediglich 10 Häuser auf einem Plangebiet von rund 22.000 m<sup>2</sup> durchschnittliche Grundstücksgrößen von 900 bis 1.500 m<sup>2</sup> vor. Angesichts einer rückläufigen Bevölkerungszahl von unter 350 Einwohnern in Oberehe-Stroheich ist diese Flächenausweisung weder sparsam noch ökologisch schonend. Die sich aus dem Landesentwicklungsplan Rheinland-Pfalz LEP IV und dem Regionalen Raumordnungsplan Trier E (ROPE 2024) ergebenden Flächensparziele werden damit deutlich verfehlt.</p>	<p>Der Sachverhalt wurde bereits weiter oben abgehandelt.</p> <p>Die SGD Nord als obere Behörde wurde im Verfahren beteiligt, hat aber mit Ausnahmen der Regionalstellen Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Grundstücksgrößen von 1.000 m<sup>2</sup> und mehr sind im ländlich geprägten Raum -auch in der Gemeinde Oberehe-Stroheich- durchaus üblich. Auf den Grundstücken können Wohngebäude mit bis zu 3 Wohnungen entstehen. Wie bereits weiter oben erläutert, erhofft sich die Gemeinde durch großzügige Grundstücke eine höhere Attraktivität und damit insgesamt eine wirtschaftlich günstigere Entwicklung des Baugebiets „Auf der Kirstheck“.</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<p>Trotz entsprechender Hinweise, beispielsweise durch den Jagdverband, auf die Notwendigkeit, Flächen kleiner auszugestalten, wurde in der Abwägung der Ortsgemeinde keine adäquate Reflektion dieses zentralen Belangs gefunden. Die damit einhergehende großflächige Inanspruchnahme und Zerstörung von Gebieten, die durch das Bundesnaturschutzgesetz geschützt sind, stehen im direkten Widerspruch zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden.</p> <p>Ein maßvolleres Planen und Abwägen hätten den Erhalt dieser wertvollen Flächen ermöglicht und dem gesetzlichen Auftrag entsprochen.</p> <p><b>Alternative</b></p> <p>Anstelle der vorgeschlagenen Bebauungsplanung und Teilfortschreibung unterstützen wir eine alternative Entwicklung, die dem sparsamen Umgang mit Flächen gerecht wird. Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs von Oberehe-Stroheich, das derzeit weniger als 350 Einwohner mit rückläufiger Tendenz aufweist, kann auf im Innenbereich mobilisierbare Flächen zurückgegriffen werden. Eine Fläche von 7.200 m<sup>2</sup> (siehe Tabelle 1), die bereits der Ortsgemeinde zur Verfügung steht, würde unter Berücksichtigung der Minstdichte von 15 Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha) für 11 Einfamilienhäuser in lockerer Bauweise ausreichen. Dies deckt den Bedarf der Ortsgemeinde für gut 11 Jahre bis 2036 ab.</p> <p>Unsere Analyse der Katasterabbildungen zeigt zudem zahlreiche weitere unbebaute Flächen im Innenbereich von Oberehe-Stroheich und Stroheich. Diese stellen ein erhebliches Potenzial dar. Durch eine proaktive Herangehensweise und die Ausschöpfung aller rechtlichen Möglichkeiten, gegebenenfalls auch mit beratender Unterstützung durch die Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Gerolstein, könnten weitere dieser innerörtlichen Grundstücke identifiziert und erfolgreich mobilisiert werden. Dies würde nicht nur dem raumordnerischen Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Durch eine Abfrage von verfügbaren Bauflächen in der Gemeinde haben die Gemeindevertreter vor Beginn der Planung des Baugebiets versucht, Innenpotenzialflächen verfügbar zu machen. Wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan, Kap. 7.1 beschrieben, waren keine Baulücken zu mobilisieren.</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<p>gerecht werden, sondern auch eine nachhaltige Mobilisierung einer Vielzahl von Baugrundstücken ermöglichen.</p> <p>Die Grundlage für die Ermittlung der bereits mobilisierbaren Innenbereichspotenziale ist in der laufenden Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gerolstein wie folgt beschrieben:</p> <p><i>„In Vorbereitung der Teil-Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgte eine Abfrage in den Ortsgemeinden nach der örtlichen Einschätzung zur Mobilisierbarkeit von Baulückengrundstücken. Für eine Vielzahl der im Verbandsgemeindegebiet vorhandenen Baulücken besteht keine Verkaufsabsicht der Eigentümer.... Somit sind nur die Baulücken als Flächenpotentiale relevant und werden als solche gewertet, für die eine positive Verkaufsabsicht bekundet wurde. Da diese Baulücken als bereits erschlossen gelten und im Gegensatz zu Außenpotentialen und Innenpotentialflächen (&gt; 2.000 m<sup>2</sup>) keine zusätzlichen Flächen für Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, werden sie als Nettobaufläche bewertet. Um eine einheitliche Berechnung der Schwellenwerte zu ermöglichen, erfolgt gemäß RRoPneu 2024 eine Umrechnung in Bruttobauland mit einem Umrechnungsfaktor von 1,3. Diese verfügbaren Baulücken, Innenpotentiale und Außenreserven fließen entsprechend ihrer Gebietsart zu 100% (W-Flächen) bzw. 50% (M-Flächen) in die Berechnung der Potentialfläche ‚Wohnen‘ mit ein“</i></p>	<p>Dies betrifft die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und ist hier unbeachtlich.</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

**Sachverhalt**

**Kommentierung / Beschlussvorschlag**

*Tabelle 1: Auflistung der Potentialwerte der Kommune*

Gemeinden mit Eigenentwicklung	Außenpotential	Innenpotential		Potentialwert
		> 2.000 m <sup>2</sup>	< 2.000 m <sup>2</sup> netto x 1,3	
Basberg	0,14	0,00	0,40	0,53
Birgel	2,14	0,00	0,40	2,54
Esch	2,07	0,33	0,43	2,83
Feusdorf	2,03	0,12	1,42	3,58
Oberehe-Stroheich	2,71	0,48	0,72	3,91
Ormont	0,49	0,28	1,93	2,70
<b>Summe:</b>	<b>9,58</b>	<b>1,20</b>	<b>5,30</b>	<b>16,09</b>

**Weitere Anmerkungen**

**Kompensationsflächen:**

Es fehlt eine klare und nachvollziehbare Verpflichtung der Ortsgemeinde (oder es ist nicht direkt erkennbar), wie die Gemeinde die langfristige Pflege und den Erhalt der Kompensationsflächen sicherzustellen plant. Diese Flächen, die auf vier Standorte verteilt und bis zu 2 km vom Plangebiet entfernt liegen, müssen nach gesetzlichen Vorgaben aufgebaut und langfristig gepflegt werden. Eine detaillierte Darstellung der Kosten für den Aufbau sowie der laufenden Kosten für den Erhalt (z.B. durch einen Pachtvertrag mit einem Schäfer) ist unerlässlich. Dies ist ein wichtiger Aspekt für die Transparenz und um die Finanzierbarkeit durch den Haushaltsplan der Ortsgemeinde sicherzustellen.

**Straßenbeleuchtung und private Außenbeleuchtung:**

Die Notwendigkeit von Maßnahmen gegen Lichtverschmutzung werden im Bundesnaturschutzgesetz deutlich dargestellt. Hier

Die Herrichtung und die fachgerechte Pflege der Flächen werden über städtebauliche Verträge gesichert. Für die Bewirtschaftung der Obereher Heide gibt es seit vielen Jahren einen Pachtvertrag mit einem Schäfer, welcher der Ortsgemeinde auch Einnahmen verschafft. Die zu entwickelnden Grünlandflächen werden durch jährliche Mahd gepflegt. Dies erfolgt im Rahmen bestehender Pachtverträge mit Landwirten/Jagdpächtern unter Einhaltung der Auflagen.

Die angefallenen Kosten für die Planung, Begleitung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen liegen bei ca. 5000 € und sind damit erheblich günstiger als ursprünglich veranschlagt. Dies liegt an der guten und sorgfältigen Planung durch die Ortsgemeinde, welche weitgehend auf örtliche Ressourcen zurückgegriffen hat.

Bislang sind die Regelungen im BNatSchG nicht rechtsverbindlich.

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag
<p>werden im vorgelegten „Umweltbericht“ (Begründung – Teil 2) keinerlei Erörterungen oder Vorgaben für zum Artenschutz erforderliche Maßnahmen getroffen.</p> <p>Wir fordern konkrete und überprüfbare Vorgaben auf der Basis aktueller Empfehlungen. Dabei muss zwischen Vorgaben für die potentiellen Bauleuten und denen für den öffentlichen Raum unterschieden werden.</p> <p>Für die Außenbeleuchtung im privaten Bereich sollten folgenden Vorgaben gelten:</p> <p>Es dürfen nur Leuchten eingesetzt werden, die ihr Licht ausschließlich nach unten abstrahlen und eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe aufweisen; dabei sollten bei Treppen und Gehwegen nur die erforderlichen Flächen bestrahlt werden; kein Anstrahlen von Bäumen und Büschen, kein Anstrahlen von Fassaden ohne Notwendigkeit von Informationsvermittlung. LED-Strahlen sollen horizontal und nicht aufgeneigt montiert und ihr Lichtstrom auf maximal 1000 lm beschränkt werden. Die Aufstellung von rundum abstrahlenden Leuchten mit einem Lichtstrom von mehr als 50 lm ist zu untersagen. Es dürfen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 2700 K eingesetzt werden (besser 1700-2200 K). Die Beleuchtungsdauer ist durch geeignete Maßnahmen (Bewegungsmelder, Schalter, Schaltuhren etc.) auf das erforderliche Ausmaß zu beschränken.</p> <p>Für die Beleuchtung von Anwohnerstraßen, Wegen und Plätzen (öffentlicher Raum) sollten folgende Vorgaben gelten:</p> <p>Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung dürfen nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig anzusetzen. Es darf kein Licht in oder oberhalb der Horizontale abgestrahlt werden. Die mittlere Beleuchtungsstärke soll 3 lx nicht übersteigen. Die Beleuchtung ist im Laufe der Nacht (spätestens ab 23 Uhr) bedarfsorientiert zu reduzieren. Eine Reduktion um 70% oder gar eine Abschaltung ist anzustreben. Für Abschaltungen</p>	<p>Der Umweltbericht wird um die entsprechenden Maßnahmen ergänzt.</p>

**Anregungen aus der Offenlage der Planung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gem. §4 (2) BauGB  
zum Bebauungsplan „Auf der Kirstheck“, Gemeinde Oberehe-Stroheich**

Sachverhalt	Kommentierung / Beschlussvorschlag								
<p>ist das Verkehrszeichen 394 der StVO am Laternenmast anzubringen. Da es sich um eine Bebauung in einem naturnahen Bereich handelt, darf nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit geringem Blauanteil eingesetzt werden: Für Licht mit einer Wellenlänge unter 500 nm ist der Anteil an der gesamten Strahlung auf max. 10-15% zu begrenzen; als äquivalente Farbtemperatur sind 1700 bis 2200 K vorzuschreiben.</p> <p><b>Vorsorge für eventuelle lokale Strom-, Nah-/Fernwärme-Systeme:</b> In den vorgelegten Planungsunterlagen fehlt eine Erörterung der Vorsorge u.a. bei einer zukünftigen Herstellung von Infrastruktur für Strom- und Wärmesysteme. So sind Verlegekanäle und Leerrohre für eine eventuelle Anbindung z.B. an ein potentiell Nahwärmenetz oder ein OG-eigenes Stromnetz nicht vorgesehen. Entsprechende Vorgaben könnten spätere Straßenaufbrüche und Kosten vermeiden.</p>	<p>Die Verlegung von Leerrohren ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Ein Nahwärmenetz oder ein OG-eigenes Stromnetz sind nicht geplant</p> <p><b>Beschlussvorschlag Nr. 4:</b> Der Umweltbericht wird um Regelungen zu Beleuchtungen im Plangebiet ergänzt. An der Planung wird festgehalten.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <table border="1" data-bbox="1146 956 2134 1093"> <thead> <tr> <th data-bbox="1146 956 1395 1002">Ja</th> <th data-bbox="1395 956 1639 1002">Nein</th> <th data-bbox="1639 956 1886 1002">Enthaltungen</th> <th data-bbox="1886 956 2134 1002">einstimmig</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1146 1002 1395 1093">8</td> <td data-bbox="1395 1002 1639 1093"></td> <td data-bbox="1639 1002 1886 1093"></td> <td data-bbox="1886 1002 2134 1093">Ja</td> </tr> </tbody> </table>	Ja	Nein	Enthaltungen	einstimmig	8			Ja
Ja	Nein	Enthaltungen	einstimmig						
8			Ja						