

Sitzungsunterlagen

öffentliche und anschließend
nichtöffentliche Sitzung des
Ortsgemeinderates
26.08.2020

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	17.08.2020
Aktenzeichen:	FB 2/51122-03-bo-	Vorlage Nr.	2-2474/20/03-014

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsgemeinderat	26.08.2020	öffentlich	Entscheidung

Bebauungsplan "Im Krummenstück" - Beratung und Beschlussfassung über die während der Offenlage bzw. im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen

Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat Berlingen hat in seiner Sitzung am 10.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Krummenstück“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen.

Der Planentwurf des Büros Böffgen, Reutlingen, wurde in der Sitzung am 27.05.2020 gebilligt und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 29.06.2020 bis 29.07.2020 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Gerolstein öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.06.2020 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben müssen.

Gleichzeitig sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die jeweiligen Stellungnahmen sind in der als Anlage beigefügten Übersicht ersichtlich.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsgemeinderat nimmt Kenntnis von den während der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Vorsitzende erläutert die einzelnen Stellungnahmen und den Abwägungsvorschlag hierzu.

Unter Bezug auf die Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 27.07.2020 ermächtigt der Ortsgemeinderat den Ortsbürgermeister im Rahmen der haushaltsrechtlichen Bestimmungen, den Auftrag zur Erstellung eines Entwässerungskonzeptes an ein Planungsbüro zu vergeben.

Weiterhin teilt der Rat die Bedenken der Kreisverwaltung Vulkaneifel, Aufgabenbereich Dorferneuerung, zum Verzicht auf gestalterische Festsetzungen. Es werden daher die Gebäudehöhen zusätzlich mit maximalen Firsthöhen (bergseitige Erschließung 8,50 m/talseitige Erschließung 10,00 m) in die Planung aufgenommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut mit verkürzter Frist für die Dauer von zwei Wochen öffentlich auszulegen. In der erneuten Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die Eingabe einer Bürgerin ist gegenstandslos, da das betreffende Grundstück zwischenzeitlich an die Ortsgemeinde veräußert wurde.

Sonderinteresse/Ruhe des Stimmrechts:

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen. Nach Erkenntnis der Verwaltung liegen beifolgenden Personen Ausschließungsgründe vor:

Diese Aufzählung erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit, so dass alle Beteiligten ihre eigene Prüfung vornehmen sollten.

Anlage(n):

Abwaegung Im Krummenstueck
Im Krummenstueck II. Entwurf
Im Krummenstueck Textteil

Abwägungsentscheidung:

Aufstellung Bebauungsplan „Im Krummenstück“ der Ortsgemeinde Berlingen;

Abwägung über die Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Vor Eintritt in diesen Tagesordnungspunkt wurde geprüft, ob keine Ausschlussgründe gemäß § 22 GemO vorliegen.

Die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange und benachbarte Gemeinden haben keine Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgetragen – Beschlussfassung nicht erforderlich:

- Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation, 22.06.2020
- Westnetz GmbH, 23.06.2020
- Forstamt Gerolstein, 24.06.2020
- Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, 24.06.2020
- VGV, Fachbereich 2, 25.06.2020
- Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, 16.07.2020
- DLR Eifel, 08.07.2020

Die nachfolgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen, gaben jedoch Hinweise:

Telekom, 29.06.2020

„Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH zur Versorgung des o. g. Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH. Daher ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) erforderlich. Daher beantragen wir folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Bitte informieren Sie uns 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 4 des BauGB.“

Abwägung und Empfehlung

Beschlussfassung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Textteil entsprechend redaktionell ergänzt. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB wird nicht festgesetzt (Sicherung per Grunddienstbarkeit nach Bodenordnung).

Abstimmungsergebnis:

Ja:..... **Nein:** **Enthaltungen:** **Sonderinteresse:**

VG-Werke, 10.07.2020

„Für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser liegt eine Wasserrechtliche Genehmigung mit Datum vom 02.01.1998, Az.: 560-90 532.3302/54 vor. In diesem Bescheid ist festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken breitflächig in bewachsenen Mulden zur Versickerung zu bringen ist. Ist eine Versickerung jedoch nicht möglich, sodass eine Einleitung in die vorhandene Regenwasserkanalisation vorgenommen werden muss, sind Änderungen von Art und Umfang der erlaubten Benutzung oder Änderungen der baulichen Anlagen unverzüglich der Erlaubnisbehörde, hier: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, anzuzeigen und durch entsprechende Unterlagen zu belegen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz in der "Mühlenstraße" und "Im Wieschen". Der Grundschutz (800 l/min) über 2 Stunden zur Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.“

Abwägung und Empfehlung

Beschlussfassung: Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden vor Satzungsbeschluss beantragt (vgl. Stellungnahme SGD Nord), da Topographie und Niederschlagsrisiko (gem. aktueller Kartierung) eine gefahrlose Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken nicht erlauben. Die gegebenen Hinweise zur Wasserversorgung inkl. Brandschutz werden in den Textteil übernommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:..... **Nein:** **Enthaltungen:** **Sonderinteresse:**

„Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes. Im Hinblick auf die in der Begründung unter Nr. B2.2 Hinweise, Unterpunkt "Emissionsschutz" getroffenen Aussagen wird jedoch auf folgenden Sachverhalt ausdrücklich hingewiesen:

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung (KRAMER Schalltechnik GmbH, 15.01.2013) fußen u. a. darauf, dass sich die lauterer Produktionszeiten der innerhalb des B-Plangebietes/ Gewerbegebiet "in der Schlack" ansässigen Firma Friedrich Küpper GmbH im Zeitraum von morgens 07.00 bis nachmittags 15.45 Uhr befinden (8,5 h im Tageszeitraum von 16 h nach TA Lärm 98).

Die v. g. schalltechnische Untersuchung weist mit den darin enthaltenen Iso-Linien gemäß der Schallkontingentierung für das erweiterte Gewerbegebiet "In der Schlack" für die nächstgelegene Parzelle 50/10 (gerechnet bis Baufenster) einen Beurteilungspegel von ca. 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts aus (und nicht wie in der Begründung dargelegt von 50 bis 55 dB(A) tags und 35 bis 40 dB(A) nachts!). Der nach DIN 18005 bzw. TA Lärm für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts wird somit gerade noch eingehalten.

Eine mögliche Verlängerung der Produktionszeiten, insbesondere hinein in die ruhebedürftigen Zeiten nach Nr. 6.5 TA Lärm 98 (z. B.: werktags 06.00-07.00 Uhr sowie 20.00-22.00 Uhr) würden aufgrund der für Allgemeine Wohngebiete zu berücksichtigenden Zuschläge von 6 dB(A) mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts führen; verbunden mit den entsprechenden Konsequenzen für die Firma Friedrich Küpper GmbH.

Der im Rahmen der v. g. schalltechnischen Untersuchung berücksichtigte Puffer von 3 dB(A) im Hinblick auf eine etwaig spätere Realisierung der Gewerbefläche nördlich der Berlinger Straße (K 35) wird durch die hiesige Planung gänzlich ausgeschöpft.

Im Hinblick auf die Ausführungen zu Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte, Luft-Wasser-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke bedeutet dies, dass derartige Geräte aufgrund der Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes an der nächstgelegenen Parzelle 50/10 (gerechnet bis Baufenster) praktisch keine relevante Zusatzbelastung verursachen dürfen (!).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte, Luft-Wasser-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet werden, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen.

Die Zuständigkeit für den Vollzug des Immissionsschutzes (insbesondere auch im Falle einer späteren Nachbarschaftsbeschwerde über Lärm, ausgehend von einer solchen Anlage) liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

Um in diesen Fällen den Immissionsschutz gewährleisten zu können und um insbesondere zukünftigen Nachbarschaftsbeschwerden vorzubeugen, sollte in der Satzung des Bebauungsplanes festgelegt werden, dass der Einsatz eines solchen Gerätes nur zulässig ist, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete, insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A)), vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme nachgewiesen wird.

Bei der Nachweisführung, z. B. im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens des jeweiligen Ein- oder Mehrfamilienwohnhauses, ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, heranzuziehen. Dort sind u. a. auch die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt. Ferner wird im Leitfaden beispielsweise dargelegt, dass die Einschränkung der Betriebszeiten einer solchen Anlage in den meisten Fällen keine praktikable Lösung darstellt, um eine ungestörte Nachtruhe zu erreichen."

Abwägung und Empfehlung

Beschlussfassung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Textteil entsprechend redaktionell angepasst. Derzeit errichtet das Unternehmen Küpper an der nördlichen Giebelseite eine reine Lagerhalle, womit sich die bisher ermittelten Lärmpegel perspektivisch reduzieren. Zudem entfällt mit der nächsten FNP-Fortschreibung die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche nördlich der K 35.

Abstimmungsergebnis:

Ja:..... Nein: Enthaltungen: Sonderinteresse:

LBM Gerolstein, 21.07.2020

„mit Hochbauten muss ein Abstand von 15 Metern vom Fahrbahnrand der K 35 eingehalten werden. Die verkehrliche Erschließung muss über vorhandene Gemeindestraßen innerhalb der OD-Grenzen von Berlingen erfolgen.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu treffen, die sicherstellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 iVm § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Der Erschließungsträger hat in eigener Verantwortung sicher zu stellen, dass in Bezug auf die Bauleitplanung alle erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen werden. Die zum Nachweis erforderlichen Gutachten und Berechnungen hat der Erschließungsträger in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten zu erbringen.

Der Straßenbaulastträger übernimmt in diesem Zusammenhang keinerlei Kosten. [Die Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers ist lediglich bei schädlichen Umwelteinwirkungen gegeben, die durch den Neubau oder eine wesentliche Änderung der Straße hervorgerufen werden (vgl. § 41 Abs. 1 BImSchG iVm 16. BImSchV).]

Wir weisen darauf hin, dass Teilen unserer Stellungnahme ggfls. aufgrund fachgesetzlicher Regelungen Verbindlichkeit zukommt, die im Regelfall in der Abwägung nicht oder nur stufenweise überwunden werden kann.

Abwägung und Empfehlung

Beschlussfassung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Mindestabstand des südlichen Baufensters zum Fahrbahnrand der K 35 variiert zwischen 35 und 55 m. Die Notwendigkeit eines besonderen Schutzes vor schädlichen Umwelteinflüssen (Schallschutz?) gem. BauGB sieht die Gemeinde nicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja:..... Nein: Enthaltungen: Sonderinteresse:

„Bergbau/ Altbergbau: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.10.2019 (Az.: 3240-1181-19N1), die auch für die Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Boden und Baugrund: (...) Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass die in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen angegebene DIN 19371 nicht korrekt ist; hier ist vermutlich die DIN 19731 gemeint.

Mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Radonprognose: In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Die in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen getroffene Aussagen zur Radonvorsorge basieren nur auf einem Radonpotenzial. Da der Austritt von Radon aus dem Boden kleinräumig stark variieren kann, kann erst mit realen Messwerten (Langzeitmessungen) eine Anpassung der vorsorgenden Baumaßnahmen an die jeweilige lokale Situation erfolgen. Demzufolge möchten wir Ihnen nun allgemeine Hinweise zu Radonmessungen aus unserem Erfahrungsbereich mitteilen:

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrautem Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien; radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes; fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter; Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit; Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma); Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.“

Abwägung und Empfehlung

Beschlussfassung: Die Hinweise/ Empfehlungen zur Bauausführung werden zur Kenntnis genommen und der Textteil entsprechend redaktionell ergänzt. Es obliegt der Bauausführung/ Architektenschaft die entsprechenden Gutachten in Auftrag zu geben.

Abstimmungsergebnis:

Ja:..... Nein: Enthaltungen: Sonderinteresse:

SGD, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 27.07.2020

„das Plangebiet liegt im **Mineralwassergewinnungsgebiet** der Firma Gerolsteiner Brunnen, dort innerhalb des festgelegten Zentralbereiches (innerer Bereich). Eine Rechtsverordnung mit konkreten Verbotstatbeständen analog zu Wasserschutzgebieten besteht nicht.

Die Grundlage zur Entnahme, von natürlichem Mineralwasser bilden die behördlichen Zulassungen in Form von wasserrechtlichen Erlaubnissen oder Bewilligungen. Dem Schutz des Mineralwasservorkommens und dem allgemeinen Grundwasserschutz kommt eine hohe Priorität zu.

In der Verordnung über natürliches Mineralwasser, Quellwasser und Tafelwasser vom 01.08.1984 i.d.F. vom 29.10.2001 wird darüber hinaus geregelt, dass natürliches Wasser seinen Ursprung in einem unterirdischen, vor Verunreinigungen geschützten Wasservorkommen hat und seine ursprüngliche Reinheit nicht anthropogen verändert werden darf.

Insbesondere stellt dabei die Bohrung und der Betrieb von Erdwärmesondenanlagen eine erhöhte Gefährdung dar und die Errichtung solcher Anlagen ist daher im Zentralbereich (inneren Bereich) des Mineralwassergewinnungsgebietes aus wasserrechtlicher Sicht nicht zulässig.

Im vorliegenden Fall besteht die gesteigerte Besorgnis, dass während des Bohrvorgangs, vor allem bei der Durchteufung schützenden Deckschichten Verunreinigungen des Mineralwasservorkommen auftreten können. Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist daher im Zentralbereich aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht abzulehnen (siehe Schreiben des MUF vom 27.11.02, Az.: 1034-05.44).

Selbstverständlich sind auch alle sonstigen Maßnahmen und Handlungen verboten, die zu einer Verunreinigung des Grundwassers führen können. Insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist höchste Sorgfalt anzuwenden. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. Bsp. Heizöl) muss nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) erfolgen.

Gegen die beabsichtigte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone bestehen keine Bedenken und entspricht den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen.

Dabei stellt die breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, und dazu kann im Zentralbereich des Mineralwassergewinnungsgebietes insbesondere das Niederschlagswasser von befestigten Flächen mit schwachem KFZ-Verkehr (fließend u. ruhend) mit Park- und Stellplätzen, Fuß-, Rad- und Wohnwegen, Dachflächen in Wohngebieten, Garagenzufahrten, sonstige Parkplätze, eingeordnet werden.

Abwasserbeseitigung:

Die Ortsgemeinde Berlingen ist in weiten Teilen im Mischsystem abwassertechnisch erschlossen. Zur geplanten Abwasserbeseitigung wurden unter B3.2, Seite 12, Hinweise im Textentwurf der Begründung aufgenommen. Demnach soll das Plangebiet im Trennsystem erschlossen werden. Das neue Trennsystem (SW-Leitungen und Regenwasserleitungen) wird an vorhandene Abwasseranlagen im Mischsystem angeschlossen.

Diesbezüglich hatte Herr Schreiner, VG-Werke Gerolstein, gemäß telefonischer Rücksprache mit Herrn Schneider (SGD Nord), vom 24.07.2020, mitgeteilt, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis der Bezirksregierung Trier, vom 02.01.1998, Az.: 560-90-532-3302/54, vorliegt. Im Hinblick auf die geänderten Bedingungen (Einzugsgebiete) ist in abwassertechnischer Hinsicht zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Fortschreibung der Entwässerungskonzeption anzugeben bzw. ggfs. zu prüfen ist, ob die Bemessungskriterien nach Regelwerk DWA A 128 (z. B. Mindestmischverhältnis) eingehalten werden. Des Weiteren sind in der Entwässerungskonzeption auch Rückhaltemaßnahmen einzuplanen. Im Rahmen der Entwässerungskonzeption ist des Weiteren fachlich zu erörtern, ob wegen entwässerungstechnischer Änderungen im Einzugsgebiet der Einleitstelle ggfs. ein geändertes Wasserrecht zu beantragen ist.“

Abwägung und Empfehlung

Beschlussfassung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen dahingehend ergänzt. Eine Entwässerungskonzeption auch zur Klärung der offenen Fragen wird vor Satzungsbeschluss beauftragt. Aufgrund der aktuell kartierten Risikogefährdung durch Starkregen sowie in Anbetracht der Topographie kann eine dezentrale Versickerung/ Rückhaltung auf privaten Grundstücken nicht empfohlen werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja:..... Nein: Enthaltungen: Sonderinteresse:

Rheinisches Landesmuseum Trier, Landesarchäologie, 28.07.2020

„unsere Stellungnahme zu o. g. Planung vom 16.10.2019 hat weiterhin Bestand. Neben dem Luftbildbefund und der siedlungstopographischen Gunstlage des Plangebiets, die in o. g. Stellungnahme als Grundlage für unsere Einstufung als archäologische Verdachtsfläche herangezogen werden, zieht durch das Plangebiet - worauf wir von Ihnen hingewiesen wurden - der Kanal der mittlerweile abgerissenen, auf der Tranchot-Karte eingezeichneten Berlinger Mühle. Auch dieser Kanal, der demnach älter als die Tranchot-Karte ist, hat ggf. die Eigenschaften eines Kulturdenkmals.“

Abwägung und Empfehlung

Beschlussfassung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Planunterlagen dahingehend ergänzt. Der in Rede stehende ehemalige Mühlen-Kanal streift lediglich das Plangebiet, ist jedoch in der Örtlichkeit nicht mehr nachzuvollziehen (Wohnbebauung, Straßenbauarbeiten, Parkplatz usw.).

Abstimmungsergebnis:

Ja:..... Nein: Enthaltungen: Sonderinteresse:

„Der **Aufgabenbereich Dorferneuerung** teilt mit: Es muss als bedauerlich bezeichnet werden, dass so eine attraktive Ortsgemeinde wie Berlingen in Gänze auf gestalterische Festsetzungen verzichtet. Gerade in der leichten Hanglage wären Höhenbegrenzungen ratsam. Mit einer „Penthouse-Lösungen“ (3. OG ist kein Vollgeschoss und darf oben drauf gepackt werden!) kann es ohne entsprechende Festsetzungen zu unpassenden Höhenentwicklungen kommen.

Der **Aufgabenbereich Bauleitplanung** teilt beratend mit: Es sollte geprüft werden, ob das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB hier auf Grund des Umfanges - ca. 15600 qm des Geltungsbereiches hier angewandt werden kann. Des Weiteren sollten die privaten Grünflächen mit besonderen Zweckbestimmungen zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft festgesetzt werden. In der Begründung sollte der Umfang der Verfügbarkeit der Bauflächen in Hand der Ortsgemeinde angegeben werden.“

„zu dem Bauleitplanverfahren werden aus Sicht der **Naturschutzbehörde** keine dem Grunde nach entgegenstehenden Belange vorgetragen.

Die Zielsetzung des § 13 b BauGB ist bekannt, so dass die Ausweisung neuer Wohngebiete mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 qm) im bisherigen Außenbereich im Anschluss an bebaute Ortsteile im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB möglich ist.

Die sonst üblichen Pflichten der Bauleitplanung, u.a. die Umweltprüfung oder die Eingriffs-/Ausgleichsregelung entfallen und ermöglichen auf sensiblen Standorten ohne weitere Prüfung der Bodenschutzklausel, die Außenentwicklung, ohne Klimaschutz- und -anpassungsziele. Im Ergebnis bewirkt § 13 b BauGB ein Wachstum der Ortsränder - auch auf ggf. ökologisch sensiblen Standorten (hier: Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung durch Sturzflut nach Starkregen).

Angesichts des 1,56 ha umfassenden Geltungsbereichs erreicht bzw. überschreitet die Eingriffserheblichkeit u.E. den Schwellenwert des §13 b und es ist zu hinterfragen, ob dieses Verfahren das geeignete ist.

Brandschutzdienststelle: Beim Ausbau der Straßen und Wege sind diese für Feuerwehrfahrzeuge leicht befahrbar herzustellen. Die erforderlichen Breiten und Kurvenradien können der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ entnommen werden. Diese Maße gelten allerdings nur für Wege ohne Begegnungsverkehr. Zu diesen Massen sind noch die Breiten für Begegnungsverkehr zumindest mit Pkw zuzurechnen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.“

Abwägung und Empfehlung

Beschlussfassung: Den Bedenken der Kreisverwaltung Vulkaneifel, Aufgabenbereich Dorferneuerung, wird gefolgt und die Gebäudehöhen zusätzlich mit maximalen Firsthöhen (unterschieden nach tal- bzw. bergseitiger Erschließung) geregelt.

Der Umfang der Verfügbarkeit von Bauflächen in Hand der Ortsgemeinde wird in die Begründung aufgenommen. [Die nach § 13 b BauGB höchstzulässigen 10.000 m² beziehen sich auf die reine Baufläche gem. § 19 BauNVO. Jener Schwellenwert wird im vorliegenden Verfahren unterschritten.]

Abstimmungsergebnis:

Ja:.....

Nein:

Enthaltungen:

Sonderinteresse:

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenvordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG), i.d.F. der Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (VHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bek. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG) vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006 (GVBl. 2006, S. 447)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 13.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

TA Lärm "Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503), geändert am 01.06.2017

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

Denkmalschutz: Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im unmittelbaren Plangebiet keine bekannten Nutzungsregelungen für Baudenkmäler oder kulturgeschichtliche Denkmäler und Funde. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Bodenschutz, Bergbau, Geologie und Hydrologie: Eine konkrete Belastung durch Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet ist nicht bekannt. Dennoch ist das Vorhandensein von nicht registrierten Altablagerungen nicht auszuschließen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, so ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, umgehend zu informieren.

Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bodenschutzgesetz). Ferner ist die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Bodenschutzes im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten (Erläss zur Berücksichtigung von Fläche mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzuliefern. Zum Schutz des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 sowie aus ingeniurgeologischen Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund (DIN 19731, 4020, 4124, DIN EN 1987-1 und -2) zu beachten. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität wird dringend empfohlen.

Nach geologischen Informationen stehen im Bereich des Planungsgeländes voraussichtlich oberflächennah Sedimentgesteine des Devons an. Diese setzen sich hier vorwiegend aus einer Wechselfolge von Kalk- und Mergelsteinen zusammen. Die Kalksteine können von Verkarstungen betroffen sein. In diesem grundsätzlichen Sinne kann eine Gefährdung durch Grottdenkenungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind die Mergelsteine zumindest im verwittertem Zustand für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt.

Bei Gründungs- und Bodenarbeiten wird die Einholung eines Boden- und hydrologischen Gutachtens (DIN 1054) bzw. die Durchführung von Geländeuntersuchungen dringend empfohlen. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

Elektrizitätsversorgung (Westnetz GmbH): Für vorhandene 0,4- und 20-kV-Kabel sowie die Kabel und Masten der Straßenbeleuchtung ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungssache) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Anpflanzungen sind mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten.

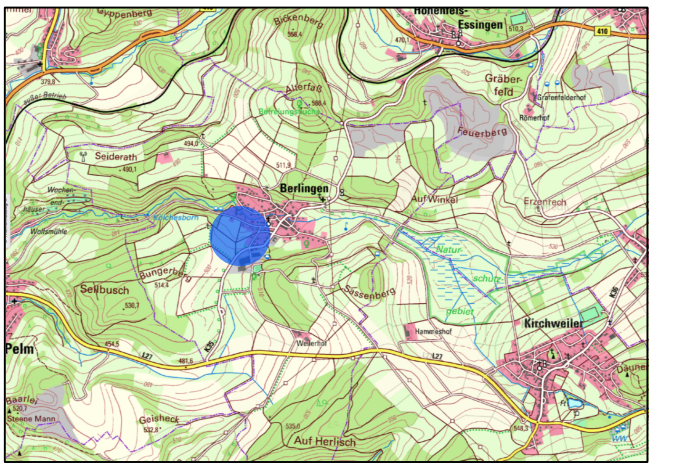
Eine Änderung/Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage erfolgt in Abstimmung mit der Ortsgemeinde im Rahmen des bestehenden Straßenbeleuchtungsvertrages. Bei eventuell vorgesehenen Veränderungen der ehemaligen Straßen-/Wegeflächen sind die in diesen Flächen befindlichen Leitungen/Anlagen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Westnetz GmbH im Grundbuch zu sichern. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

Dachgestaltung: Als Dacheindeckungsmaterialien werden unglasierte bzw. nicht stark Licht reflektierende Dachziegel/-platten und Schiefer, Dachbegrünungen sowie entsprechende Anlagen für die Nutzung regenerativer (solarer) Energien empfohlen. Das Farbspektrum sollte sich hierbei nach den Farbtönen: RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 6008 (Braungrün), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthraxgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blassbraun), RAL 8028 (Terrabraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) oder in nach Herstellerbezeichnungen ähnlichen bzw. vergleichbaren Farbtönen richten.

Ressourcenschutz: Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

Radonvorsorge: Im Plangebiet kann ein erhöhtes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18 195; konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung); Abdichtung von Durchdringungen der Bodenplatte und der Hauswänden (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien; Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.a. von außen; im Falle einer baulichen Trennung von Kellergeschoss und darüber liegenden Etagen dicht schließende Kellertür zum Wohnbereich und fachgerechte Abdichtung von Durchdringungen der Kellerdecke (z.B. Leitungen, Schächte).

Emissionsschutz: Anlagen wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Für die vorgesehene allgemeine Wohnnutzung wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz der v.g. Geräte nur zulässig ist, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit 40 dB(A) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.



"IM KRUMMENSTÜCK"

Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB
Stand: August 2020 (2. Entwurf)

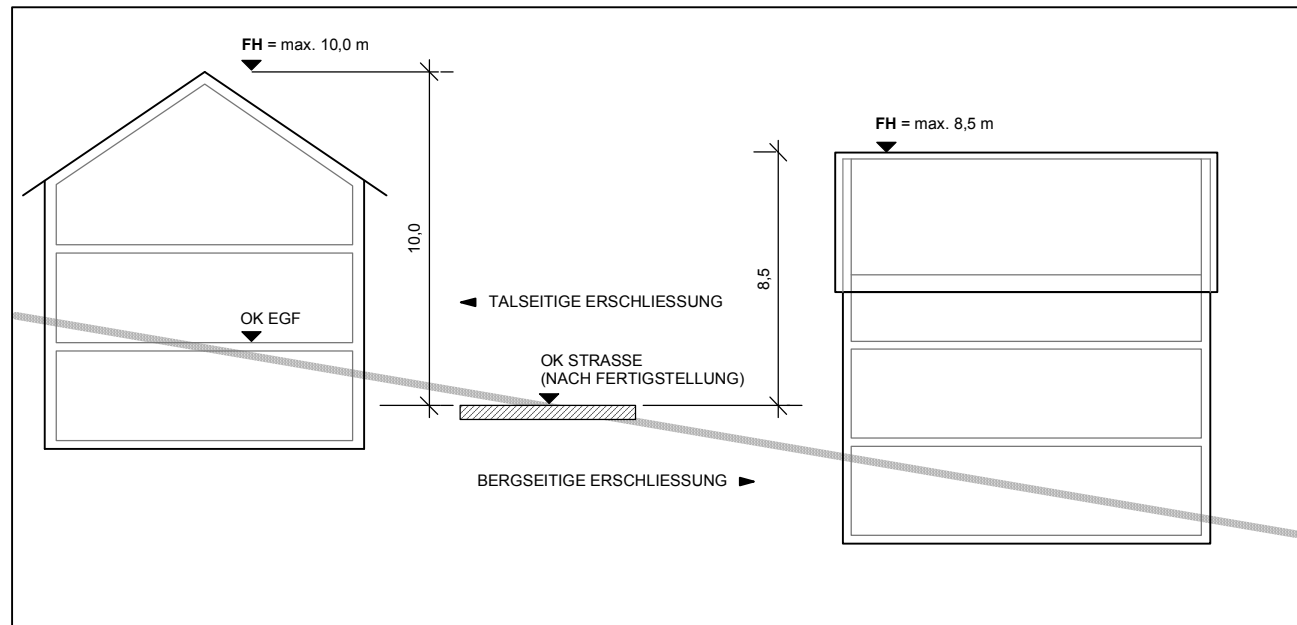
Gemarkung Berlingen • Flur 1 • Flurstücke: siehe Pläneinschriebe

Maßstab 1:1.000 (im Original)
0 5 10 20 30 40 50 m

Stadt Gerolstein
Verbandsgemeinde
Kyllweg 1
54568 Gerolstein
06591 13-0
post@gerolstein.de

Dipl.-Ing. Erik Böttgen
Stadtplaner (Arch., BVL)
Mittelschulstraße 62
72760 Reutlingen
0160 / 6005588
boettgen@online.de

Schema Gebäudehöhen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) mit folgenden Regelungen festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und zugelassen werden.

In Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind, d.h. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Allgemeinen Wohngebiet eine zulässige GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche ist § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO (Signatur WA) maßgeblich.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die durch Garagen und Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten (§ 12 BauNVO) sowie die durch Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO beanspruchten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauGB zulässige Überschreitung der Grundfläche (Regel-GRZ) durch Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Stellplätze sowie durch Zufahrten von Garagen und Stellplätzen ist bis zu einem Maß von 50 v.H. zulässig.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung darf bei talseitiger Erschließung eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,0 m, bei bergseitiger Erschließung von 8,5 m nicht überschritten werden. Als Firsthöhe ist das Abstandsmaß zwischen dem festgesetzten unteren Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO bis zum oberen Abschluss der Dachfläche (First) bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante einer Attika zu verstehen. Als unterer Bezugspunkt für die Lage der jeweiligen Oberkante Fahrbahnmittelle der hergestellten Planstraßen – jeweils gemessen rechtwinklig zur straßenzugewandten Fassade der nächstliegend geplanten Gebäude – festgesetzt (siehe Schema).

Im WA sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

Innerhalb des Gebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt (o). Zulässig sind damit Einzel- und Doppelhäuser. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen (sog. Baufenster) gemäß Pläneinschriebe.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 Abs. 1 und 21 a BauNVO)

Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO (u.a. Garagen, Carports) zulässig, nicht jedoch zwischen straßenzugewandter Baugrenze und nächstgelegener öffentlicher Straßenverkehrsfläche (Planstraße); Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen) bleiben davon unberührt. Ebenfalls sind Stellplätze und Zufahrten (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes (WA) wird durch die neu herzustellende "Planstraße" mit einer Parzellenbreite von 6 m gewährleistet. Deren konkrete Gestaltung und Ausführung (z.B. Fahrbahndeckungsflächen, Parkierungsflächen, Gehwege, Grünstreifen, Straßenbeleuchtung) unterliegt einer separaten Fachplanung.

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Zur Sicherung jüngst verlegter unterirdischer Versorgungsleitungen wird ein Leitungsrecht (GFL) zugunsten der RWE (Elektrizitätsversorgung) innerhalb der gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Das Recht wird nach erfolgter Bodenordnung grundbuchlich gesichert.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden private Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmungen festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25a und b BauGB)

Innerhalb der als Bauland (WA) ausgewiesenen Flächen und unter Beachtung des Landes-Nachbarrechts sind pro Baugrundstück mindestens zwei klein- bis mittelkronige standortgerechte Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume heimischer Arten anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Der jeweilige Standort kann frei gewählt werden.

Fußwege, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.

Die festgesetzten Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück umzusetzen und diesem zu 100 % zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135 BauGB).

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Sturzfluten bzw. wild abfließendem Niederschlagswasser sind zur Verhinderung von Überflutungs-, Wasser- und Sachschäden nachfolgende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen. Die Maßnahmen der baulichen Vorsorge beinhalten sowohl eine angepasste Bauweise als auch bauliche Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden.

Private Zuständigkeit (Objektschutz): Gegen Eintritt insbesondere von Oberflächenwasser sind Lichtschächte druckwasserdicht zu montieren und ggf. mit hochwasserdichten, selbstschließenden Kellerfenstern auszustatten. Aufkantung oder Schwellen auch bei Kellertreppen sollen bis auf ca. 15-30 cm über Oberkante Gelände ausgeführt und bodengleiche Eingänge vor Türen und Fenstern im Erdgeschoss vermieden werden. Das fertige Gelände sollte grundlegend kein Gefälle zum Gebäude hin aufweisen. Auf festliegende Garagen ist zu verzichten oder diese alternativ als ausrichtbar bemessenen Abläufen zu versehen. Grundsätzlich ist eine fachgerechte Drainage gemäß DIN 4095 zu planen und zu bemessen; es sind Rückstauklappen oder -verschlüsse oberhalb der Rückstauenebene (öffentliche Kanalisation) einzubauen.

Kommunale Zuständigkeit (öffentliche Vorsorge): Zur schadlosen Ableitung von kurzfristig erhöht anfallendem Regenwasser sind die Erschließungsstraßen als rücktaufreie "Notwasserwege" auszubilden. Im Sinne der Regenwasserbewirtschaftung sollen die Verkehrsflächen bspw. als Gerinne im umgekehrten Dachprofil und mitigen Einläufen/ offene Kasterinne oder beidseitigem Hochbord ausgestattet werden. Je nach Ausbauzustand der Erschließungsstraßen, hier: Platzierung der Grundstückszufahrten, ist eine Oberflächenentwässerung über Tiefbeete oder alternative Anlagen zu prüfen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Unzulässig sind Holzblockhäuser in einer von außen sichtbaren Rund-Vollstammbauweise. Eine äußere Verkleidung aufsteigender Wände mit Holzlaten, Schalung o.ä. ist möglich. Generell ist zumindest ein optisch wirksames Geschoss in konventioneller Bauweise (kein Fertigbau) auszuführen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedungen (§ 12 LBauO) nur in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen zulässig. Im Bereich von Grundstückszufahrten dürfen sämtliche Einfriedungen und Abgrenzungen eine maximale Höhe von 0,70 m über angrenzender Fahrbahnoberkante nicht überschreiten (Freihaltung der Sicht).

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

GRENZEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich der Planung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Anzahl der Vollgeschosse, maximal

8,5 m max. Firsthöhe über Bezugspunkt

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o Bauweise, offen

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Z (Zufahrt)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat

PLANZEICHEN ALS HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gebäudebestand, Haupt- und Nebengebäude, Hausnummer

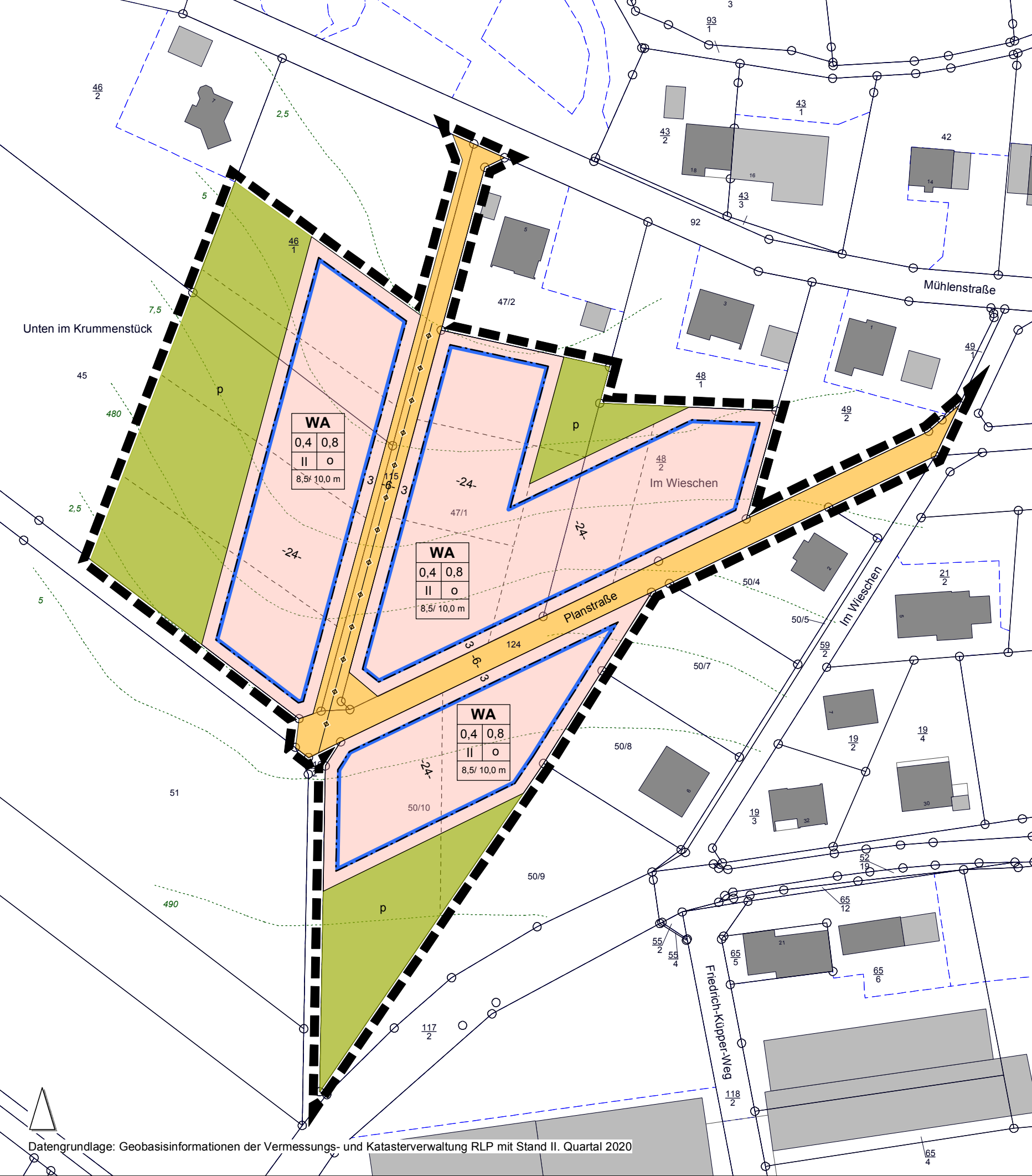
Flurstücksgrenze, Flurgrenze, Nutzungsgrenze
Grenzpunkt, Flurstücksnummer (Bestand)

- 15 - Bemaßung

Versorgungsleitung (Strom), unterirdisch

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Geschossigkeit	Bauweise
max. Firsthöhe über Bezugspunkt	



VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat hat am 10.07.2019 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13b BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat hat am2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom bis2020 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Gerolstein öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am2020 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Es wird gem. § 4a (6) BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung des Rates vom2020. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat hat am2020 den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 GemO Rheinland-Pfalz und § 88 LBauO als Satzung beschlossen.

Berlingen, den2020
(Siegel) Der Ortsbürgermeister

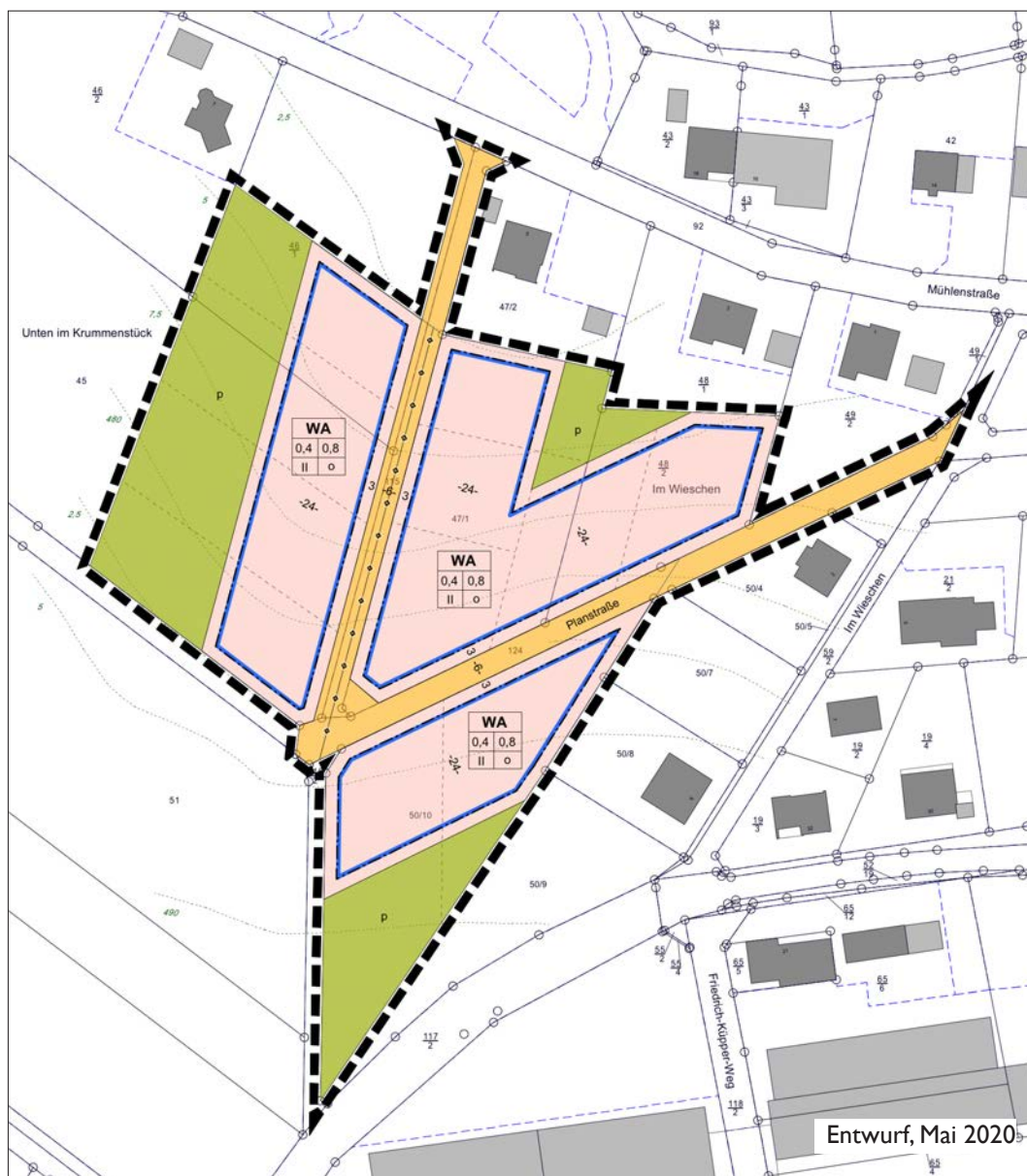
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Berlingen, den2020
(Siegel) Der Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte gem. § 10 (3) BauGB am2020. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 44, 214 (1), 215 (1) BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Berlingen, den2020
(Siegel) Der Ortsbürgermeister

Bebauungsplan "Im Krummenstück" Ortsgemeinde Berlingen



Bebauungsplan "Im Krummenstück"
Ortsgemeinde Berlingen

Entwurf, Mai 2020

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Berlingen
VGW Gerolstein

Kyllweg 1
54568 Gerolstein

06591/ 13-0
post@gerolstein.de

Auftragnehmer:

Dipl.-Ing. Erik Böffgen
Stadtplaner (AK BW, RP)

Mitternachtstraße 62
72760 Reutlingen

07121/ 8976182
boeffgen@t-online.de



A EINLEITUNG

A1 Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung

A1.1	Anlass und Zweck der Planaufstellung	4
A1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Gebietsbeschreibung	4

A2	Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben	4
-----------	--	----------

B STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

B 1 Planinhalt und Festsetzungen

B1.1	Bebauung	5
B1.2	Verkehrsflächen	7
B1.3	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen	7
B1.4	Grünflächen	7
B1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
B1.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	8
B1.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8

B 2	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	9
------------	---	----------

B 3 Verwirklichung und Auswirkungen der Planung

B3.1	Rechtsfolgen der Planänderung	12
B3.2	Ver- und Entsorgung, Erschließung	12
B3.3	Kosten, Folgeinvestitionen und Bodenordnung	12

C ANLAGEN

C1	Rechtsgrundlagen	13
C2	VG-Werke, Bestandsplan (Trinkwasser, Kanalisation)	A1

A EINLEITUNG

AI ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

AI.1 Anlass und Zweck der Planaufstellung

In jüngster Zeit verzeichnet die Ortsgemeinde Berlingen eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken. Ein Trend, welcher sich nach den Daten des statistischen Landesamtes in einem leicht positiven Wanderungssaldo bzw. rückläufiger Bevölkerungsabnahme widerspiegelt. So sind drei im Rahmen der letzten Ergänzungssatzung bereitgestellten Grundstücke westlich der Straße "Im Wieschen" mittlerweile bebaut, während rund 10 baureife private Parzellen in der übrigen Ortslage nicht mobilisierbar sind (vgl. Raum+).

Die Gemeinde hat daher beschlossen, ein moderates Kontingent kommunaler Bauplätze zu schaffen. Für die Baulandbereitstellung in Frage kommt ein Areal innerhalb der Gewanne "Unten im Krummenstück" und "Im Wieschen", welches im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und den südwestlichen Bereich der Ortslage zu arrondieren verspricht. Auf zwei vorhandene Landwirtschaftswege als spätere Erschließungsstraßen zurückgreifend, lassen sich hier je nach Größe ca. 10 Baugrundstücke zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickeln und anschließend vermarkten.

Der Bebauungsplan wird per Beschluss vom 10.07.2019 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt, doch durchlief er bereits im Zeitraum September/ Oktober 2019 formell eine TÖB-Beteiligung zur Ermittlung grundlegender Planungsbedingungen. Die Stellungnahmen wurden für die vorliegende Entwurfsfassung in die Planunterlagen aufgenommen.

AI.2 Räumlicher Geltungsbereich und Gebietsbeschreibung

Der Bebauungsplan "Im Krummenstück" beansprucht mit seinem ca. 1,56 ha umfassenden Geltungsbereich die Flurstücke 45 tlw., 46/1 tlw., 47/1, 48/2, 50/10, 115 und 124, Flur I der Gemarkung Berlingen (Stand II. Quartal 2020). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im spitzen Winkel am Straßenkörper der K 35 im Süden beginnend fällt das Gelände von 490 auf 470 m üNN in nördliche Richtung zur Mühlenstraße. Als Grünland genutzt ist das Gebiet über zwei Landwirtschaftswege u.a. direkt vom Ortskern über Mühlenstraße und Im Wieschen her erreichbar und grenzt im Norden und Osten direkt an bebaute Wohngrundstücke. Hier finden sich auch die einzigen Baum- oder Gehölzbestände.

Flächenbilanz

Bauflächen	WA	9.530 m ²	bei GRZ 0,4	5.718 m ²	versiegelbar zzgl. 50 %
Verkehrsfläche	"Planstraße"	1.900 m ²	brutto (Parzellengröße)		
Grünflächen	privat	4.190 m ²			

A2 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

• Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, 2008) liegt Berlingen a) in einem landesweit bedeutsamen Bereich für die Sicherung des Grundwassers (Z 106, Karte 12: Bereich von besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung), b) in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus (Z 134, Karte 18) und c) im Biotopverbund Kernfläche/ Kernzone (Z 98, Karte 11). Berlingen liegt weiterhin in einem ländlichen Raum auf Grundlage der Landschaftstypen für Erlebnisräumen (Z 91; Karte 9: vulkanisch geprägte Landschaft innerhalb offenlandbetonter Mosaiklandschaft). Bereiche für die Rohstoffsicherung (Z 127 und 128, Karte 17) werden von der Planung nicht tangiert.

Die Planung berührt zudem die Aspekte Gewässerschutz und nachhaltige Gewässerentwicklung (Z 102, G 100/101), wobei insbesondere die natürlichen Grundwasserverhältnisse vor schädlichen Stoffeinträgen zu schützen (Z 103) sowie natürliche und naturnahe Oberflächengewässer zu sichern bzw. wiederherzustellen sind (Z 102). Damit wird unmittelbar auf dem Grundsatz zum Schutz des Bodens und dessen Funktionen übergeleitet (G 112), indem bspw. Bodenverdichtung, Verlagerung, Aufschüttung sowie Bodenversiegelung vermieden bzw. minimiert werden soll.

Konkretisierend fortgeführt werden jene landesplanerischen Vorgaben auf der Ebene des rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsplans (ROPI): Darin findet der eigentliche Planbereich teilweise seine Darstellung als Landwirtschaftsfläche. Großräumig liegt Berlingen in einem Vorranggebiet für Erholung, welches aufgrund seiner landschaftlichen Schönheit und klimatischen Gunst für die Erholung besonders geeignet ist. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen dieser Gebietskategorien erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden (5.2.1 ROPI).

Die Planung berührt ferner einen Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung, womit die Gemeinden dazu angehalten werden, ihre touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche sind die Belange von Erholung und Fremdenverkehr besonders zu berücksichtigen. Dem Ort selbst werden die besonderen Funktionen/ Eigenentwicklung "Landwirtschaft" und "Erholung" zugewiesen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplan-Änderung nehmen auf die vorgenannten Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung Bezug (Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

• Flächennutzungsplan

Der FNP, rechtswirksam seit 12/2006, stellt das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche, südöstlich davon als gemischte und südlich als gewerbliche Baufläche dar. Hinzu tritt eine (ehemals) überirdische Versorgungsleitung (Strom).

Das Bebauungsplanverfahren entspricht insofern dem Entwicklungsgebot (§ 8 BauGB), das lediglich die kleinteilige Gewerbefläche nördlich der Kreisstraße künftig entfällt. Gemäß den Regelungen des § 13b BauGB wird der FNP im Rahmen der nächsten Fortschreibung nachrichtlich angepasst.

B STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

BI PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

BI.1 Bebauung

• Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) mit folgenden Regelungen festgesetzt.

- Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe.
- Ausnahmsweise können i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.
- In Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind, d.h. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden.

Die benannten Ausnahmen innerhalb des Gebietstyps zielen auf die Zulässigkeit solcher Anlagen und Betriebe, die ansonsten die Wohnruhe nicht stören. Unter diesem letzten Aspekt ausgeschlossen werden u.a. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die weder im Gebiet erforderlich oder städtebaulich sinnvoll, noch wünschenswert erscheinen.

• **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

- Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Allgemeinen Wohngebiet eine zulässige GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Für die Berechnung der zulässigen Grundfläche ist § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO (Signatur WA) maßgeblich.
- Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die durch Garagen und Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten (§ 12 BauNVO) sowie die durch Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO beanspruchten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.
Die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauGB zulässige Überschreitung der Grundfläche (Regel-GRZ) durch Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Stellplätze sowie durch Zufahrten von Garagen und Stellplätzen ist bis zu einem Maß von 50 v.H. zulässig.
- Im WA sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung leiten sich sowohl aus der Bau- und Freiflächenstruktur als auch der Gebäudehöhen und Geschossigkeiten des Ortes ab und orientieren sich dementsprechend an den nach der BauNVO für allgemeine Wohngebiete höchstzulässigen Werten. Hinsichtlich der zusätzlichen Überbauung durch Nebenanlagen wird jedoch lediglich eine 50 %ige Überschreitung ermöglicht. Diese Beschränkung resultiert aus der von Fachbehörden ermittelten Gefahr von Starkregenereignissen für das Plangebiet – eine Situation, der durch eine reduzierte Versiegelbarkeit entgegen getreten werden soll.

• **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)**

- Innerhalb des Gebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt (o). Zulässig sind damit Einzel- und Doppelhäuser.
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen (sog. Baufenster) gemäß Planeinschriebe.

Eine offene Bauweise (bis max. 50 m Länge) in Einzel- oder Doppelhausform ist gewählt, um Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbilds aufgrund in der Ortslage untypisch langer Gebäuderiegel zu vermeiden. Fokussiert wird hierbei auf die Errichtung von Einfamilienhäusern im Umfang der Nachbarbebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels drei zusammenhängender Baugrenzen festgelegt, welche umlaufend einen Abstand von 3 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen bzw. Verkehrs- und Grünflächen einhalten. Ungeachtet der späteren Bodenordnung lässt sich so auch eine Grenzbebauung verwirklichen.

• **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 Abs. 1 und 21 a BauNVO)**

- Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO (u.a. Garagen, Carports) zulässig, nicht jedoch zwischen straßenzugewandter Baugrenze und nächstgelegener öffentlicher Straßenverkehrsfläche (Planstraße); Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen) bleiben davon unberührt.

- Ebenfalls sind Stellplätze und Zufahrten (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Regelungen sollen eine individuelle Gestaltung der Baugrundstücke ermöglichen (Besonnung, Anlagen von Hausgärten, Schuppen etc.). Obgleich die Baufenster großzügig geschnitten sind, lassen sich außerhalb derer auch Garagen und Stellplätze verwirklichen (Grenzbebauung). Straßenseitig soll jedoch ein Abstandstreifen zur Ausgestaltung eines offenen und einsehbaren Straßenraums dauerhaft eingehalten werden.

B1.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes (WA) wird durch die neu herzustellende "Planstraße" mit einer Parzellenbreite von 6 m gewährleistet. Deren konkrete Gestaltung und Ausführung (z.B. Fahrbahnverswenkungen, Parkierungsflächen, Gehwege, Grünstreifen, Straßenbeleuchtung) unterliegt einer separaten Fachplanung.

Der "Planstraße" kommt die Funktion einer beidseitigen Haupteerschließung des Wohngebietes zu, wobei die technische Ausgestaltung der Verkehrsfläche (z.B. Mischprofil, Fahrbahnverswenkungen, Grünstreifen, Straßenbeleuchtung) der konkreten Bauausführung unterliegt. Für die erforderliche und ordnungsgemäße Befahrbarkeit von Rettungs-, Lösch- und Müllfahrzeugen wird keine Wendeanlage benötigt.

B1.3 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Zur Sicherung jüngst verlegter unterirdischer Versorgungsleitungen wird ein Leitungsrecht (GFL; Flst. 115) zugunsten der RWE (Elektrizitätsversorgung) innerhalb der gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Das Recht wird nach erfolgter Bodenordnung grundbuchlich gesichert.

B1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden private Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmungen festgesetzt.

Die damit nicht überbaubaren Flächen können im Rahmen der Bodenordnung den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet und bspw. als Hausgärten o.a. genutzt werden.

B1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25a und b BauGB)

- Innerhalb der als Bauland (WA) ausgewiesenen Flächen und unter Beachtung des Landes-Nachbarrechts sind pro Baugrundstück mindestens zwei klein- bis mittelkronige standortgerechte Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume heimischer Arten anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Der jeweilige Standort kann frei gewählt werden.
- Fußwege, Hoffflächen, Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.
- Die festgesetzten Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück umzusetzen und diesem zu 100 % zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 und § 135 BauGB).

Grünordnerische Festsetzungen sind im sog. beschleunigten Verfahren zwar nicht gesetzlich vorgeschrieben, erscheinen vor dem Hintergrund allgemeiner und aktueller Umweltbedingungen jedoch geboten. Eine Mindestausstattung der Grundstücke mit Gehölzen wirkt Bodenerosion und Lufterwärmung entgegen und sorgt für ein verbessertes Mikroklima.

Eine möglichst geringe Flächenversiegelung reduziert die Dynamik des Oberflächenabflusses insbesondere bei Starkregen und befördert den weitestgehenden Verbleib des Niederschlags vor Ort.

B1.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Sturzfluten bzw. wild abfließendem Niederschlagswasser sind zur Verhinderung von Überflutungs-, Wasser- und Sachschäden nachfolgende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen. Die Maßnahmen der baulichen Vorsorge beinhalten sowohl eine angepasste Bauweise als auch bauliche Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden.

- **Private Zuständigkeit (Objektschutz):** Gegen Eintritt insbesondere von Oberflächenwasser sind Lichtschächte druckwasserdicht zu montieren und ggf. mit hochwasserdichten, selbstschließenden Kellerfenstern auszustatten. Aufkantung oder Schwellen auch bei Kellertreppen sollen bis auf ca. 15-30 cm über Oberkante Gelände ausgeführt und bodengleiche Eingänge vor Türen und Fenstern im Erdgeschoss vermieden werden. Das fertige Gelände sollte grundlegend kein Gefälle zum Gebäude hin aufweisen. Auf tiefliegende Garagen ist zu verzichten oder diese alternativ mit ausreichend bemessenen Abläufen zu versehen. Grundsätzlich ist eine fachgerechte Dränage gemäß DIN 4095 zu planen und zu bemessen; es sind Rückstauklappen oder -verschlüsse oberhalb der Rückstauenebene (öffentliche Kanalisation) einzubauen (vgl. *Handlungsempfehlungen in Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge, BBSR, Bonn 2018*).
- **Kommunale Zuständigkeit (öffentliche Vorsorge):** Zur schadlosen Ableitung von kurzfristig erhöht anfallendem Regenwasser sind die Erschließungsstraßen als rückstaufreie "Notwasserwege" auszubilden. Im Sinne der Regenwasserbewirtschaftung sollen die Verkehrsflächen bspw. als Gerinne im umgekehrten Dachprofil und mittigen Einläufen/ offene Kastenrinne oder beidseitigem Hochbord ausgestaltet werden. Je nach Ausbauzustand der Erschließungsstraßen, hier: Platzierung der Grundstückszufahrten, ist eine Oberflächenentwässerung über Tiefbeete oder alternative Anlagen zu prüfen (*Hinweise für eine wassersensible Straßenraumgestaltung, Hansestadt Hamburg, 2015*).

Die festgesetzten Maßnahmen fußen auf einem Hinweis der SGD Nord, dass zumindest für den westlichen Abschnitt des Plangebiets eine hohe "Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung durch Sturzflut nach Starkregen" besteht. Das vom Landesamt für Umwelt entwickelte Konzept einer landesweiten Hochwasservorsorge befindet sich zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zum BPlan zwar noch in der Bearbeitung, hat geographisch jedoch bereits potentielle Gefährdungen für Siedlungsbereiche bewertet.

Im Sinne der Gefahrenabwehr werden daher geeignete Maßnahmen zur Bauausführung (Hoch- und Tiefbau) für notwendig erachtet: „Sturzfluten sind starke Oberflächenabflüsse, die durch kleinräumige [...], die Infiltrationsrate der Oberfläche übersteigende Niederschlagsereignisse verursacht werden und die weder durch kleinere Gewässer noch durch das Entwässerungssystem schadlos aufgenommen und abgeleitet werden können“ (*Kommunalagentur, 2015*).

B1.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1, 2 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Zur Verhinderung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) werden hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen nachfolgende Festsetzungen Bestandteil dieses Bebauungsplans:

- Unzulässig sind Holzblockhäuser in einer von außen sichtbaren Rund-Vollstammbauweise; eine äußere Verkleidung aufsteigender Wände mit Holzlatten, Schalung o.ä. ist möglich.

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedungen (§ 12 LBauO) nur in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen zulässig. Im Bereich von Grundstückszufahrten dürfen sämtliche Einfriedungen und Abgrenzungen eine maximale Höhe von 0,70 m über angrenzender Fahrbahnoberkante nicht überschreiten (Freihaltung der Sicht).

Die Gestaltungsregeln leiten sich im Grunde aus der vorgefundenen Situation ab und sollen die optische Einbettung des künftigen Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild unterstützen. So entsprächen Holzblockhäuser keinesfalls der Ortstypik. Desgleichen gilt für Einfriedungen, die in Form von massiven Mauern in einem Wohngebiet grundsätzlich nicht notwendig sind oder die Leichtigkeit und Sicherheit der Verkehrs im Bereich privater Grundstückszufahrten einschränken könnten.

B2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

B2.1 Nachrichtliche Übernahmen

• Denkmalschutz

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im unmittelbaren Plangebiet keine bekannten Nutzungsregelungen für Baudenkmäler oder kulturgeschichtliche Denkmäler und Funde. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Bei der im Vorverfahren des Bebauungsplans per Luftbildauswertung vermuteten vor- und frühgeschichtlichen Gebäudestruktur innerhalb des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 66, Flur I handelt es sich um die lokale Ausprägung während einer damaligen Trockenphase. Die Stelle liegt zudem in einer Entfernung von rund 320 m nordwestlich des Plangebiets. Auf die Beauftragung einer geophysikalischen Prospektion wird daher bis auf Weiteres verzichtet und auf die allgemeinen Bestimmungen und Verpflichtungen des Denkmalschutzgesetzes verwiesen.

• Bodenschutz, Bergbau, Geologie und Hydrologie

Eine konkrete Belastung durch Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet ist nicht bekannt. Dennoch ist das Vorhandensein von nicht registrierten Altablagerungen nicht auszuschließen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, so ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, umgehend zu informieren.

Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bodenschutzgesetz). Ferner ist die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten (Erlass zur Berücksichtigung von Fläche mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

Zum Schutze des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund (DIN 19371, 4020, 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu beachten. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität wird dringend empfohlen.

Nach geologischen Informationen stehen im Bereich des Planungsgeländes voraussichtlich oberflächennah Sedimentgesteine des Devons an. Diese setzen sich hier vorwiegend aus einer Wechselfolge von Kalk- und Mergelsteinen zusammen. Die Kalksteine können von Verkarstung betroffen sein. In diesem grundsätzlichen Sinne kann eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind die Mergelsteine zumindest im verwittertem Zustand für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt.

Bei Gründungs- und Bodenarbeiten wird die Einholung eines Boden- und hydrologischen Gutachtens (DIN 1054) bzw. die Durchführung von Geländeuntersuchungen dringend empfohlen. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

• Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich gem. der Landesverordnung über den „Naturpark Vulkaneifel“ vom 07.05.2010 im Umgriff des gleichnamigen NP; eine Kernzone wird darin nicht berührt. Laut den Schutzbestimmung nach § 8 Abs. 1 bedürfen alle Handlungen die nachhaltig negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirken, einer vorherigen Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Dazu gehören bspw. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, Neu- oder Ausbaumaßnahmen von Wegen oder von sonstigen Verkehrsanlagen sowie die Anlage bzw. Erweiterung von Stell- und Parkplätze oder ähnlicher Einrichtungen. Die Genehmigung erfolgt in jenen Fällen durch die zuständige Naturschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 der VO sind u.a. nach Flächennutzungsplan dargestellte bauliche Nutzungen von den v.g. Auflagen allerdings ausgenommen.

Die Gemeinde Berlingen liegt im LSG "Gerolstein und Umgebung". Mit der Schutzgebietsverordnung soll die Erhaltung eines ausgewogenen Naturhaushaltes, die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes und die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden bewirkt werden.

Gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung sind jedoch solche Flächen nicht Bestandteil des LSG, die bereits als Bauflächen (FNP) dargestellt sind. Bei Ausübung beabsichtigter und zulässiger Nutzungen ist jedoch darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des LSG vermieden werden.

B2.2 Hinweise

• Elektrizitätsversorgung (Westnetz GmbH)

Für vorhandene 0,4- und 20-kV-Kabel sowie die Kabel und Maste der Straßenbeleuchtung ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Anpflanzungen sind mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten.

Eine Änderung/Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage erfolgt in Abstimmung mit der Ortsgemeinde im Rahmen des bestehenden Straßenbeleuchtungsvertrages. Bei eventuell vorgesehenen Veräußerungen der ehemaligen Straßen-/Wegeflächen sind die in diesen Flächen befindlichen Leitungen/Anlagen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Westnetz GmbH im Grundbuch zu sichern. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

• Dachgestaltung

Als Dacheindeckungsmaterialien werden unglasierte bzw. nicht stark Licht reflektierende Dachziegel/-pfannen und Schiefer, Dachbegrünungen sowie entsprechende Anlagen für die Nutzung regenerativer (solarer) Energien empfohlen. Das Farbspektrum sollte sich hierbei nach den Farbtönen: RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 6008 (Braungrün), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015

(Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blassbraun), RAL 8028 (Terrabraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) oder in nach Herstellerbezeichnungen ähnlichen bzw. vergleichbaren Farbtönen richten.

• Ressourcenschutz

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasser-teichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygieni-schen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.

• Radonvorsorge

Im Plangebiet kann ein erhöhtes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen an-greifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18 195; konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung); Abdich-tung von Durchdringungen der Bodenplatte und der Hauswandungen (Zu- und Ableitungen) mit radon-dichten Materialien; Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.a. von außen; im Falle einer baulichen Trennung von Kellergeschoss und darüber liegenden Etagen dicht schließende Kellertür zum Wohnbereich und fachgerechte Abdichtung von Durchdringungen der Kellerdecke (z.B. Leitungen, Schächte).

• Emissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im mittelbaren Einflussbereich des südlich gelegenen Gewerbegebiets "Auf der Schlack". Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung (*KRAMER Schalltechnik GmbH, 15.01.2013*) wei-sen die darin enthaltenen Iso-Linien gemäß der Schallkontingentierung für das erweiterte Gewerbegebiet "In der Schlack" für die nächstgelegene Parzelle 50/10 (gerechnet bis Baufenster) Beurteilungspegel von 50 bis 55 dB(A) tags und 35 bis 40 dB(A) nachts aus. Die nach DIN 18005 bzw. TA Lärm für allgemeine Wohn-gebiete geltenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden somit eingehalten. Auch die Produktionszeiten (i.d.R. 7.00 bis 15.45 Uhr) verblieben seit der früheren Untersuchung unverän-dert.

Der zur Planlegung in Realisierung befindliche nördliche Anbau dient der Erweiterung von Lagerkapazitäten ohne lärmintensive Fabrikationsanlagen. Von daher wird eingeschätzt, dass die Lärmemission des Gewerbe-gebiets nach dem Prinzip der Schallabschirmung nochmals reduziert wird.

Im gesamten Gewerbegebiet gelangen auch weiterhin keine Anlagen oder Vorrichtungen zum Lackieren, sondern ausschließlich zum Pulverbeschichtung zum Einsatz. Beeinträchtigung der Luftgüte können daher ausgeschlossen werden.

Anlagen wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betrei-ben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Für die vorgesehene allgemeine Wohnnutzung wird darauf hingewiesen, dass der Ein-satz der v.g. Geräte nur zulässig ist, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit 40 dB(A) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässig-keit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

B3 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B3.1 Rechtsfolgen der Planänderung

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, sodass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen. Ebenso ist § 4c (Überwachung/ Monitoring) ist nicht anzuwenden. Das Planvorhaben beansprucht weniger als eine zulässige Baufläche von 10.000 m² und dient alleinig der Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht gemäß § 17 Abs. 1 UVPG für den Bebauungsplan nicht. Es handelt sich hier um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben (städtebauliches Vorhaben), das die in der Anlage 1 zum UVPG genannten Schwellenwerte (Größen-/ Leistungswerte; gem. § 19 BauNVO) unterschreitet. Es löst somit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen, noch standortbezogenen Vorprüfung aus.

B3.2 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Das Plangebiet ist von stadttechnischen Medien nur unzureichend erschlossen. Notwendige Arbeiten an den Versorgungsanlagen sind im Einzelnen mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen und die gegebenen Hinweise zur Bauausführung zu beachten; ggf. sind entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen:

- **Elektrizität:** Die elektrische Versorgung des Plangebietes erfolgt aus dem örtlichen Niederspannungsnetz der ED Netze. Die Verlegung zusätzlicher Kabeltrassen bzw. Hausanschlüsse erfolgt außerhalb des öffentlichen Straßenraums, wozu ggf. eine Sicherung per Grunddienstbarkeit o.ä. erforderlich ist.
- **Wasserversorgung:** Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über Hausanschlüsse ab dem vorhandenen Trinkwasserleitungsnetz in "Mühlenstraße" und "Im Wieschen". Es ist sichergestellt, dass eine ausreichende Löschwassermenge über Hydranten zur Verfügung steht.
- **Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung:** Die gemeindliche Konzeption sieht die Herstellung eines Trennsystems in der Planstraße vor. Angebunden wird die Kanalisation in Sammler der Mühlenstraße (Schmutzwasser DN 250 und Regenwasser DN 400) sowie in "Im Wieschen" (Schmutzwasser DN 200, Regenwasser DN 400 bzw. Mischwasserkanal DN 300).
- In geplanten 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. 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 eigenes Zeitfenster eingeplant wird (3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten).

B3.3 Kosten, Folgeinvestitionen

Im Zuge dieses Bebauungsplanes entstehen Kosten für die städtebauliche Planung, deren bauliche Umsetzung (Erschließung, Bodenordnung) sowie ggf. für den Erwerb von Grundstücksteilflächen. Die Gemeinde hat hierfür entsprechende Mittel in ihren Haushalt eingestellt.

C ANLAGEN

CI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG), i.d.F. der Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bek. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG) vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006 (GVBl. 2006, S. 447)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

DI-Normen (DIN), Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin

TA Lärm "Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)" vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503), geändert am 01.06.2017