



Ortsgemeinde Preist Verbandsgemeinde Speicher

Bebauungsplan „Bei der Kirch“

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Begründung
Stand: 16. Juni 2026

Entwurf

ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

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

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung und Rechtsgrundlagen	3
2	Verfahren	3
2.1	Regelverfahren / Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.....	3
2.2	Verfahrensablauf	4
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	5
3.1	Lage und Geltungsbereich/ Topographie	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption	6
3.3	Verkehrliche Erschließung	8
3.4	Ver- und Entsorgung.....	10
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	13
3.6	Planungsalternative	13
4	Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen	13
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	13
4.2	Regionaler Raumordnungsplan	16
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2024 (ROPneuE)	17
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	18
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	19
5.1	Natur und Landschaft	20
5.2	Immissionsschutz	21
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte	22
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB / BauNVO	22
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)	25
7	Hinweise und Empfehlungen	25
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	25
9	Flächenbilanz und Kostenübernahme	26

1 Anlass und Ziele der Planung und Rechtsgrundlagen

Die Ortsgemeinde Preist befindet sich im Eifelkreis Bitburg-Prüm und ist Teil der Verbandsgemeinde Speicher.

Um der stetigen Nachfrage nach Bauland / Wohnraum in der Gemeinde Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Gemeinde die baurechtliche Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf einer derzeitigen landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Da die Fläche planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist und bisher nicht als Wohnbau-land zur Verfügung steht, muss ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel ist es, durch einschlägige orts- und regionaltypische Festsetzung eine Wohnbebauung zu schaffen, die sich bestmöglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die Ortsgemeinde Preist hatte daher in seiner Sitzung am 20.12.2017 beschlossen, den **Bebauungsplan „Bei der Kirch“** aufzustellen. Ursprünglich war dabei geplant, den Bebauungsplan unter Anwendung des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufzustellen; zu den Inhalten des Bebauungsplans gab es bereits zahlreiche Abstimmungen und das Offenlageverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde bereits durchgeführt. Da das Bundesverwaltungsgericht mit seinem Urteil vom 18. Juli 2023 (AZ: BVerwG 4 CN 3.22) den § 13b BauGB jedoch für unionswidrig und daher nicht mehr anwendbar erklärte, geriet das Verfahren ins Stocken. Da nicht absehbar ist, dass sich die Gesetzeslage noch einmal ändert, hat die Ortsgemeinde Preist nun beschlossen, den Bebauungsplan ins „Regelverfahren“ zu überführen. Folgende Konsequenzen / zusätzliche Verfahrensschritte haben sich hieraus ergeben:

- Änderung der bereits gefassten Beschlüsse
- Die bereits durchgeführte Offenlage / Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet
- Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts, inkl. Eingriff-Ausgleichsbilanzierung mit dem Erfordernis externe Kompensationsflächen auszuweisen
- Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Bebauungspläne sind grundsätzlich gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde zu entwickeln. Da das Plangebiet im gültigen FNP der Verbandsgemeinde Speicher bereits als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt wird, wird dem vorgenannten Entwicklungsgebot entsprochen. Eine FNP-Fortschreibung ist daher entbehrlich.

2 Verfahren

2.1 Regelverfahren / Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4, und § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a, 4c BauGB zu erstellen. Sinn und Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Umweltbelange haben per se keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Umweltprüfung zur Bauleitplanung ist Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes. Integriert ist in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht auch die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG. Der Umweltbericht wurde zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erstellt und ist den Unterlagen zur Offenlage beigelegt worden.

2.2 Verfahrensablauf

Hinweis zum Verfahren

Der Bebauungsplan „Bei der Kirch“ der Ortsgemeinde Preist wurde zunächst mit Beschluss vom **20.12.2017** im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Bedingt durch diverse Änderungen – u.a. zum Geltungsbereich – erfolgte am **12.11.2019** ein weiterer Aufstellungsbeschluss sowie der Offenlagebeschluss.

Die Offenlage hierzu fand im Zeitraum **vom 25.05.2020 bis 25.06.2020** statt. Ort und Dauer der Offenlage wurden am **15.05.2020** ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **11.05.2020 mit Frist bis 25.06.2020** um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Durch weitere Änderungen erfolgte sodann am **25.10.2021** ein erneuter Aufstellungs- und Offenlagebeschluss. Die sich hieran anschließende Offenlage des neuen Verfahrens fand im Zeitraum vom **27.12.2021 bis 28.01.2022** statt. Ort und Dauer der Offenlage wurden am **17.12.2021** ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **13.12.2021 mit Frist bis 28.01.2022** um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen der beiden oben genannten Offenlagen wurden sodann durch den Ortsgemeinde Preist am **12.07.2022** einer Abwägung unterzogen. In gleicher Sitzung wurde unter Abänderung der Planung eine erneute Offenlage beschlossen.

Aufgrund der einschlägigen Rechtsprechung ist das Verfahren nach § 13b BauGB nicht anwendbar, weshalb das Verfahren gewechselt werden musste.

Der vorliegende Bebauungsplan wird daher nun im Regelverfahren als „qualifizierter Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Bezüglich des Verfahrenswechsel und der Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren wurde seitens der Ortsgemeinde Preist am **07.11.2023** ein erneuter Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gefasst.

Die bereits durchgeführten Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Ortsgemeinderat in der Sitzung vom **15.06.2026** gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . bis . . zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am . . ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom ____ mit Frist bis ____ stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Preist hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ den Bebauungsplan „Bei der Kirch“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde Preist vom ____ ist am ____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich/ Topographie

Die Ortsgemeinde Preist liegt im Eifelkreis Bitburg-Prüm und gehört zu der Verbandsgemeinde Speicher.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südwestlich am Ortsrand von Preist. Die Entfernung zur Stadt Speicher beträgt ca. 5 km.

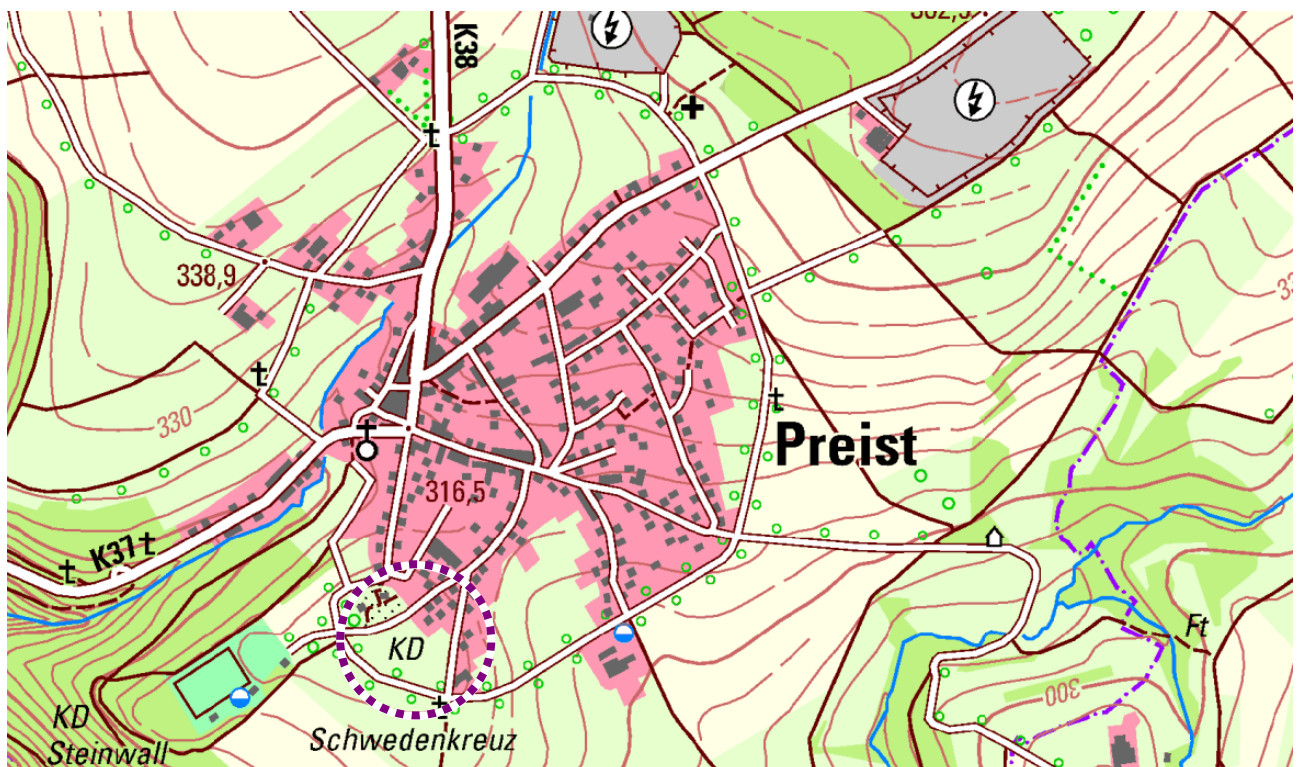


Abbildung 1: Topographische Karte mit Lage des Plangebiets (lila-weiß-gestrichelt) – nicht parzellenscharf
(Quelle: eigene Darstellung, nach Daten © GeoBasis-DE / LVermR | Zugriff: 05/2026 | ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 15.640 m² und umfasst in der Ortsgemeinde Preist folgende Flurstücke:

Flur 17 Flurstücke 188, 189, 190, 191, 192 vollständig sowie die
Flurstücke 186, 193, 194, 195 und 199 teilweise.

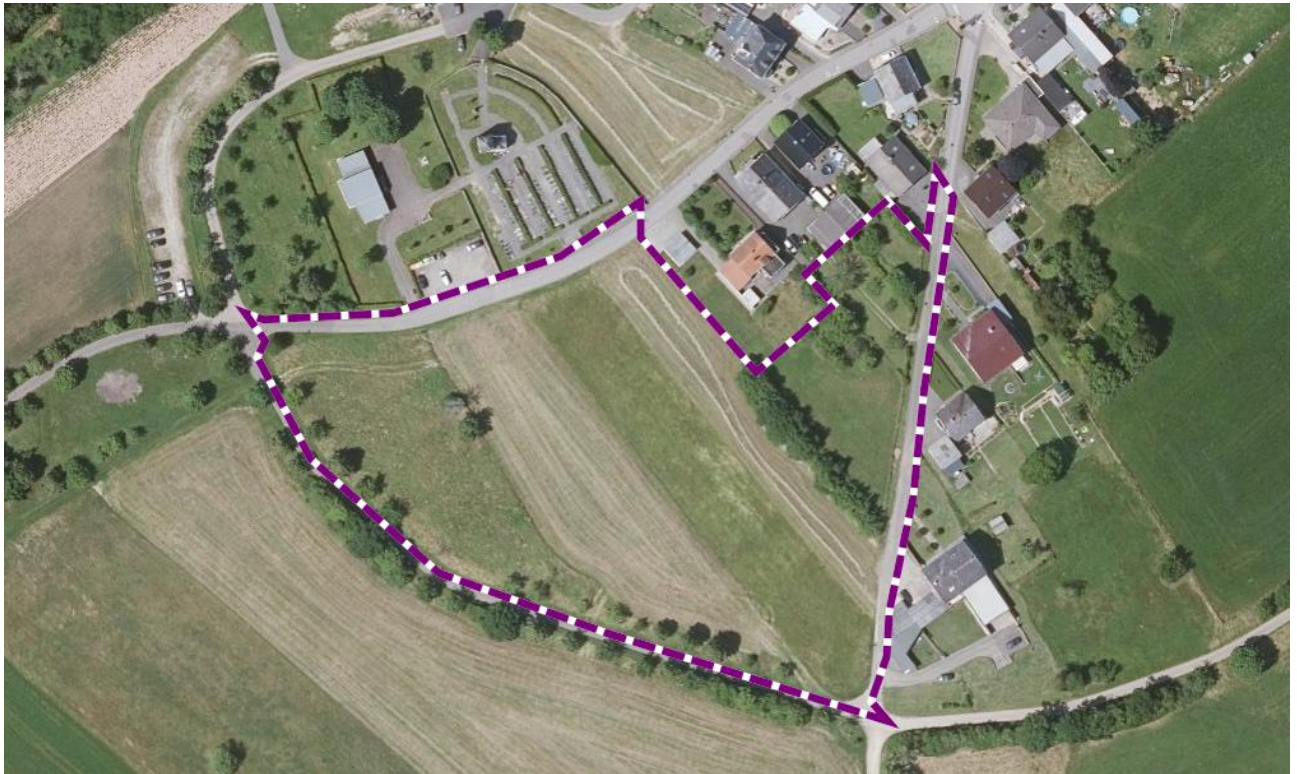


Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Plangebiets (lila-weiß-gestrichelt) – nicht parzellenscharf
(Quelle: eigene Darstellung, nach Daten © GeoBasis-DE / LVermR | Zugriff: 05/2026 | ohne Maßstab)

Das Gelände weist es ein leichtes Gefälle auf. Die Schulstraße im Norden weist eine Höhe von rund 325,0 m ü NHN auf, im Osten hat die Schulstraße eine Höhe von 321,0 m ü NHN.

Die Durchführung notwendiger Arbeiten kann daher voraussichtlich ohne aufwendige Erdarbeiten wie z.B. Terrassierungen, Stützmauern oder aufwendige Erschließungsanlagen erfolgen. Damit sind auch größere Bodenbewegungen am vorgesehenen Standort voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die exakte Abgrenzung des Gebiets ist der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Ortsgemeinde Preist unmittelbar am südlichen Ortsrand. Es wird im Norden durch die Schulstraße begrenzt. Östlich befindet sich eine Bestandsbebauung aus ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Westlich und südlich wird das Plangebiet durch einen ausgebauten Wirtschaftsweg begrenzt. Im Norden grenzt der Friedhof mit Kirche an. Weiter westlich befinden sich ein Fußball- und ein Tennisplatz. Ansonsten werden die angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Aktuell ist das Plangebiet unbebaut und wird zu landwirtschaftlichen Zwecken als Wiese genutzt. Innerhalb des Plangebiets existiert ein kleiner Bestand an älteren Bäumen (Obstbäume, Walnuss- und Rosskastanienbaum).

An der südwestlichen Grenze des Plangebiets (Flur 17, Flurstück 188) befindet sich zudem eine Reihe von jungen Bäumen, die im Zuge der Planung erhalten bleiben sollen.



Abbildung 3: Blick auf das Plangebiet
(Quelle: Eigene Aufnahme Mai 2018)

Am 12.11.2019 entschied die Ortsgemeinde Preist über den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zuvor wurden verschiedene Bebauungsvarianten vorgestellt und diskutiert. Der Ortsgemeinderat entschied sich dabei für eine Bebauungskonzeption gemäß Variante 3. Diese sieht die Errichtung von etwa 16 Einfamilienhäusern in offener (und ausnahmsweise zweckgebundener geschlossener) Bauweise mit zugeordneten Garagen und Nebenanlagen vor, die sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der umgebenden Bestandsbebauung orientieren. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Die geplanten Baugrundstücke weisen nach dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept eine durchschnittliche Größe von ca. 600 m² bis 800 m² auf. Um die geplante Wohnbebauung gestalterisch in das gewachsene Ortsbild einzubinden, soll eine intensive Ortsrandeingrünung erfolgen.

Der Bebauungsplan legt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen durch Baugrenzen fest, innerhalb derer die Wohngebäude angeordnet werden können. Sie sind so dimensioniert, dass sich eine lineare Bebauung entlang der geplanten Erschließungsstraße ergibt, wie sie auch in den angrenzenden Bereichen typisch ist.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Ortsgemeinde Preist ist über die L 2 an die B 51 (Richtung Bitburg und Trier) angeschlossen, die weitergehend zur A 60 bzw. A 64 führt. Über die Speicherer Straße besteht eine Verbindung nach Speicher, dem nächstgelegenen Grundzentrum.

Der Anschluss des Plangebietes an das Verkehrsnetz erfolgt über die Schulstraße, die an die Hauptstraße und die Kreisstraßen K 37 und K 38 anschließt. Über die Schulstraße und die Hauptstraße ist auch der Ortskern von Preist zu erreichen.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine neu anzulegende Planstraße, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgebaut werden soll. Sie bindet an die Schulstraße an. Hierdurch wird eine durchgängige Verkehrsführung gewährleistet.

Seitens eines Fachplaners¹ wurde eine Vorplanung der Verkehrsanlagen erstellt.

Demnach erfolgt die Zufahrt – wie dargestellt – beidseitig über die Schulstraße, welche das Gebiet nord-westlich und östlich begrenzt. Aufgrund der Topographie ergibt sich für die Planstraße ein Längsgefälle von 2,47 % von West nach Ost.

Der Aufbau aller Straßen entspricht der RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen). Danach ergibt sich eine Belastungsklasse von BK 1,0. Sämtliche Straßen erhalten ein Quergefälle von 2,5 % und entwässern in Straßenabläufe, welche an den Regenwasserkanal angeschlossen sind.

1

igr GmbH – Erschließung des Baugebiets „Bei der Kirch“, Ortsgemeinde Preist, Vorplanung Verkehrsanlagen, Erläuterungsbericht vom Mai 2023

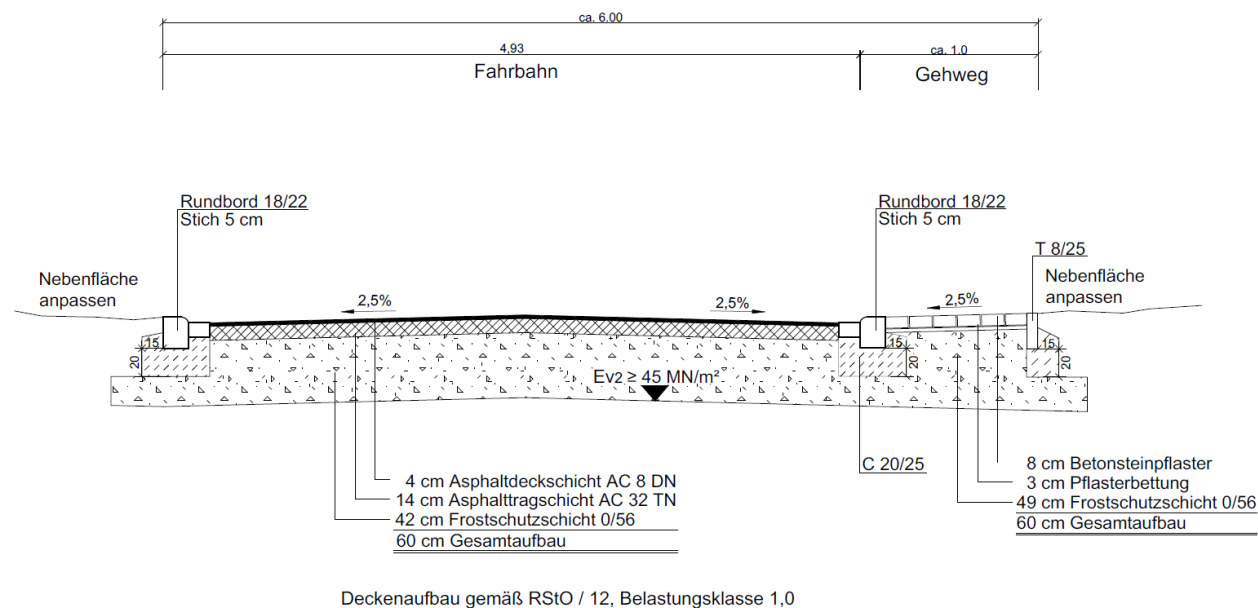


Abbildung 4: Regelquerschnitt Schulstraße (Nord-West und Ost)
 (Quelle: igr GmbH – Erschließung des Baugebiets „Bei der Kirch“, Ortsgemeinde Preist, Vorplanung Verkehrsanlagen, Erläuterungsbericht vom Mai 2023)

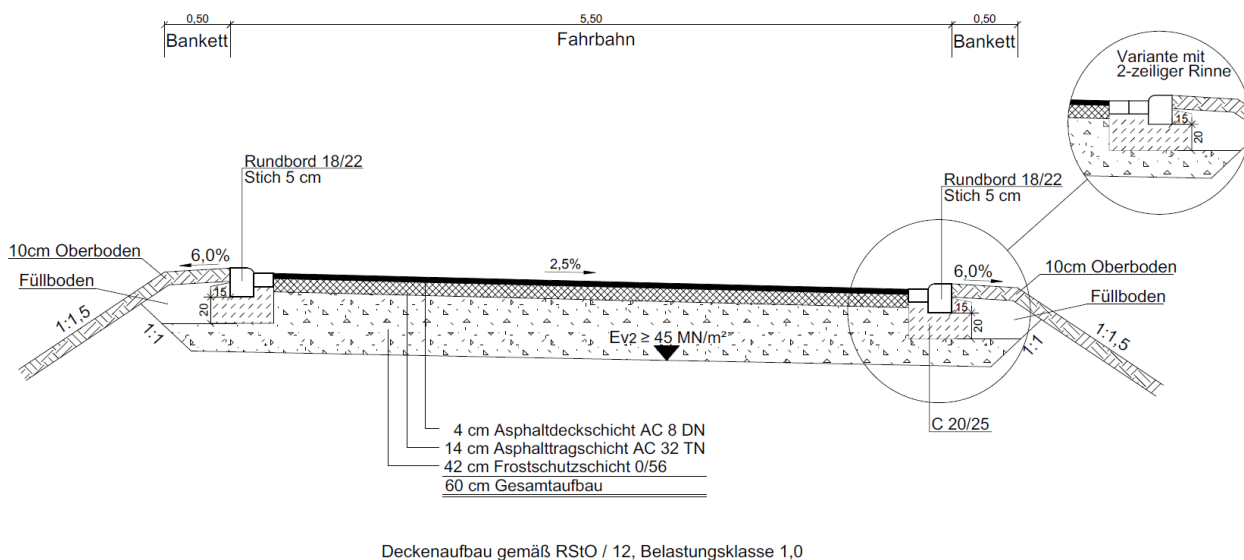


Abbildung 5: Regelquerschnitt Planstraße
 (Quelle: igr GmbH – Erschließung des Baugebiets „Bei der Kirch“, Ortsgemeinde Preist, Vorplanung Verkehrsanlagen, Erläuterungsbericht vom Mai 2023)

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz können über die vorhandenen Systeme in der Schulstraße erfolgen. Das neue Baugebiet kann damit an das gemeindliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Details werden im Rahmen der nachgelagerten Objektplanung festgelegt.

3.4.1 Oberflächenwasser

Da eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken aufgrund der vorhandenen Bodenstrukturen nicht möglich ist, wurde eine „Entwässerungstechnische Begleitplanung“ des Ingenieurbüros stratec im Jahr 2021² durchgeführt.

In dem dazugehörigen Erläuterungsbericht sind folgende Maßnahmen im Hinblick auf die Entwässerung (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) festgehalten:

Niederschlagswasser

„Es ist vorgesehen, dass anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und die privaten Baugrundstücke zentral außerhalb der Wohnbebauung durch ein Retentionsbecken zurückzuhalten. Eine Versickerung ist aufgrund der bekannten anstehenden Bodenkennwerte nicht möglich. Das Becken soll einen Drosselabfluss zur Entleerung erhalten, welcher das Niederschlagswasser mittels einer herzustellenden Niederschlagswassereinleitung im Freigefälle zunächst in einen namenlosen Graben und nach wenigen hundert Metern in den Stillegraben (Gewässer III. Ordnung) einleitet. Die technische Umsetzbarkeit wurde auf Grundlage einer örtlichen Vermessung und amtlichen Höhenlinien überprüft und nachgewiesen. Die Trasse des Drosselabfluss Kanals verläuft über öffentliche Flächen. Auf der für die Rückhaltung zur Verfügung stehenden Gemeindeeigenen Fläche kann bei einer maximalen Einstautiefe von 40 cm ein Rückhaltevolumen von rund 280 m³ hergestellt werden. Dies entspricht gemäß der Vordimensionierung einer Bemessungshäufigkeit zwischen 10 und 20 Jahren. Sofern eine höhere Sicherheit gefordert wird und keine zusätzlichen Flächen erworben werden können, muss die Einstautiefe vergrößert werden. Dies bedingt dann eine Einfriedung des Rückhalteraaumes.“

Schmutzwasser

„Das Schmutzwasser des Planungsraumes kann dem vorhandenen Mischwasserkanal der Ortsgemeinde Preist im Freigefälle zugeführt werden. Die Leitungen für das Schmutzwasser werden nach DWA A 118 bemessen und ausgelegt. Die Mindestnennwerte von DN 250 soll eingehalten werden.

Die genaue Dimensionierung der Rohrleitungen, sowie die Festlegung der genauen Kanaltrassen erfolgt im Rahmen der noch vorzunehmenden Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanungen.“

Die folgenden Plandarstellung zur entwässerungstechnischen Begleitplanung (siehe Abbildungen 6 und 7) stützen sich – was den Trassenverlauf der Planstraße angeht – noch auf eine bereits durch die Ortsgemeinde wieder verworfene Planung. Im aktuellen Planentwurf zeigt sich daher eine minimale Veränderung des Trassenverlaufs.

² stratec - Ingenieurbüro für Verkehrsbau, Infrastrukturmanagement und Freianlagen - Erschließung Baugebiet „Bei der Kirch“ in der Ortsgemeinde Preist - Entwässerungstechnische Begleitplanung zum Bebauungsplan „Bei der Kirch“, Erläuterungsbericht vom 20.11.2021

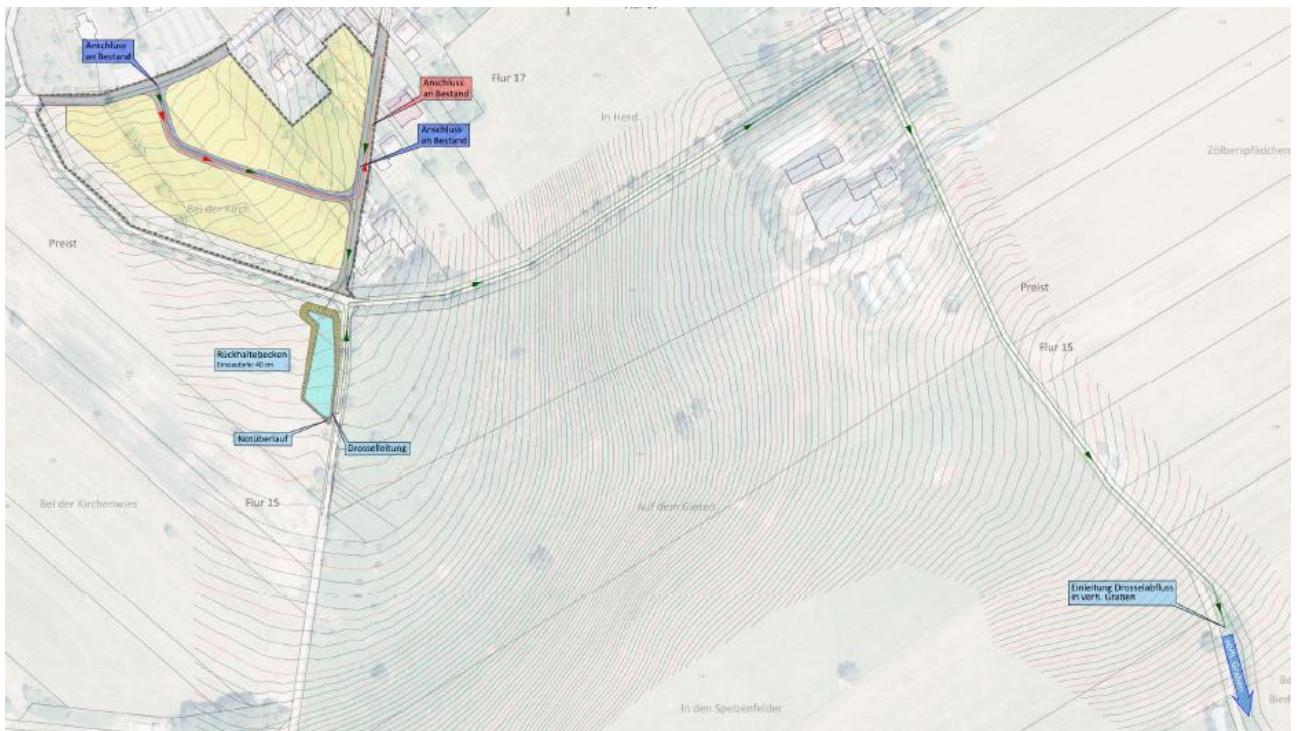


Abbildung 6: Plangebiet mit Darstellung der geplanten Entwässerung – Übersicht der Gesamtplanung
(Quelle: stratec, Erschließung Baugebiet „Bei der Kirch“ in der Ortsgemeinde Preist, Entwässerungstechnische Begleitplanung zum Bebauungsplan „Bei der Kirch“ – Erläuterungsbericht vom 20.11.2021)

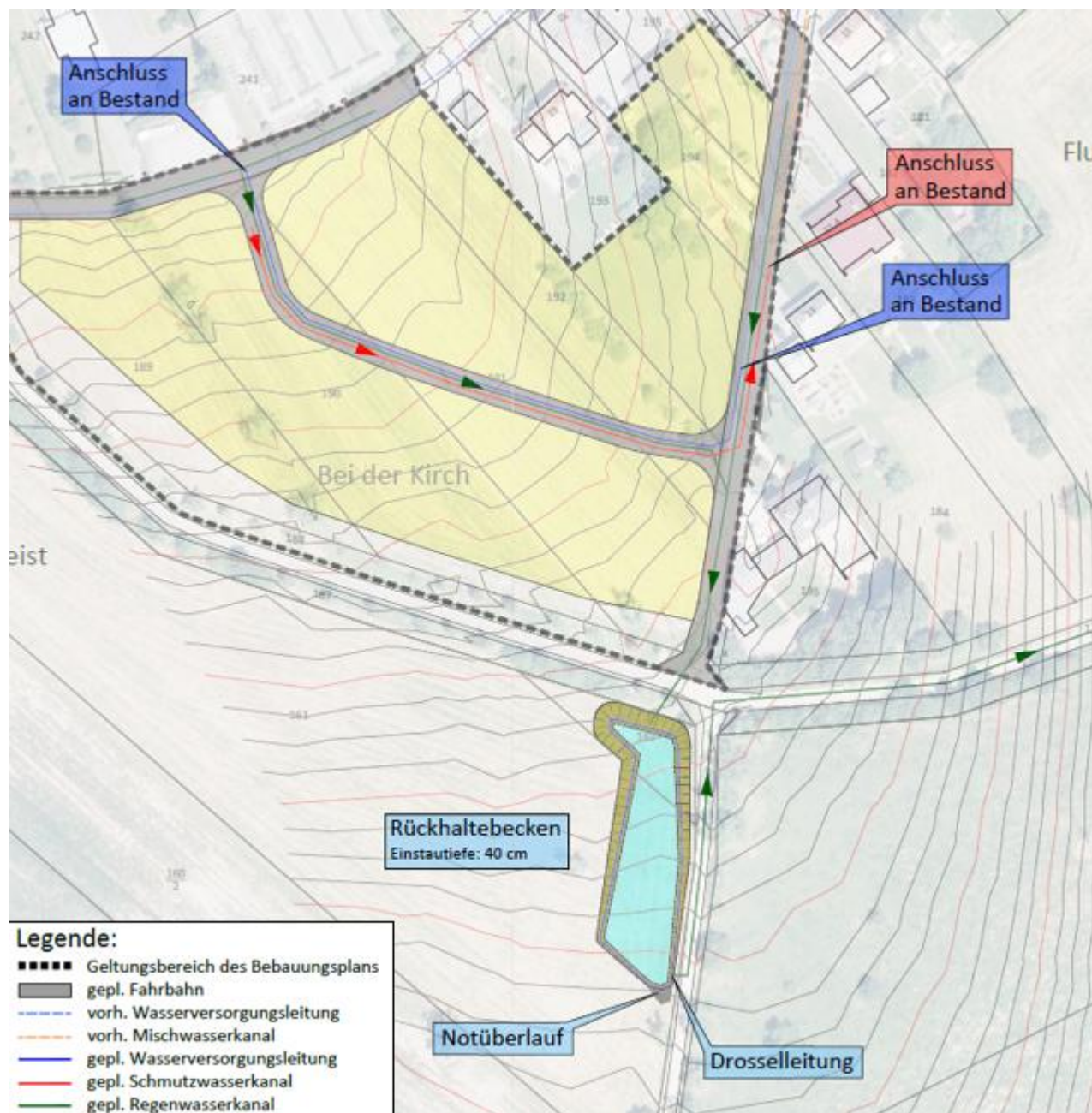


Abbildung 7: Plangebiet mit Darstellung der geplanten Entwässerung – Detailansicht Rückhaltebecken
(Quelle: stratec, Erschließung Baugebiet „Bei der Kirch“ in der Ortsgemeinde Preist, Entwässerungs-
technische Begleitplanung zum Bebauungsplan „Bei der Kirch“ – Erläuterungsbericht vom
20.11.2021)

3.4.2 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB werden in der Planung berücksichtigt. Das Plangebiet kann über bestehende Versorgungsanlagen und Einrichtungen in den umgebenden Straßen an das örtliche Energie- und Telekommunikationsnetz angeschlossen werden.

3.4.3 Abfallentsorgung

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die Abfallentsorgung kann ebenfalls über die vorhandenen Straßen sowie die plangebietsinterne Erschließung sichergestellt werden.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Ein Teil der Flächen (Flurstücke Nr. 186, 188, 189, 190, 192 und 199) befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Flurstücke Nr. 191, 193, 194 und 195 hingegen im Privatbesitz.

3.6 Planungsalternative

Alternative Standorte für die Wohnbauflächenentwicklung innerhalb der Gemeinde Preist kommen aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit im Innenbereich nicht in Betracht. Freie und vermarktbar Baugrundstücke stehen derzeit in der gesamten Ortsgemeinde kaum zur Verfügung.

Die Potenziale der Innenentwicklung sind in der Ortsgemeinde Preist somit sehr begrenzt. Der aktuelle Standort im Anschluss an den Ortsrand ist daher der geeignetste für die geplante Wohnbauentwicklung.

4 Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

Die Landesplanung weist im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) nur Mittel- und Oberzentren aus. Grundzentren – und alles darunter – werden auf Ebene der Regionalen Raumordnungspläne konkretisiert.

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)³

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz schafft einen langfristigen und zukunftsorientierten Gestaltungsrahmen der Raumstruktur des Landes. Das LEP IV hat sich zur Aufgabe gemacht, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu ermöglichen. Jede Region und jede Gemeinde hat Stärken, auf die sich fokussiert werden soll, um die Chance zu nutzen, einen Teil zur nachhaltigen Entwicklung und Zukunft von Rheinland-Pfalz beizutragen.

Aus diesem Grund finden in der Bauleitplanung die Ziele der übergeordneten Planung Berücksichtigung, damit das Plangebiet den Darstellungen der übergeordneten Landesplanung entspricht.

³ Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

Gemäß dem LEP IV befindet sich die Ortsgemeinde Preist im Entwicklungsbereich Eifel und wird dem ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur zugeordnet (vgl. LEP IV – Karte 1 „Raumstrukturgliederung“). Das Mittelzentrum Bitburg ist mit dem Pkw in ca. 20 Minuten erreichbar, Trier in ca. 35 Minuten

Die vorhandenen Dorfstrukturen sollen als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenart entwickelt werden. Dies kann z.B. über die Schaffung wohnstättennaher Arbeitsplätze, die Sicherung der örtlichen Grundversorgung und die Umnutzung von Bausubstanz für Wohnen und Arbeiten geschehen. Gleichzeitig soll die Sicherung des Dorfbildes, der Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz sowie der Erhalt der Einheit von Dorf und Landschaft forciert werden.

Die Eigenentwicklung hat sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Die Art und das Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und der inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

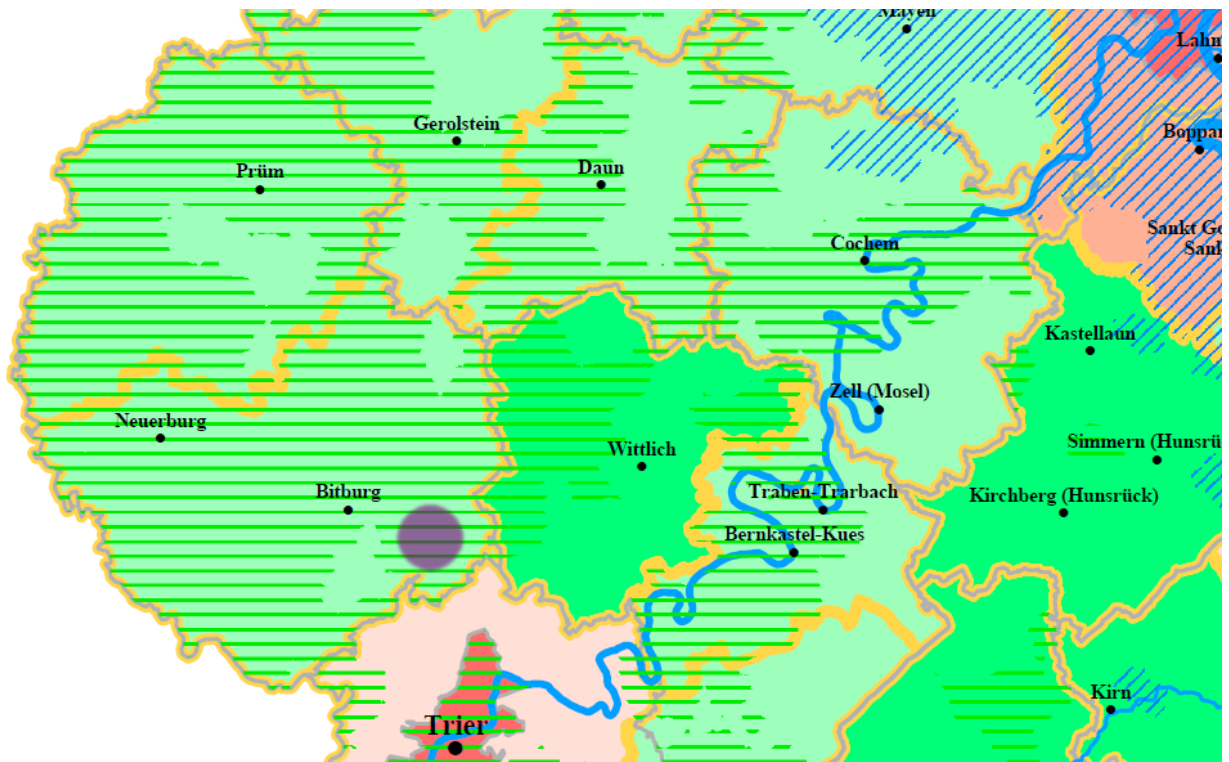


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des LEP IV mit Lage des Plangebiets (lila hervorgehoben) – nicht parzellenscharf
(Quelle: verändert nach © LEP IV – Karte 1 „Raumstrukturgliederung“ | ohne Maßstab)

Zu den Aussagen des LEP IV für die Ortsgemeinde Preist zählen die folgenden Darstellungen:

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung
- Überregionale Straßenverbindung
- Landesweit bedeutsamer Bereich für Hochwasserschutz
- Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft
- Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus

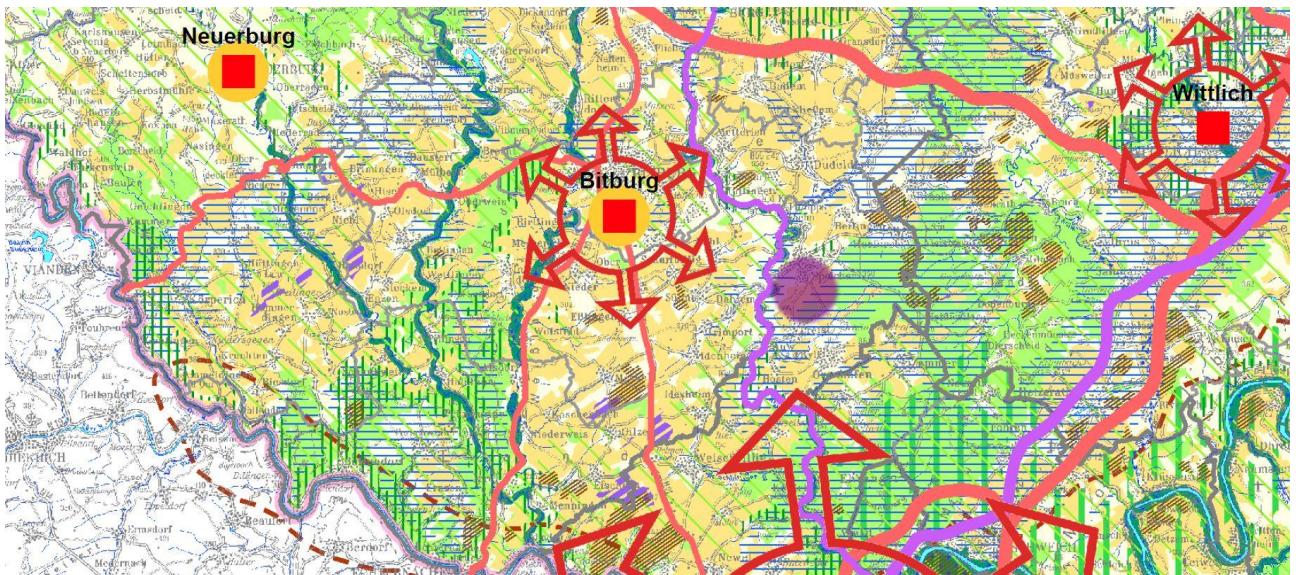


Abbildung 9: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des LEP IV
(Quelle: LEP IV – Ausschnitt Karte 5)

Gemäß LEP IV besitzt die Ortsgemeinde Preist keine zentralörtliche Funktion. Trotz der Lage im ländlichen Raum ist sie regional gut angebunden. Die Ortsgemeinde ist dem Oberzentrum Trier und dem Mittelzentrum Bitburg zugeordnet (vgl. LEP IV – Karte 6 „Leitbild Daseinsvorsorge“).

Preist liegt in einem bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft (vgl. LEP IV – Karte 15 „Leitbild Landwirtschaft“). Gemäß **Z 120** werden die landesweit bedeutsamen Bereiche für die Landwirtschaft durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen (RROP) konkretisiert und gesichert. Gemäß **G 121** soll die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Aus den Vorgaben des LEP IV zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (**Z 31** und **Z 34**) hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Diesem Ziel wird durch die Lage des Plangebietes im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung entsprochen und somit eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung vermieden (**Z 34**).

Die Rückhaltung und Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser wird gemäß **Z 111** in einem Entwässerungskonzept im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

Der landesweit bedeutsame Bereich für die Landwirtschaft (**Z 120** und **G 121**) wird durch die Planung berücksichtigt. Zwar werden landwirtschaftlich nutzbare Flächen in Anspruch genommen, allerdings wird die bereits seit einiger Zeit brachliegende Fläche nur noch in untergeordnetem Umfang für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Eine dauerhafte Inanspruchnahme für außerlandwirtschaftliche Zwecke ist laut **G 121** möglich und bei dieser Fläche aufgrund ihres unmittelbaren Anschlusses an die geschlossene Siedlungsstruktur der Ortsgemeinde sinnvoll.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan⁴

Der regionale Raumordnungsplan Region Trier (RROP, 1985/ 1995) weist der Ortsgemeinde Preist die besondere Funktionen Landwirtschaft (L) zu.

Dies ist jedoch nicht als Gegensatz zu der vorgesehenen Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets zu verstehen, da die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Da die Gemeinde nicht als „W-Gemeinde“ ausgewiesen ist, vollzieht sich die Ausgestaltung der Raum- und Siedlungsstruktur grundsätzlich im Rahmen der „Eigenentwicklung“ (ROP 1985/95, Kapitel 2.2.2.1).

Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt hierzu insbesondere die „*Bauflächenausweisung, die der ortsverbundenen Wohnbevölkerung zeitgemäße Wohnverhältnisse ermöglichen [...]*“.

Nachfolgende Graphik zeigt die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Ortsgemeinde von 1970 bis 2024. Auch wenn die Gemeinde einem stetigen Wandel unterliegt, ist in den letzten Jahren wieder ein positiver Wachstumstrend zu verzeichnen. Um den damit einhergehenden Bedarf an Wohnraum zu decken – und attraktiv für potenziell Ansiedlungswillige zu erscheinen – ist die Ausweisung von Wohnbaufläche innerhalb der Gebietskörperschaft essenziell.

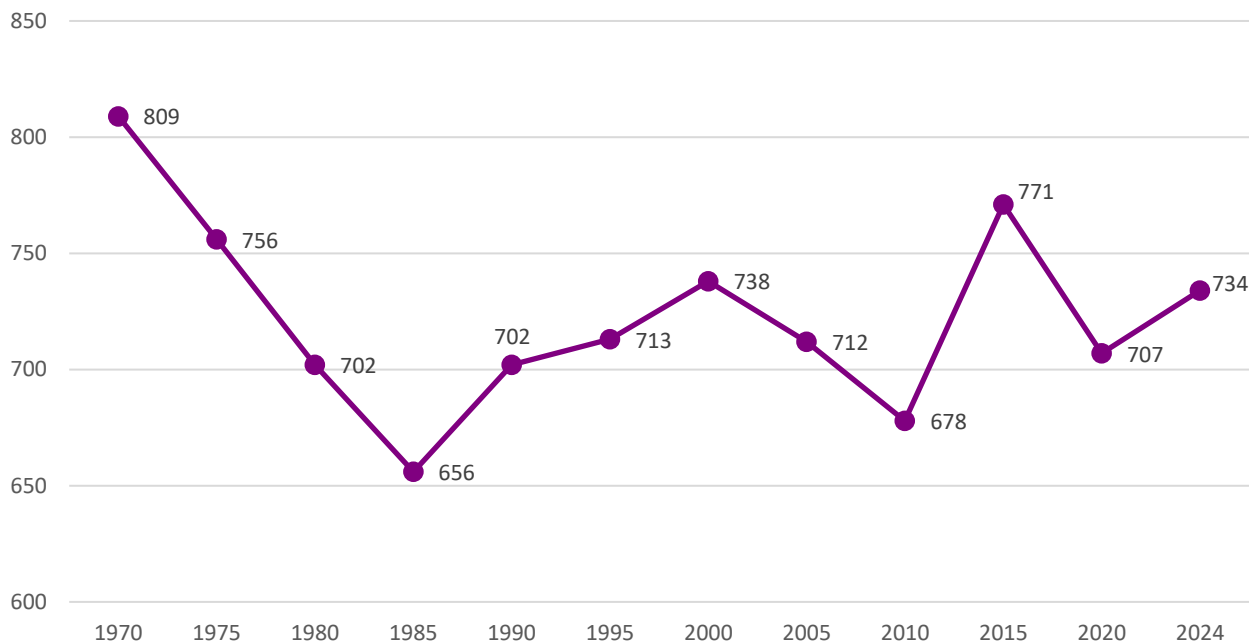


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung OG Preist 1970 – 2024

(Quelle: eigene Darstellung nach © Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz | Zugriff: 05/2026)

Den Zielen und Grundsätzen des geltenden Raumordnungsplanes steht das geplante Vorhaben somit voraussichtlich nicht entgegen.

⁴ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2024 (ROPneuE) ⁵

Ziele der Raumordnung, die im finalen Entwurf des Raumordnungsplans formuliert sind (ROPneuE, Stand: September 2024) sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen daher Grundsatzcharakter.

In der Entwurfsfassung des ROPneu 2024 wird der Ortsgemeinde Preist weiterhin die besondere Funktion „Landwirtschaft“ zugewiesen.

Unter Kapitel II.2.4.3 „Besondere Funktion Landwirtschaft“ finden sich folgende Ausführungen im ROPneuE:

Z 42 Die besondere Funktion Landwirtschaft wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, in denen die Landbewirtschaftung in der Fläche neben der Agrarproduktion auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb, insbesondere auch für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur, unverzichtbar ist (L-Gemeinden). In diesen Gemeinden kommt der Landwirtschaft auch für die innerörtliche Siedlungsstruktur eine hohe sozioökonomische Bedeutung zu. Die örtliche Bauleitplanung ist daher so zu lenken, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben.

G 43 In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft soll die Landwirtschaft in besonderer Weise zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Ressourcen und zur Erhaltung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes durch vielfältige landwirtschaftliche Bodennutzung beitragen. Auch soll durch funktionsfähige landwirtschaftliche Betriebe in den dünn besiedelten ländlichen Räumen eine Pflege der Kulturlandschaft gesichert werden.

Indizien, die auf eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeit von landwirtschaftlichen Betrieben hindeuten, haben sich im laufenden Verfahren nicht ergeben.

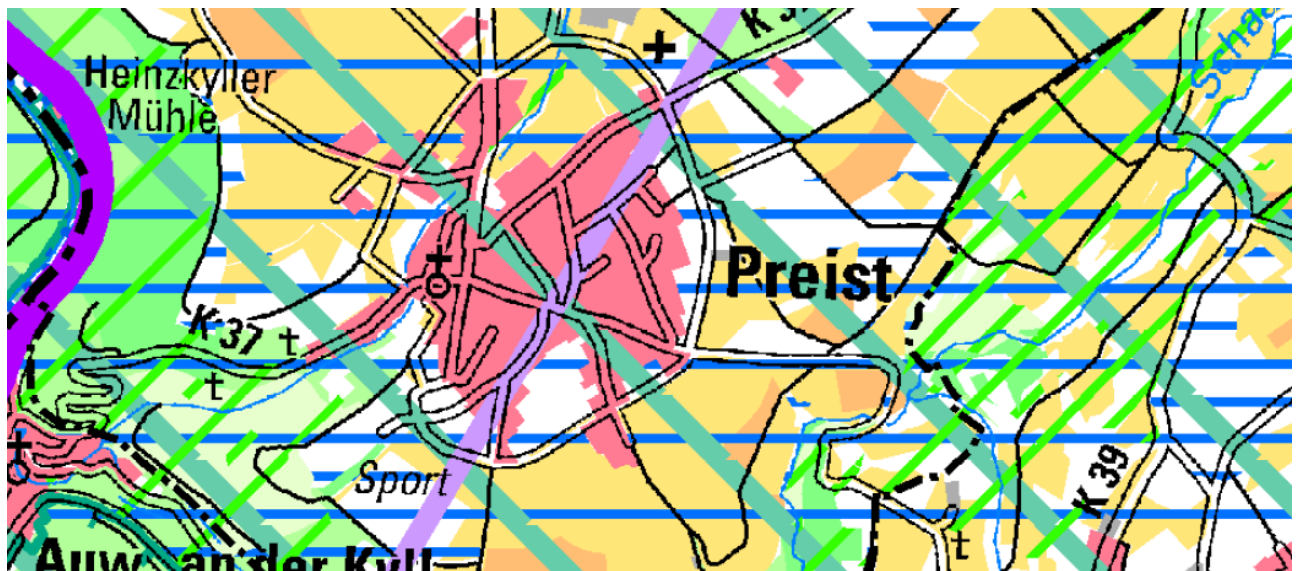


Abbildung 11: Vorbehalts- und Vorranggebiete
(Quelle: Planungsgemeinschaft Trier, 2014)

⁵ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, finaler Entwurf mit Bearbeitungsstand: 26.09.2024.

Gemäß dem ROPneuE 2024 werden in der Ortsgemeinde Preist darüber hinaus folgende Vorbehaltsgebiete dargestellt:

➤ Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz

(Kapitel II.3.1.4 „Grundwasserschutz, Sicherung der Wasserversorgung“)

Z 108 Die dauerhafte Sicherung eines funktionsfähigen Grundwasserhaushaltes als Voraussetzung für einen intakten Naturhaushalt und als unverzichtbare Grundlage für die Trinkwasserversorgung der Menschen in der Region Trier ist Ziel der Regionalplanung

G 112 Wasserreserven, die bei weiterem Bedarf für die Trinkwassergewinnung erschlossen werden können, werden als Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz festgelegt. Die Vorbehaltsgebiete dienen somit der langfristigen und dauerhaften Sicherung eines qualitativ hochwertigen und quantitativ ausseichenden Wasserdargebotes. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist den Belangen der Wasserwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen.

Durch die Realisierung der Bebauung ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Wasserangebots zu rechnen.

➤ Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus

(Kapitel II.3.2.4 „Freizeit, Erholung und Tourismus, Kulturlandschaften“)

G 162 Zur Sicherung und Entwicklung der landschaftsbezogenen Erholung und des Tourismus in der Region Trier werden die Erholungs- und Erlebnisräume von landesweiter und regionaler Bedeutung als Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus festgelegt. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete soll bei allen raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen darauf geachtet werden, dass die landschaftliche Eignung dieser Gebiete für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus erhalten bleibt.

Vorliegend werden keine Flächen, die der Erholung oder dem Tourismus zur Verfügung stehen, beansprucht.

Zielen und Grundsätzen des Entwurfes des Raumordnungsplanes (ROPneu) steht das geplante Vorhaben somit nicht entgegen.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Speicher ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die geplante Nutzung als Wohngebiet stimmt somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

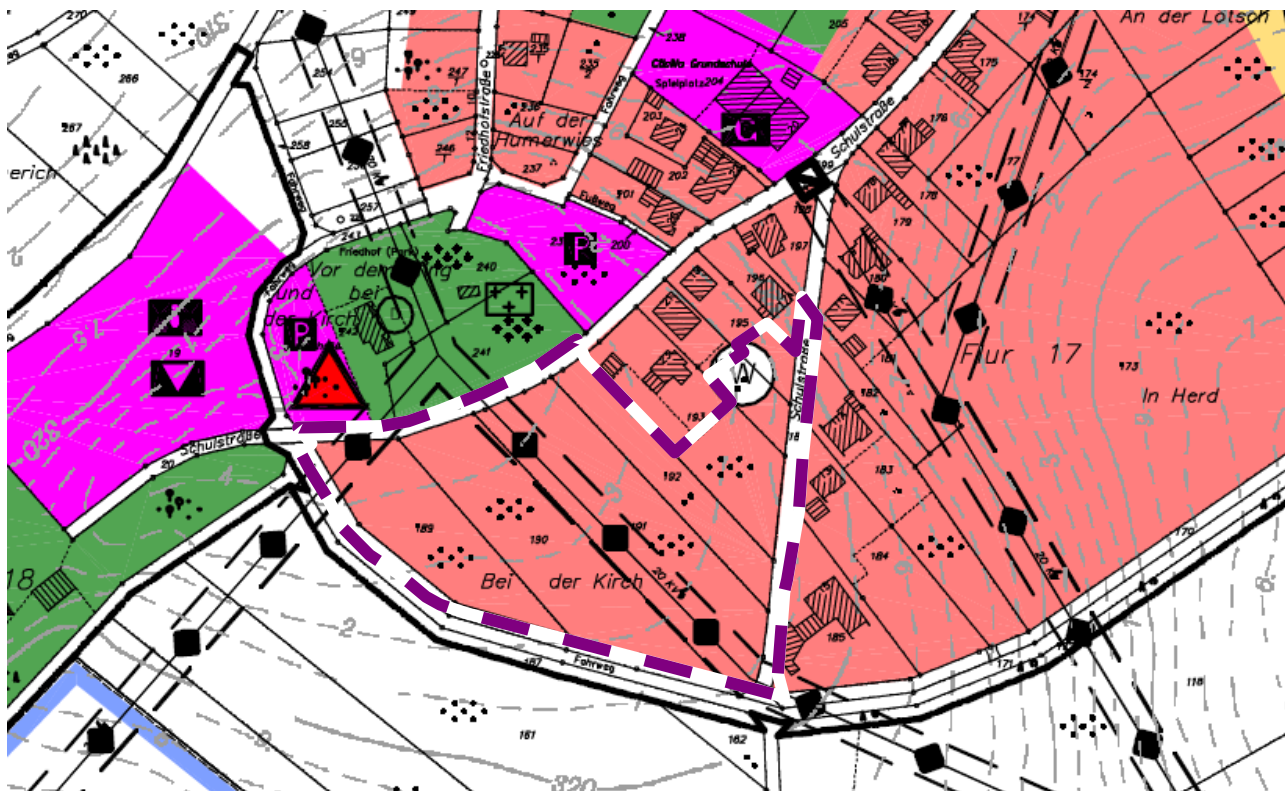


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Speicher für die Ortslage Preist mit Lage des Plangebiets (lila-weiß-gestrichelt) – nicht parzellenscharf
(Quelle: eigene Darstellung nach © FNP der VG Speicher)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen, welcher dabei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan bildet.

Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung und Inhalte des Umweltberichts sind dem beigefügten Dokument zu entnehmen.

5.1 Natur und Landschaft

5.1.1 Vorgaben

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem FFH- / Vogelschutzgebiet. Demnach werden durch den Bebauungsplan keine Belange von NATURA 2000 berührt.

5.1.2 Zustand Natur und Landschaft

Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme (erstmalig Mai 2022, Aktualisierung Januar 2024) ergeben sich für die vorhandenen „Biotop- und Nutzungstypen“ folgende örtliche Wertigkeiten für den Naturschutz:

Sehr hohe Wertigkeit (naturnahe Ausprägung):

- nicht vorhanden

Hohe Wertigkeit:

- Obstbäume / Streuobstrelikte
- Geschlossene heimische Gehölzbestände
- Struktureiche Gärten
- Solitäre Laubbäume

Mittlere Wertigkeit:

- Wiesen mittlerer Standorte, mäßig bis leicht extensiv genutzt

Geringe Wertigkeit

- Intensiv-Grünland mittlerer Standorte

Sehr geringe Wertigkeit:

- Verkehrsgrün
- Versiegelte Flächen

Bezüglich des Landschaftsbildes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist im Südosten durch eine Baumreihe entlang des südlichen Wirtschaftsweges eingesäumt. Die entsprechende Baumreihe wird zum Erhalt festgesetzt, sodass eine randliche Eingrünung des Plangebiets entsteht und sich das geplante Wohngebiet in die Landschaft integriert.

5.1.3 Artenschutz

Im gesamten Plangebiet wurden im Rahmen der obigen Bestandsaufnahmen keine faktischen Nester, Horste und / oder besiedelbare Baumhöhlen festgestellt, welche mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten für insbesondere Vögel oder Fledermäuse darstellen könnten. Dies betrifft zum einen die örtlichen Streuobst- / Obstbaumbestände, des Weiteren erfasste Gehölzstrukturen wie Laubbäume (z.B. Linden) und Hecken sowie struktureiche Gärten im Nordosten.

Insbesondere die heimische Heckenstruktur im Nordosten stellt dennoch ein grundsätzliches Vogel-schutzgehölz zur Nahrung und zum Aufenthalt / Ansitz dar.

5.2 Immissionsschutz

Im Zuge der vorbereitenden Planungen wurde bereits vor einigen Jahren eine Schalltechnische Untersuchung⁶ zum Bebauungsplan erstellt. Diese setzt sich mit den potenziellen Geräuscheinwirkungen auseinander, die auf das Plangebiet durch die südlich gelegenen Sportanlagen und dem westlich benachbarten Parkplatz des örtlichen Gemeindehauses entstehen könnten. Das Gemeindehaus selbst ist als unkritisch einzustufen; dies ergibt sich aus einer Schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2005 im Zusammenhang mit dem Bauantrag für das entsprechende Gemeindehaus.

Zur Beurteilung der Geräusche durch die Sportanlagen wurde die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom Juli 1991 herangezogen. Neben der Differenzierung von Tag (Immissionsrichtwert 55 dB(A)) und Nacht (Immissionsrichtwert 40 dB(A)), werden hier Ruhezeiten⁷ durch einen reduzierten Immissionsrichtwert (50 dB(A)) gesondert berücksichtigt. Dabei ist grundsätzlich eine sonntägliche Nutzung in der Ruhezeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr als kritischstes Szenario anzunehmen. Sofern die Immissionsrichtwerte hier eingehalten werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte in den übrigen Zeiten am Tag (innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten) eingehalten sind. Mittlerweile ist eine überarbeitete 18. BImSchV in Kraft getreten⁸. In dieser wird entsprechend der vorherigen Fassung zwischen Tag und Nacht unterschieden und die entsprechenden Ruhezeiten berücksichtigt. Im Gegensatz zur alten Fassung gelten nach der neuen Fassung für die Ruhezeiten am Mittag und Abend jedoch erhöhte Immissionsrichtwerte von 55 dB(A), sodass die aktuellere Fassung bezüglich der Ruhezeiten weniger strenge Maßgaben vorgibt. Sofern die strengeren Anforderungen der früheren Fassung der 18. BImSchV eingehalten werden, kann davon ausgegangen werden, dass auch die Anforderungen der derzeit geltenden Fassung eingehalten werden.

In der Schalltechnischen Untersuchung wurde im Sinne einer Maximalabschätzung eine sonntägliche Nutzung innerhalb der Ruhezeiten angenommen. Für das kritischste Nutzungsszenario wurde ermittelt, dass die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der alten Fassung der 18. BImSchV um 2 dB(A) unterschreiten. Bei einer Beurteilung nach der aktuellen 18. BImSchV sind die Immissionsrichtwerte in demnach sogar um 7 dB(A) unterschritten.

Eine regelmäßige sportliche Nutzung der Anlagen im Nachtzeitraum ist nicht anzunehmen. Vorsorglich wurde jedoch eine Nutzung des Vereinsheims einschließlich Terrasse nach 22.00 Uhr berücksichtigt. Mit prognostiziertem Beurteilungspegel von 33 dB(A) wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) jedoch deutlich unterschritten.

Da die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte deutlich unterschreiten und eine signifikante Umnutzung bzw. Änderung der Sportanlagen seit 2006 nicht anzunehmen ist, ist davon auszugehen, dass nach wie vor keine nachteiligen Geräuschauswirkungen im Plangebiet zu erwarten sind. Zum Vergleich: Bei Verdopplung der Lärmemittenten, etwa durch Verdopplung der Zuschauerzahlen, tritt eine Beurteilungspegelerhöhung um 3 dB(A) auf. Entsprechend wäre selbst bei einer stärkeren Nutzung der Sportanlagen noch immer davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

⁶ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bei der Kirch“, ISU, Oktober 2006

⁷ werktags: 6.00 - 8.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr, sonn- und feiertags: 7.00 - 9.00 Uhr, 13.00 - 15.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr

⁸ Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790, die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juli 2017 (BGBl. I S. 1468 geändert worden ist)

Neben den Sportanlagen wurde in der Schalltechnischen Untersuchung der am Plangebiet angrenzende Parkplatz des örtlichen Gemeindehauses beurteilt. Für die Beurteilung des Parkplatzes des Gemeindehauses wurde die TA Lärm in der derzeitigen Fassung und die „Hinweise zur Beurteilung der durch Freizeitanlagen verursachten Geräusche“ herangezogen. Neben nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerten sind demnach auch kurzzeitige Geräuschspitzen („Spitzenpegelkriterium“) zu berücksichtigen. Die Untersuchung berücksichtigt einen Maximalansatz, in dem sämtliche Stellplätze belegt sind und alle Fahrzeuge in der lautesten Nachtstunde abfahren. Unter Berücksichtigung dieser „worst-case“-Betrachtung, werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Sonstige Emissionen / Immissionen (z.B. Luftschadstoffe, Gerüche) treten aufgrund der Lage und Nutzungsstruktur im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht auf. Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur sowie fehlender emittierender Betriebe im Umfeld sind keine relevanten Geruchs- oder Luftschadstoffimmissionen zu erwarten.

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB / BauNVO

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Die allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen die Entwicklung der geplanten Wohnnutzung sowie eine wohnumfeldverträgliche Ergänzungsnutzung. Die Attraktivität des Wohngebiets kann so langfristig gesichert und der angestrebten Wohnbauentwicklung in der Ortsgemeinde Preist Rechnung getragen werden. In dem allgemeinen Wohnbaugebiet i.S.d § 4 BauNVO gelten gegenüber den Regelzulässigkeiten der BauNVO folgende Modifikationen:

Auf Grund der Größe des Plangebietes sind die für das Allgemeine Wohngebiet (WA), unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke laufen in der Regel aufgrund ihrer Größe dem Ziel der Schaffung von qualitativ hochwertiger Wohnnutzung entgegen. Eine Ansiedlung vorgenannter Anlagen soll daher nur ausnahmsweise zulässig sein. Die Entscheidung ist einzelfallbezogen und unter Berücksichtigung der jeweils konkreten Umstände zu treffen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, werden aufgrund ihrer regelmäßigen Störwirkung (Emissionen, Verkehr) sowie aufgrund des hohen Flächenbedarfs im Plangebiet generell ausgeschlossen. Eine Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen würde dem Ziel der geplanten Wohnbauentwicklung nicht entsprechen. Ebenso wäre auf dem Gelände eine Unterbringung, des durch solche Nutzungen verursachten ruhenden Verkehrs nicht zu verwirklichen und würde sich zusätzlich negativ auf die geplante Wohnbebauung auswirken.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen als Trauf- und Firsthöhe, der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl definiert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen sicher, dass sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt und ermöglichen zudem eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Erscheinungsbild.

Höhe der baulichen Anlagen

In Anlehnung an das umgebungstypische Erscheinungsbild der Bebauung wird für den gesamten Geltungsbereich eine Höchstgrenze der Trauf- und Firsthöhe ($TH_{\max} \leq 7,50 \text{ m}$, $FH_{\max} \leq 12,00 \text{ m}$) gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Einbindung der geplanten Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Die Festlegung eines einheitlichen Höhenbezugspunktes anhand der erschließenden Verkehrsfläche schafft zudem eindeutige und nachvollziehbare Bemessungsgrundlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Bereich des Bebauungsplans wird gemäß Planeintrag eine Grundflächenzahl von **0,4** festgesetzt. Die GRZ von 0,4 orientiert sich somit an § 17 BauNVO und dient der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung der Fläche, sodass eine angemessene bauliche Dichte innerhalb des Plangebiets sichergestellt werden kann. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass ausreichend unversiegelte Freiflächen verbleiben, um die Funktionen des Bodens, die Versickerung von Niederschlagswasser sowie kleinklimatische Belange zu berücksichtigen. Die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht eine bedarfsgerechte Unterbringung notwendiger Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauGB zulässig sind. Im Bebauungsplan wird die GFZ, bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung, auf **0,8** festgesetzt.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl dient der Steuerung der baulichen Dichte und des zulässigen Bauvolumens innerhalb des Plangebiets. Hierdurch wird eine dem Standort angemessene Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet und zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

6.1.3 Bauweise

Die Festsetzung der **offenen Bauweise** dient der Sicherstellung einer aufgelockerten Bauungsstruktur und einer verträglichen Einbindung in das städtebauliche Umfeld. Gleichzeitig wird hierdurch eine angemessene Belichtung, Belüftung und Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet. Ausnahmsweise kann eine abweichende Bauweise für Anlagen des betreuten Wohnens zugelassen werden. Hierdurch wird die erforderliche Flexibilität für besondere Gebäudeformen und Nutzungserfordernisse gewürdigt.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch **Baugrenzen** definiert. Innerhalb dieses Rahmens können die Hauptkörper errichtet werden, sodass die städtebauliche Struktur für das Plangebiet gesteuert werden kann. Die Baufelder sind ausreichend dimensioniert, um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu gewährleisten.

6.1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung dient der allgemeinen Verkehrssicherheit und vermeidet eine zusätzliche Versiegelung, insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen hergestellt werden. Dadurch soll weitgehend auf eine Steuerung verzichtet werden, um eine bedarfsgerechte und individuelle Nutzung zu ermöglichen.

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig, da der konkrete Bedarf noch nicht absehbar ist, jedoch die Möglichkeit einer Errichtung solcher Nebenanlagen nach Bedarf gegeben sein soll.

6.1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen dient der gesicherten Erschließung des Plangebiets. Die zusätzliche Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs unterstützt eine reduzierte Fahrgeschwindigkeit sowie eine erhöhte Aufenthalts- und Wohnqualität innerhalb des Wohngebiets und trägt zu einer sicheren Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer bei.

6.1.7 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung soll eine gedrosselte Ableitung des Niederschlags sowie eine Vermeidung von Überlastungen der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen erfolgen. Gleichzeitig wird den wasserwirtschaftlichen Anforderungen Rechnung getragen.

6.1.8 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die grünordnerischen Festsetzung wird eine Begrünung des Landschaftsbildes und die Einbindung der Bebauung in die Umgebungsstruktur begünstigt. Gleichzeitig tragen die Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas und ökologischen Aufwertung des Gebiets bei.

Die weitergehenden Festsetzungen sind so getroffen, dass der bauliche Eingriff in Natur und Landschaft möglichst geringgehalten wird, bzw. mit den definierten Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Örtliche Bauvorschriften werden bewusst nur im notwendigen Umfang getroffen.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen dienen der Sicherstellung eines insgesamt harmonischen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes innerhalb des Plangebiets. Gleichzeitig soll den Bauherren ein angemessener gestalterischer Spielraum hinsichtlich der Dachform und -neigung eingeräumt werden. Durch die Regelungen zur Dacheindeckung und -aufbauten sowie zur Farbgestaltung wird eine gestalterisch geordnete Entwicklung gewährleistet und das Einfügen der Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild unterstützt. Die Beschränkung glänzender und greller Materialien dient zudem der Vermeidung störender Fernwirkungen und Blendwirkungen. Gleichzeitig wird die Nutzung erneuerbarer Energien durch die ausdrückliche Zulässigkeit solartechnischer Anlagen unterstützt.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Im vorliegenden Fall ist die Einbindung der Gebäude in die umgebende Landschaft von besonderer Bedeutung, weswegen festgesetzt wird, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen sind, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als gestaltete Platz- oder Wegefläche benötigt werden. Hiermit soll sichergestellt werden, dass im Gebiet keine Lagerplätze o.ä. entstehen, die den Gebietscharakter negativ beeinflussen würden.

7 Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen sind im Anhang zu den textlichen Festsetzungen wiedergegeben. Hierbei sind insbesondere technische Fragestellungen berücksichtigt, die für die Erschließung und Bebauung des Geländes für die privaten Investoren von Bedeutung sein können und zu berücksichtigen sind.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bauungsplanes soll zeitnah erfolgen.

9 Flächenbilanz und Kostenübernahme

Die Erschließung wird durch die Ortsgemeinde erfolgen. Die Planungskosten vollständig von der Ortsgemeinde übernommen.

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		15.639	100
Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet	11.528	73,72
Grünflächen	Insgesamt	1.749	11,18
	Öffentlich	992	6,34
	Privat	757	4,84
Verkehrsflächen	Insgesamt	2.362	15,10
	Öffentlich	1.538	9,83
	Bes. Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich	824	5,27

(Eigene Darstellung)

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Bei der Kirch“ der Ortsgemeinde Preist beigelegt.

Aufgestellt durch
Ortsgemeinde Preist

Preist, den ____.

Stefan Willwerding
(Ortsbürgermeister)