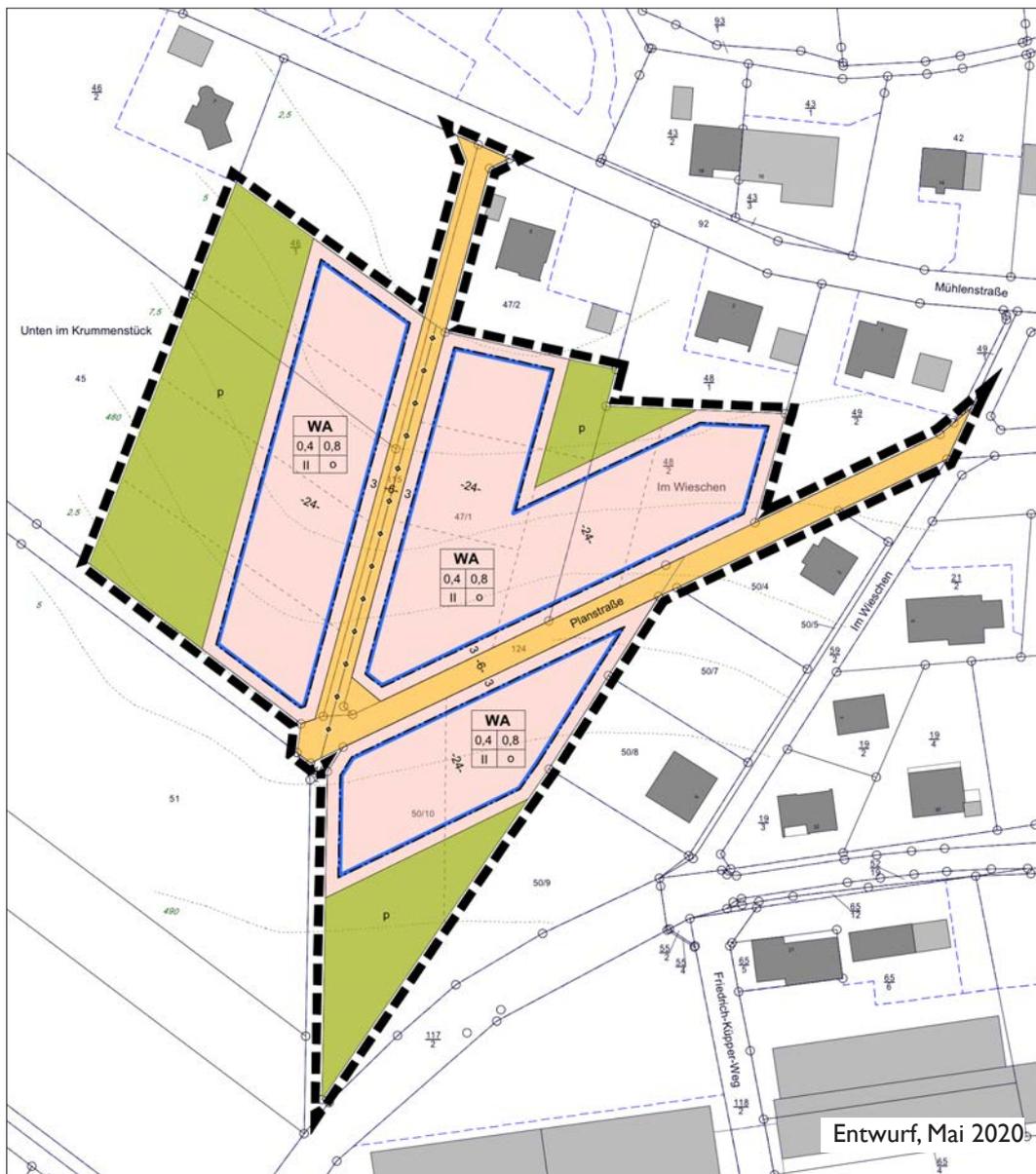


Bebauungsplan "Im Krummenstück" Ortsgemeinde Berlingen



**Bebauungsplan "Im Kruppenstück"
Ortsgemeinde Berlingen**

Entwurf, Mai 2020

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Berlingen
VGV Gerolstein

Kyllweg 1
54568 Gerolstein

06591/ 13-0
post@gerolstein.de

Auftragnehmer:

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

Mittnachtstraße 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 Haupterschließung 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, 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).

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 geografisch 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. Generell ist zumindest ein optisch wirksames Kellergeschoss 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).

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 historische 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 Schalleistungspegel 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 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.

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