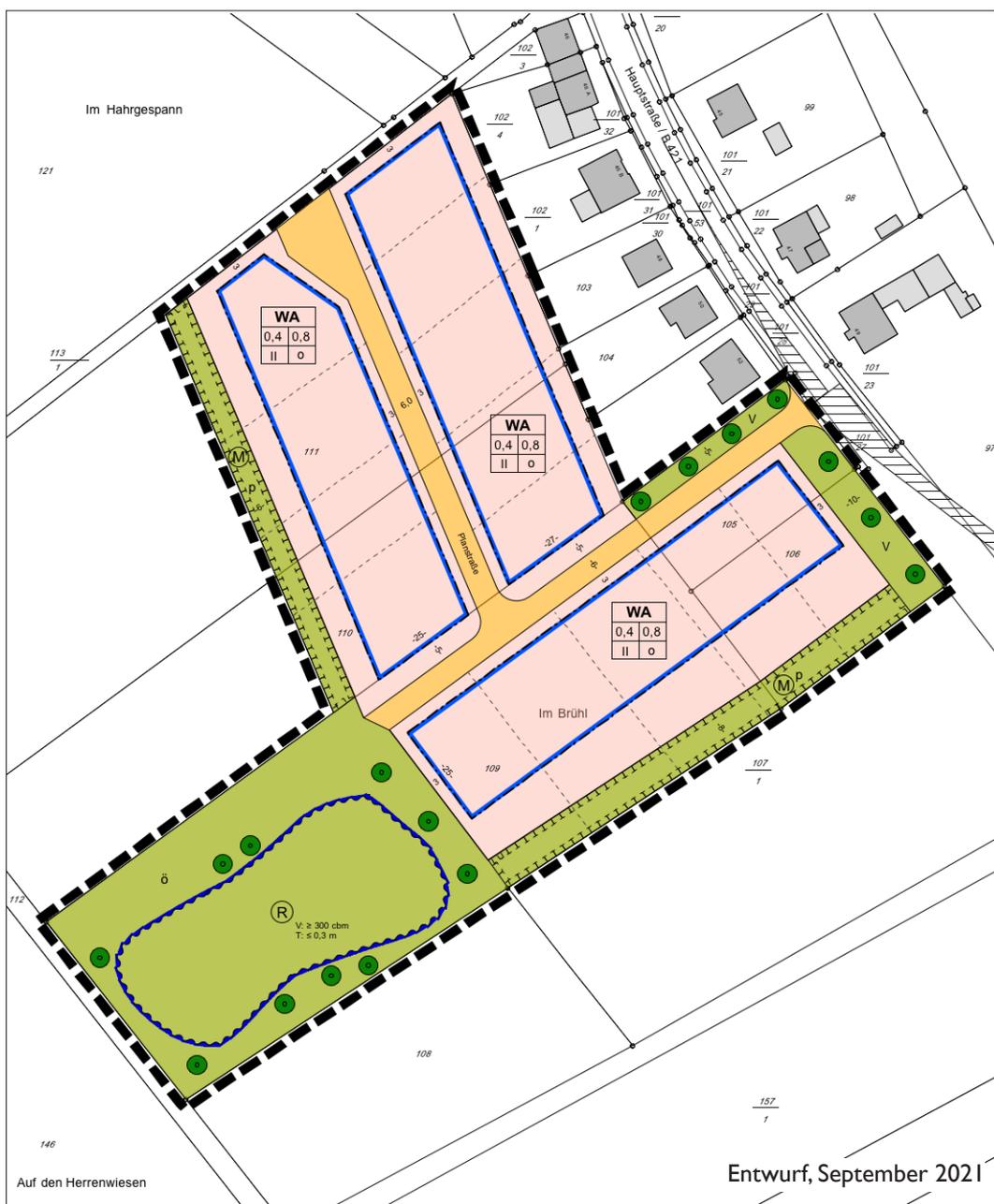


# Bebauungsplan "Im Brühl" Ortsgemeinde Birgel



**Bebauungsplan "Im Brühl"  
Ortsgemeinde Birgel**

Entwurf, September 2021

**Auftraggeber:**

Ortsgemeinde Birgel  
VGV Gerolstein

Kyllweg 1  
54568 Gerolstein

06591/ 13-0  
post@gerolstein.de

**Auftragnehmer:**

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

Unterm Georgenberg 21  
72762 Reutlingen

07121/ 8976182  
boeffgen@t-online.de



<b>A1</b>	<b>Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung</b>	
A1.1	Anlass und Zweck der Planaufstellung	4
A1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Gebietsbeschreibung	4
<b>A2</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
<b>B 1</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b>	
B1.1	Bebauung	5
B1.2	Verkehrsflächen	6
B1.3	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	7
B1.4	Grünflächen	7
B1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
B1.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
<b>B 2</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>9</b>
<b>B 3</b>	<b>Verwirklichung und Auswirkungen der Planung</b>	
B3.1	Ver- und Entsorgung, Erschließung	12
B3.2	Kosten und Folgeinvestitionen	12
B3.3	Planungsrecht	12
<b>C</b>	<b>Anlagen</b>	
C1	Rechtsgrundlagen	13

## A1 ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

### A1.1 Anlass und Zweck der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Birgel verzeichnet in den letzten Jahren einen positiven Bevölkerungssaldo und damit auch eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken. So zeigte sich im Rahmen von Untersuchungen, dass keine nennenswerte Zahl von Leerständen oder unbebauten Grundstücken zu verzeichnen ist. Um dem Interesse an Bauland nachzukommen, beabsichtigt die Kommune nun die Ausweisung eines neuen Wohngebiets im südlichen Bereich der Ortslage. Zusammen mit einem privaten Investor ist geplant, dass jener zunächst die Erschließung eines Teilbereichs des Gewanns "Im Brühl" übernimmt.

In direktem Anschluss an die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße kann das Areal direkt von der B 421 über neu herzurichtende interne Verkehrsflächen erschlossen werden. Je nach Größe lassen sich so ca. 14 Baugrundstücke auf dem Weg eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13b BauGB zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickeln und anschließend vermarkten.

Die städtebauliche Konzeption zielt insbesondere auf eine landschaftsbildverträgliche Eingrünung des künftigen Baulands sowie auf eine zentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vor Ort. Perspektivisch ermöglicht die Form der verkehrlichen Erschließung die Erweiterung des Gebiets im Sinne eines potentiellen zweiten Bauabschnitts.

### A1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Gebietsbeschreibung

Der Bebauungsplan "Im Brühl" beansprucht mit seinem ca. 2,07 ha umfassenden Geltungsbereich die Flurstücke 105 (vollständig), 106, 109, 110 und 111 (jeweils teilweise), Flur 6 der Gemarkung Birgel (Stand III. Quartal 2020). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das zu überplanende, ebene Gelände ist Bestandteil einer ackerbaulich genutzten und von Baum- oder Gehölzbeständen vollkommen freie Fläche zwischen Kyll im Westen und auslaufender Bauzeile entlang der B 421 im Osten der Ortslage. Eine klare Rahmensetzung ergibt sich durch ein umlaufendes und befestigtes System von Wirtschaftswegen, wobei der westliche Weg als Teil eines überörtlichen Radfahrnetzes fungiert.

Flächenbilanz			
Bauflächen	WA	11.970 m <sup>2</sup>	bei GRZ 0,4 7.200 m <sup>2</sup> versiegelbar, zzgl. 30 %
Verkehrsfläche	"Planstraße"	1.650 m <sup>2</sup>	brutto (Parzellengröße)
Grünflächen	gesamt	7.210 m <sup>2</sup>	
	davon	1.525 m <sup>2</sup>	Maßnahmenfläche, privat
	und	4.950 m <sup>2</sup>	Retentionsanlage, öffentlich
	und	745 m <sup>2</sup>	Verkehrsgrün (Zufahrt; B 421)

## A2 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

### • Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, 2008) enthält für den vorliegenden Planungsraum keine Ziele und Grundsätze, die der Planung entgegenstehen könnten. Die Ortslage liegt innerhalb der landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus sowie für den Grundwasserschutz. Flächen u.a. für den Hochwasserschutz verbleiben außerhalb bebauter Bereiche.

Den Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans (ROPI, Region Trier, mit Teilfortschreibung 2004) folgend, unterliegt das betrachtete Plangebiet der Darstellung "sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftli-

che Nutzfläche" (Z). Nach dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz (vom 31.01.2001) ist die Vorrangfunktion für die Landwirtschaft lediglich als raumordnerischer Grundsatz im Sinne einer Vorbehaltsfunktion zu bewerten. Hierbei ist jedoch zu überprüfen, ob bzw. inwieweit dem betroffenen landwirtschaftlichen Nutzer durch Flächenabgang erhebliche Nachteile entstehen.

Der Ortsgemeinde Birgel werden des Weiteren die besonderen Funktionen/ Eigenentwicklung zugewiesen, großräumig ein Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung.

Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nehmen auf die vorgeannten Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung insoweit Bezug (Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

#### • Flächennutzungsplan

Der FNP 2020 der ehemaligen Verbandsgemeinde Obere Kyll, rechtswirksam seit 2009, stellt das Gebiet mit Ausnahme der Parzelle 105 im Ortslagenausschnitt Birgel als Landwirtschaftsfläche dar.

Das Bebauungsplanverfahren widerspricht somit dem Entwicklungsgebot, und der FNP wird in seiner nächsten Fortschreibung entsprechend nachrichtlich angepasst. Vorgesehen ist weiterhin, bislang als Bauerwartungsland dargestellte Flächen in anderen Bereichen der Ortslage im künftigen FNP nicht weiter als solche zu berücksichtigen.

## 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 30 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 u.a. an den nach der BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässigen Werten. Beschränkungen aufseiten der zulässigen Überbaubarkeit resultieren aus der Überlegung, innerhalb der relativ großen Grundstücke die Versiegelbarkeit aus ökologischen Gründen zu reduzieren.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen allein durch Vorgabe einer höchstzulässigen Anzahl von Vollgeschossen ergibt sich aus dem ebenen Relief des Plangebiets. Regelungen zu Trauf- oder Firsthöhen erübrigen sich mit Blick auf die landesbauordnungsrechtlichen Bestimmungen (insbes. § 2 Abs. 4 LBauO).

#### • Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 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 zulässig, Garagen, Carports und Schuppen jedoch nicht zwischen straßenzugewandter Baugrenze und nächstgelegener öffentlicher Straßenverkehrsfläche (Planstraße); Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen) bleiben davon unberührt.
- Stellplätze und Zufahrten (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

Die Regelungen sollen eine individuelle Gestaltung der Baugrundstücke ermöglichen (Besonnung, Anlagen von Hausgärten, Schuppen etc.). Mit der Freihaltung des straßenseitigen Bauwuchs mit festen baulichen Anlagen soll die Ausgestaltung eines offenen und einsehbaren Straßenraums befördert werden.

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

- Die zentrale verkehrliche Erschließung des Wohngebietes (WA) wird durch die neu herzustellende "Planstraße" mit einer Breite von 6,0 m gewährleistet. Die Wendeanlage an deren nördlichem Ende ist

nach RAS 06 (Fahrzeuge bis 10 m Länge, 3-achsiges Müllfahrzeug; ehem. Typ 3.1 EAE) inkl. eines umlaufenden, 1 m tiefen Freihaltestreifens zu dimensionieren.

Der "Planstraße" kommt die Funktion einer inneren Haupteinschließung des dreiteiligen Wohngebietes zu, wobei die technische Ausgestaltung der Verkehrsfläche (z.B. Mischprofil, Fahrbahnverswenkungen, Grünstreifen, Straßenbeleuchtung) der konkreten Fachplanung/ Bauausführung unterliegt.

Die am Ende eingerichtete Wendeanlage sichert zum einen die erforderliche und ordnungsgemäße Befahrbarkeit von Einsatz- und Müllfahrzeugen und kann zum anderen als Aufenthalts- oder Spielmöglichkeit genutzt werden. Perspektivisch lässt sich das Erschließungssystem zugunsten eines potentiellen zweiten Bauabschnitts erweitern.

### **B1.3 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- Der mit der entsprechenden Plansignatur "R" gekennzeichnete Bereich wird als Fläche zur zentralen Rückhaltung des Niederschlagswassers festgesetzt. Das auf privaten Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser wird hier in eine Mulde eingeleitet und zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht. Hierbei darf eine maximale Einstautiefe von 0,3 m nicht überschritten werden.

Das Rückhaltebecken ist mit einem breitflächigen Überlauf in den nächstgelegenen vorhandenen Sammler zu versehen (s.u.). Die Fläche kann bei Aufrechterhaltung ihrer wasserwirtschaftlichen Funktion alternativ der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Die Berechnung von Flächenumfang und Volumen der Retentionsanlage richtet sich nach den unter B3.1 genannten Gesichtspunkten, wobei zusätzlich erforderliche Kapazitäten eines potentiellen 2. Bauabschnitts mit berücksichtigt werden können

Die Anlage einer für das Baugebiet zentralen Retentionsfläche folgt dem gesetzlichen Anspruch, Regenwasser an Ort und Stelle zu bewirtschaften. Dadurch werden negative Einflüsse auf den örtlichen Grundwasserhorizont weitestgehend vermieden.

Ein Darstellung von Funktionsweise, Konzeption und Vorteilen einer alternativen Regenwasserbewirtschaftung findet sich in zahlreichen Handreichungen und Infobroschüren der Bundesländer (z.B. *Naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser, Ministerium für Umwelt und Forsten, Mainz 2004*).

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

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Ein- und Begrünung der öffentlichen Retentionsmulde und ihres direkten Umfelds;
- Öffentliche und nicht befahrbare Grünflächen mit der Kennzeichnung "V" (Verkehrsgrün);
- Private Maßnahmenflächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. nachfolgend).

Während sich die Festsetzung straßenbegleitender Grünflächen aus vorzugsweise gestalterischen Gründen ableitet, geht jene bei den privaten Grundstücksflächen auf die Erforderlichkeit naturschutzfachlicher Maßnahmen zurück. Die öffentliche Anlage zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser kann gegebenenfalls naturnah ausgestaltet werden, ist jedoch zur Pflege und Instandhaltung für Fahrzeuge befahrbar.

### **B1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25a 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 bzw. Trockenheits- und hitzebeständiger Arten anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Der jeweilige Standort kann frei gewählt werden.
- Die privaten Maßnahmenflächen (M) dienen der Anpflanzung von Hainbuchen-Hecken (*Carpinus betulus*) und/oder Obstgehölzen. Eine Unterpflanzung mit standortgerechten Staudenarten oder die Ein-saat von Wildblumenwiesen ist wünschenswert.
- Nicht für die Niederschlagswasserbewirtschaftung benötigte Anteile innerhalb der Retentionsfläche sind extensiv zu bewirtschaften (zweimalige Mahd p.a.) und mit standortgerechten, vorzugsweise Trockenheits- und hitzebeständigen Gehölzarten zu bestocken.
- Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des ersten Gebäudes umzusetzen und bspw. öffentlich-rechtlich per Baulast oder Grunddienstbarkeit dauerhaft vor einer anderweitigen Nutzung zu bewahren. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist eine ökologische Bauaufsicht zu installieren.

Grünordnerische Festsetzungen erscheinen vor dem Hintergrund allgemeiner und aktueller Umweltbedingungen nicht nur entlang ihrer rechtlichen Verbindlichkeit dringend geboten. Eine Mindestausstattung der Grundstücke mit Gehölzen wirkt der Lufterwärmung entgegen und sorgt für ein verbessertes Mikroklima auch durch Verdunstung.

Die randlichen Anpflanzungen zielen darüber hinaus auf eine landschaftsbildliche Gestaltung des Übergangs von Siedlungsbereich zur offenen Feldflur, bieten Sicht- bzw. Windschutz und erweitern die Biotopausstattung insbesondere zugunsten der Fauna (Vögel, Insekten etc.). Vor diesem Hintergrund lässt sich ebenfalls die entstehende Versickerungsmulde sowie ihre Einfassung ökologisch aufwerten.

### **B1.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1, 2 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

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 (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedungen (§ 12 LBauO) nur in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen (ggf. auf Sockel, max. Höhe 0,5 m) zulässig. Im Bereich von Grundstückszufahrten dürfen sämtliche Einfriedungen und Abgrenzungen Freihaltung der Sicht eine maximale Höhe von 0,70 m über angrenzender Fahrbahnoberkante nicht überschreiten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).
- Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke. Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für bauliche Anlagen benötigt werden, mit bewachsenem Boden und Pflanzen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3, 7 LBauO).

Die Gestaltungsregeln leiten sich aus der vorgefundenen Situation ab und sollen die optische Einbettung des künftigen Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild unterstützen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). So entsprechen 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. Die Herstellung

von versickerungsfähigen Zufahrten, Wegen u.a. und der Ausschluss sog. Schottergärten sollen insbesondere den örtlichen Grundwasserhaushalt erhalten und Effekte starker Aufheizungen in Sommermonaten unterbinden.

## B2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### B2.1 Nachrichtliche Übernahmen

#### • Denkmalschutz

im Plangebiet ist eine Fundstelle mit mesolithischen und römischerzeitlichen Archefakten bekannt (GDKE-interne Bezeichnung Birgel 14). Weiterhin grenzt das Plangebiet im Nordwesten unmittelbar an eine mittelalterliche Burgstelle sowie an die seit dem Hochmittelalter belegte Kapelle/ Kirche an, so dass als nicht unwahrscheinlich anzusehen ist, dass zur Burg bzw. Kapelle/ Kirche gehörende Einrichtungen wie z.B. Vorburgbesiedlung bzw. Bestattungplätze in das Plangebiet reichen.

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Ausgrabungen folgen können und durchgeführt werden müssen. Hierbei sei auf § 21 Abs. 3 DSchG verwiesen, nach dem der Veranlasser an den anfallenden Kosten beteiligt werden kann. Die archäologischen Ausgrabungen können je nach Ausmaß einer Befundlage mehrere Wochen oder Monate in Anspruch nehmen. Der zeitliche Aufwand sollte in den Bauplanungen einkalkuliert werden. Die Baufirmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Es wird nachdrücklich empfohlen, dass sich der Bauträger möglichst frühzeitig mit der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier in Verbindung setzt. (Dr. Lars Blöck: lars.bloeck[at]gdke.rlp.de).

#### • Naturschutz

Das Plangebiet unterliegt dem Schutzstatus "Naturpark Vulkaneifel" (07-NTP-072-003). Mit der Landesverordnung vom 07.05.2010 gelten für dieses Gebiet verschiedene Schutzbestimmungen. Handlungen, die nachhaltig negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirken, bedürfen einer vorherigen Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

#### • Überörtlicher Verkehr (B 421)

Der Landesbetrieb Mobilität (LBM, Gerolstein) projiziert während der Planlegung den Ausbau der B 421, welcher lediglich mittelbaren Einfluss auf die Bebauungsplanung hat. So sieht der Feststellungsentwurf (vom 13.03.2017) eine Verkehrsberuhigung ("Linse") im Bereich der südlichen Ortseinfahrt Birgels vor, womit eine Verlegung der Ortsdurchfahrt (OD) einhergeht.

Für die Anbindung der kommunalen "Planstraße" zur übergeordneten Bundesstraße bedeutet dies, für Kraftfahrer eine ungehinderte Ein- und Ausfahrt zu gewährleisten. Zur Einhaltung freizuhaltender Sichtfelder (Anfahrtsicht gem. RAS-K-1) werden daher sogenannte Sichtdreiecke mit Schenkellängen von jeweils 70 m in beide Richtungen in die Planzeichnung eingetragen. Die Bemessung basiert auf einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h entlang der Bundesstraße.

Nach Abschätzung des maßgeblichen Außenlärmpegels entlang des vereinfachten Verfahrens (DIN 18005, Teil 1) werden die Lärm-Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Umgriff der bei Planlegung vorhandenen Flurstücke 105 und 106 voraussichtlich überschritten. Hinsichtlich der Orientierung von Gebäuden bzw. der Wohnungsgrundrisse sollten ruhebedürftige Räume wie Wohn- und Schlafzimmer auf der verkehrsabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenteilen gegenüber Außenlärm (Erf. R<sub>w,res</sub> = erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß) sollte einen Wert von 40 dB aufweisen (Abschnitt 5, DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau).

## B2.2 Hinweise

### • Bodenschutz, Bergbau, Geologie, Hydrologie und Radonvorsorge

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 19731, 4020, 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu beachten. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird dringend empfohlen. Bei Gründungs- und Bodenarbeiten wird die Einholung eines Boden- und hydrologischen Gutachtens (DIN 1054) bzw. die Durchführung von Geländeuntersuchungen dringend empfohlen.

Der ausgewiesene Bebauungsplan "im Brühl" liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Darius". Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Zu beachten ist, dass die Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, empfehlen wir spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Das Planungsgelände liegt zum größten Teil innerhalb Kyllaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Fluss- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten (siehe Bericht ABAG, 2/2021).

Nach dem Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt (Karte 5, Starkregengefährdung) kann sowohl das Plangebiet als auch die geplante Retentionsmulde von Sturzfluten nach Starkregen betroffen sein; Fahnen der Abflusskonzentration entlang von Tiefenlinien durchziehen von Nordosten kommend das Gebiet. Für die weitere Planung wird deshalb mit Blick auf die Starkregenvorsorge empfohlen:

- Bei der Erschließung des Gebietes ist darauf zu achten, dass Straßen und Wege so ausgebaut werden, dass von außerhalb des Gebietes zufließendes Wasser oder Überstauwasser aus der Kanalisation schadlos im öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.
- Die Eigentümer eventuell betroffener Grundstücke sind zu einer der Starkregengefährdung angepassten Bauweise bzw. Objektschutz angehalten.

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 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).

- **Elektrizitätsversorgung, Telekommunikation**

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 Straßenbeleuchtungsvertrags. 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.

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 o.g. Merkblatt (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) zu beachten. Es ist 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 abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird und darüber 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

- **Dachgestaltung**

Als Dacheindeckungsmaterialien werden 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.

- **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.

## B3 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### B3.1 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. 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 ein neu anzulegendes System aus dem vorhandenen Trinkwasserleitungsnetz der Ortslage (B 421/ Hauptstraße). Es ist sichergestellt, dass innerhalb der herzustellenden Leitungen eine ausreichende Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung steht.

- **Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung:** Die gemeindliche Konzeption sieht die Herstellung eines Trennsystems in der Planstraße vor. Angebunden wird die SW-Kanalisation über Sammler innerhalb der westlichen Wirtschaftswege hin zu einer vorhandenen Leitung zum Klärwerk Lissendorf (DN 300).

Das Niederschlagswasser wird gemäß der festgesetzten Konzeption (vgl. Entwässerungskonzept) innerhalb des Plangebiets zentral zurückgehalten, zur Verdunstung gebracht und der Notüberlauf dem vorhandenen Sammler zugeleitet. In der Erschließungsstraße sind zur Entwässerung der Grundstücke sowie der Straßenflächen Regenwasserkanäle einschließlich Hausanschlussleitungen bis zum Rückhaltebecken zu verlegen. Das Rückhaltebecken sollte oberhalb des Geländeneiveaus angelegt werden, so dass es nicht durch Grundwasser und/oder Hochwasser geflutet werden kann.

Der Überlauf des Beckens kann in den Regenwasserkanal im Bereich des Radwegs erfolgen. Der Überlauf ist so hoch anzuordnen, dass ein Einstau des Rückhaltebeckens durch Hochwasser der Kyll weitestgehend vermieden wird. Außerdem ist eine Anpassung der Einleiterlaubnisse des vorhandene Mischsystem sowie für die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch Vorlage eines Antrages bei der SGD Nord bzw. Kreisverwaltung vulkaneifel erforderlich.

### B3.2 Kosten und Folgeinvestitionen

im Zuge dieses Bebauungsplanes entstehen Kosten für die städtebauliche Planung, deren bauliche Umsetzung (z.B. Erschließung: ca. 150,- bis 200,- pro m<sup>2</sup> Verkehrsfläche, mind. 250.000 €), Vollzug der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen, Bodenordnung sowie ggf. für den Erwerb von Grundstücks-(teil)flächen. Die Gemeinde hat hierfür entsprechende Mittel in ihren Haushalt eingestellt.

### B3.3 Planungsrecht

Das einem reinen Wohnungsbau gewidmete Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, sodass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem 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 wird. Ebenso ist § 4c (Überwachung/ Monitoring) nicht anzuwenden. Das Planvorhaben beansprucht weniger als eine zulässige Baufläche von 10.000 m<sup>2</sup>.

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 I zum UVPG genannten Schwellenwerte (Größen-/

Leistungswerte; gem. § 19 BauNVO) unterschreitet. Es löst somit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen, noch standortbezogenen Vorprüfung aus.

## **C ANLAGEN**

### **CI RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bek. vom 3.12.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bek. vom 18.3.2021 (BGBl. I S. 540)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.2.2021 (BGBl. I S. 306) geändert

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bek. vom 17.5.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9.12.2020 (BGBl. I S. 2873) geändert

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.2.2021 (BGBl. I S. 306) geändert

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1408) geändert

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)

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

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bek. vom 31.1.1994 (GVBl. S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

Landesstraßengesetz in der Fassung vom 1.8.1977 (GVBl 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)

Landesnaturschutzgesetz vom 6.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3.2.2021 (GVBl. S. 66)

Denkmalschutzgesetz vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)

Nachbarrechtsgesetz vom 15.6.1970 (GVBl. 1970, S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.7.2003 (GVBl. S. 209)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)

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

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), vom 25.7.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)

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

Landesverordnung über den „Naturpark Vulkaneifel“ vom 07.05.2010