

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur  
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14  
telefon: 06507 99 22 88  
telefax: 06507 99 22 87  
e mail: info@hoegner-la.de  
internet: www.hoegner-la.de

**BEBAUUNGSPLAN**  
der  
**Ortsgemeinde Hüttingen an der Kyll**

Teilgebiet "Hauptstraße"

**BEGRÜNDUNG**  
**MIT**  
**UMWELTBELANGEN** gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

aktueller Stand: 19.01.2016

## 0. INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
1.1	Angaben zum Standort .....	1
1.2	Verfahrenshinweis .....	2
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
2.1	Ziel und Zweck der Planung .....	3
2.2	Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	3
2.3	Planungsalternativen .....	3
2.3.1	Bedarfsermittlung.....	4
2.3.2	Baulücken .....	4
2.3.3	Alternative Standorte.....	4
2.4	Lage und Abgrenzung der Planung .....	5
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben / fachübergreifende Restriktionen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Naturschutz .....	6
3.3.1	Naturschutzgebiet.....	6
3.3.2	Biotopkartierung.....	6
3.3.3	Natura 2000 - Gebiete.....	6
3.3.4	Landschaftsschutz / Sonstige Schutzgebiete .....	6
3.4	Umweltschutz .....	7
3.4.1	Altlasten / Altbergbau .....	7
3.4.2	Radon .....	7
3.4.3	Hangstabilität .....	7
3.4.4	Geruchsemissionen / LärmEmissionen .....	7
3.5	Sonstige Planungen / Nutzungen / Schutzgüter.....	8
3.5.1	Land- und Forstwirtschaft.....	8
3.5.2	Bauliche Anlagen an klassifizierten Straßen .....	8
3.5.3	Leistungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten.....	8
3.5.4	Bauschutzbereich / lärmschutzbereich .....	8
3.5.5	Archäologie / Bodendenkmäler .....	8
3.5.6	Kultur- und Sachgüter .....	8
3.5.7	Eigentumsverhältnisse .....	8
3.5.8	Städtebauliche Prägung der Umgebung.....	8
<b>4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung planungsrelevanter örtlicher Umweltbelange....</b>	<b>9</b>
4.1	Menschen / Gesundheit / Bevölkerung .....	9
4.2	Boden.....	9
4.3	Wasserhaushalt.....	9
4.4	Klima / Luft.....	10
4.5	Arten und Biotope / Biologische Vielfalt .....	10
4.6	Nachgewiesene und potentielle Artenvorkommen .....	12
4.7	Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr.....	13
<b>5</b>	<b>Erläuterung und Begründung des städtebaulichen Konzeptes und der Darstellungen im Bebauungsplan .....</b>	<b>13</b>
5.1	Topographie und Baugrundverhältnisse .....	13
5.2	Städtebauliches Konzept .....	14
5.3	Entwässerungskonzept.....	14
5.4	Verkehrskonzept.....	14
5.5	Ver- und Entsorgung.....	15

<b>6</b>	<b>Zu erwartende planungsrelevante Auswirkungen.....</b>	<b>15</b>
6.1	Raumordnerische Auswirkungen .....	15
6.2	Auswirkungen auf Naturschutzgebiet / biotopkartierte Flächen .....	16
6.3	Auswirkungen Kulturgüter / Bodendenkmäler .....	16
6.4	Auswirkung auf Natur und Landschaft .....	16
6.4.1	Flächenbilanz.....	16
6.4.2	Potentielle Auswirkungen und ihre Intensität.....	18
<b>7</b>	<b>Erläuterungen zu den Festsetzungen und Hinweisen.....</b>	<b>25</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	25
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	25
7.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	26
7.4	Flächen für die Herstellung der Straßen .....	27
7.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	27
7.6	Verkehrsflächen.....	29
7.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	29
7.8	Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern..	30
7.9	Zuordnung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.....	30
7.10	Hinweise – Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	30
7.11	Hinweise - Sonstige .....	31
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz und Kostenschätzung .....</b>	<b>34</b>
8.1	Flächenbilanz .....	34
8.2	Kostenschätzung .....	34
<b>9</b>	<b>Verfahren und Abwägung .....</b>	<b>35</b>
9.1	Aufstellung.....	35
9.2	Beteiligung der Öffentlichkeit .....	35
9.3	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange .....	35
9.4	Satzungsbeschluss.....	35

## 1 ALLGEMEINES

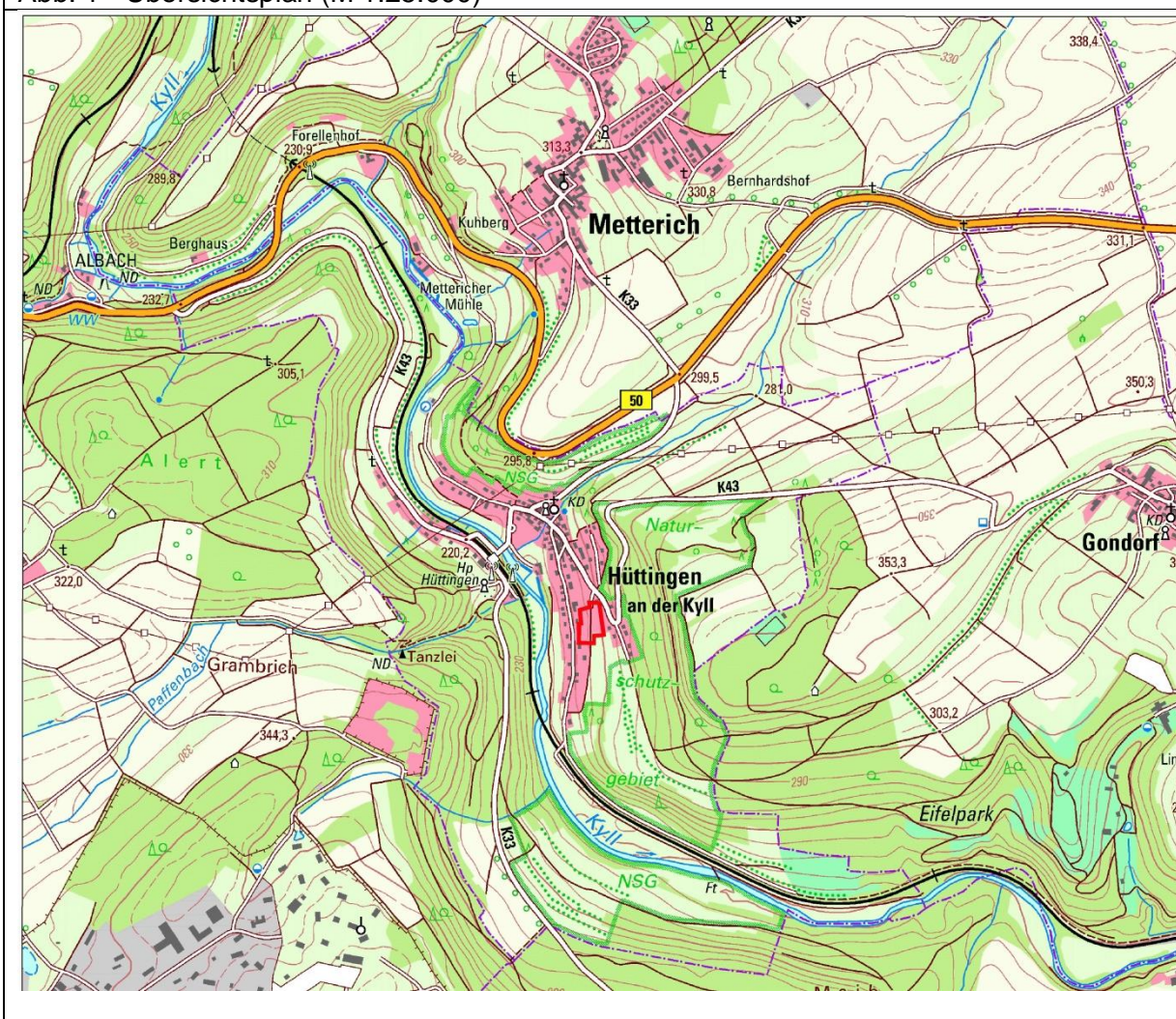
### 1.1 ANGABEN ZUM STANDORT

Die Ortsgemeinde Hüttingen an der Kyll liegt im Osten der VG Bitburger Land (Kreis Bitburg-Prüm).

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hauptstraße" zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes beschlossen.

Das Plangebiet selber befindet sich im Südosten der Ortslage Hüttingen und ist durch struktureiche Extensivgrünländer mit Hecken und Streuobstbeständen gekennzeichnet. Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße und dem in Verlängerung befindlichen geschotterten Feldweg.

Abb. 1 - Übersichtsplan (M 1:25.000)



## 1.2 VERFAHRENSHINWEIS

Das Bebauungsplanverfahren wird, in Abstimmung mit der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Ziel ist es dabei, die Innenentwicklung der Gemeinde zu stärken. Die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu verringern und investitionsfreundliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

Die Voraussetzungen für ein verfahren gem. § 13 a BauGB liegen vor, da

- die Planung als Verdichtung im Zuge der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen ist,
- das Plangebiet im Osten, Norden und Westen durch bestehende Bebauung städtebaulich geprägt ist und somit im Siedlungszusammenhang liegt,
- eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> (inkl. angrenzendem B-Plan "Alte Gondorfer Straße"<sup>1</sup>) nicht überschritten wird und nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind,
- keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte vorliegen, das Natura 2000 Gebieten beeinträchtigt werden,
- mit dem Vorhaben dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und von Infrastrukturmaßnahmen Rechnung getragen wird. In gewissem Umfang können durch die Bautätigkeit bzw. die zulässigen Nutzungen auch Arbeitsplätze erhalten oder geschaffen werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB über umweltbezogene Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5, Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Es besteht jedoch die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Deshalb werden in den beigefügten Planungsbeitrag Aussagen zu Fauna und Flora, biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft(-qualität), Klima wie auch deren Zusammenspiel in der Landschaft und ihre Wechselbeziehungen zum Menschen, seiner Gesundheit und zu Kultur- und Sachgütern dargestellt.

Der Rat der Ortsgemeinde Hüttingen hat in seiner Sitzung vom 26.05.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Hauptstraße" gefasst.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets, die sich vor allem aus den Grundzügen des Flächennutzungsplans ergibt, wird aber nicht beeinträchtigt werden. Daher kann der Bebauungsplan vor einer Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanung und entsprechend den dann geltenden planerischen Vorgaben im Wege der Berichtigung angepasst (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

<sup>1</sup> B-Plan "Alte Gondorfer Straße": WA: 14.500 m<sup>2</sup>  
B-Plan "Hauptstraße": WA: 5.850 m<sup>2</sup>

GRZ 0,4 m.Ü. bis 0,6 = 8.700 m<sup>2</sup>  
GRZ 0,4 o.Ü. = 2.340 m<sup>2</sup>

## 2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

---

### 2.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

---

Regelungsbedarf besteht im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Themenbereiche:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung von Wohnbauflächen,
- Sicherung einer naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers,
- Berücksichtigung umwelt- und naturschutzfachlicher Vorgaben und den raumordnerischen Aspekten einer landschafts- und ortsbildtypischen Einbindung in die Landschaft und die bestehende Ortslage.

### 2.2 ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

---

Unter Abwägung aller Belange begründet die Ortsgemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauland gem. § 1a Abs. 2, S.3 BauGB wie nachfolgend erläutert.

- In der "Ortsgemeinde Hüttingen stehen nur noch wenige freie und mobile Wohnbaupotentiale zur Verfügung (siehe Kap. 2.3.2). Da es aber zahlreiche Nachfragen gibt, hat sich die Ortsgemeinde dafür entschieden, in einem moderaten Umfang neue Baugrundstücke auszuweisen.
- Aufgrund der besonderen Lage der Ortsgemeinde mit Einschränkungen durch natürliche topographische Grenzen, Überschwemmungsbereich der Kyll, Naturschutzgebiete und übriger geschützter Biotopstrukturen hat die Ortsgemeinde nur noch in dem geplanten Gebiet die Möglichkeit einer weiteren städtebaulichen Entwicklung.
- Der zur Erschließung anstehende Bereich "Hauptstraße" grenzt unmittelbar im Norden, Osten und Westen an die Ortslage an, ist gut an das vorhandene Ortsstraßennetz anzubinden und damit räumlich und funktional an die vorhandene Siedlungsstruktur angebunden. Die Einbeziehung der Flächen ergibt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der Ortslage.
- Von den geplanten potentiell möglichen 7-8 neuen Baustellen im Bereich "Hauptstraße" können 4 Baugrundstücke auf gemeindeeigenem Grundstück entwickelt werden, die restlichen Grundstücke werden privat vermarktet.
- Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung bzw. Strom und Telekommunikation innerhalb der Ortsnetze sind gewährleistet und können entsprechend ergänzt werden.

**Die Schaffung von Baurecht für max. 7-8 neue Baustellen stellt nach Ansicht der Ortsgemeinde einen angemessenen Umfang der Neuausweisung im Rahmen der städtebaulichen Eigenentwicklung der Ortsgemeinde dar.**

**Im Vorfeld der Planung wurde die baurechtliche Umsetzung der neuen Siedlungsentwicklung über Bebauungsplan seitens der Kreisverwaltung als möglich erachtet.**

### 2.3 PLANUNGALTERNATIVEN

---

Gem. **Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV 2008** ist für die bauliche Entwicklung der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen (Z 31) und eine ungegliederte, insbes. bandartige Siedlungsentwicklung durch räumliche und funktionale Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinrichtungen zu vermeiden (Z 34). Gem. **Teilfortschreibung LEP IV (Entwurf 2015)** ist bei der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich gem. § 35 BauGB nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können (Z 31).

Gem. **ROP neu** (Entwurf, Jan. 2014) ist gem. Z 47 der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Es werden für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) Schwellenwerte (Z 49) als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauentwicklung festgelegt. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teil- oder Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ermittelte Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mind. in gleicher Größenordnung erfolgen (sog. Flächentausch gem. Z 55).

### 2.3.1 BEDARFSERMITTLUNG

---

Die vorliegende Baulandentwicklung in Hüttingen ist als "Innenentwicklung" mit unmittelbarem Anschluss an Bebauung auf 3 Seiten anzusehen, insoweit wird hier den Zielen Z 31 und Z 34 des LEP IV und dem Ziel Z 49 ROPneu/E Rechnung getragen.

Das Ziel 55 ROPneu/E soll grundsätzlich beachtet werden, kann sich aber auf Planungsebene der Ortsgemeinden max. auf einen Flächentausch innerhalb der Gemeindegrenzen bewegen. Da der ROP allerdings noch keine Rechtskraft besitzt und auch nachweislich keine Tauschflächen in der OG Hüttingen zur Verfügung stehen, steht die Planung zum derzeitigen Stand raumordnerischen Erfordernissen nicht entgegen.

### 2.3.2 BAULÜCKEN

---

Gem. des aktuellen Standes (08.05.2015) der landesweiten Erfassung der Innenbereichspotentiale im Raum+Monitor stehen nur noch **3 Baugrundstücke als Innenbereichspotentiale** zur Verfügung. Diese sind als Privatflächen allerdings vom Eigentümer blockiert, eine Vermarktung ist mittelfristig angedacht.

Von den **10 Baulücken** innerhalb der Ortslage stehen:

- 1 gemeindliche Baustelle zur Verfügung (aktuell in der Vermarktung)
- 1 private Baustelle direkt zur Verfügung
- 1 private Baustelle mittelfristig zur Verfügung
- 1 private Baustelle nach Realisierung des B-Planes "Hauptstraße" zur Verfügung
- 6 private Baustellen nicht zur Verfügung

### 2.3.3 ALTERNATIVE STANDORTE

---

Aufgrund

- der dargestellten Prüfergebnisse,
- der durch vorhandene natürliche und gesetzliche Rahmenbedingungen restriktive Grenzen möglicher Siedlungsausdehnung
- der Vorprägung durch die benachbarte Bebauung
- der guten städtebaulichen Anbindung des Plangebietes an das Straßennetz,
- der nachweislichen Flächenverfügbarkeit ohne Beeinträchtigung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe oder deren Entwicklungsmöglichkeiten,
- der städtebaulich sinnvollen Abrundung der Ortslage,
- dem möglichen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft,

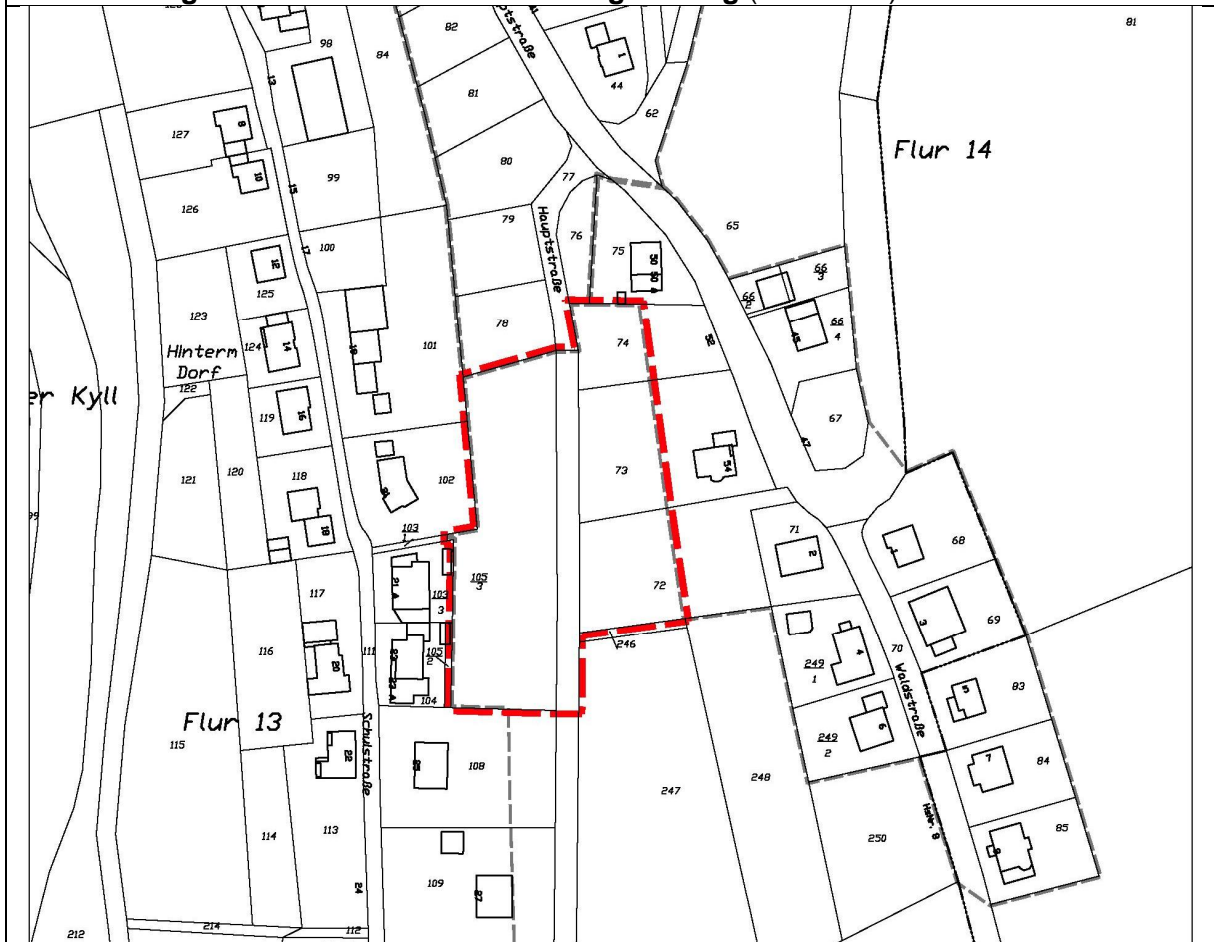
sind aktuell keine weiteren geeigneten Alternativstandorte für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes in moderater und den Nachfragen in der Ortsgemeinde angemessener Größenordnung ersichtlich.

## 2.4 LAGE UND ABGRENZUNG DER PLANUNG

Der Geltungsbereich des B-Plans "Hauptstraße" (ca. 6.690 m<sup>2</sup>) umfasst in der Gemarkung Hüttingen in der Kyll, in der Flur 13 die Flurstücke **72 tlw.**, **73 tlw.**, **74 tlw.**, **105/3** und **244 tlw.**

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Bebauungsplandarstellung im M 1:1000 zu entnehmen, eine Übersicht ist in der nachfolgenden Abb. 2 dargestellt.

Abb. 2 – Liegenschaftskarte mit Gebietsabgrenzung (M 1:2.500)



## 3 PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

### 3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

- ⇒ Laut Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008) kennzeichnet den Planungsraum als landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Das an das Plangebiet angrenzende Naturschutzgebiet ist als "Biotopverbund Kernfläche / Kernzone" gekennzeichnet.
- ⇒ Hüttingen an der Kyll befindet sich laut zeichnerischer Darstellung des **Raumordnungsplanes der Region Trier** (1985/1995) innerhalb der Bauschutzzone und des Lärmschutzbereiches (Grenze innere / äußere Schutzzone) des zivilen Flugplatzes Bitburg sowie der äußeren Lärmschutzzone der Airbase Spangdahlem. Sonst weist der aktuell noch verbindliche ROPI dem Plangebiet selbst keine raumbedeutsamen Funktionen zu. Auch der Gemeinde sind keine besonderen Funktionen zugewiesen.



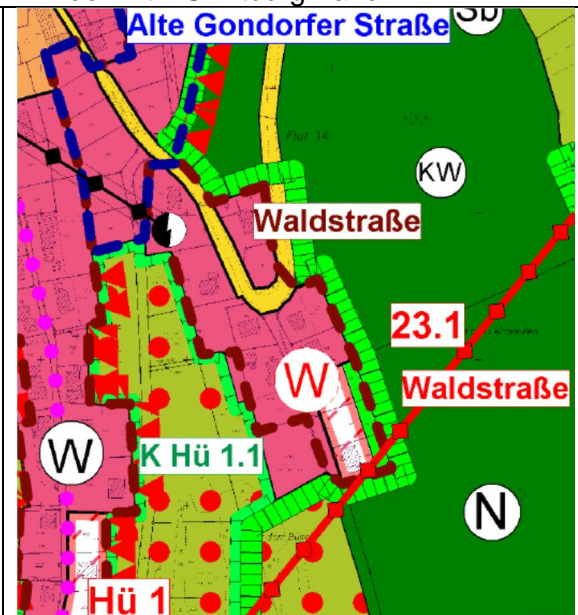
⇒ Im **ROPneu/E** (Entwurf, Stand Jan. 2014) ist das Plangebiet bereits als Siedlungsfläche Wohnen und zudem als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus gekennzeichnet. Der Gemeinde werden keine besonderen Funktionen zugewiesen. Hüttingen liegt innerhalb der Bauschutzzone des zivilen Flugplatzes Bitburg, eine Lärmschutzzone ist nicht mehr ausgewiesen.

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Abb. 3 – unmaßstäblicher Auszug aus dem FNP der Alt-VG Bitburg-Land

Der FNP der VG Bitburg-Land stellt die Planfläche als strukturreicher Biotopkomplex dar, der als Suchraum für Kompensationsmaßnahmen (K Hü 1.1) dargestellt ist (in Teilen einer Bausatzung zugeordnet). Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb der dargestellten Begrenzung der Siedlungsentwicklung.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans der VG Bitburg Land an die vorliegende Planung, d.h. die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Grenzen des Bebauungsplanes, erfolgt im Wege der Berichtigung gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.



### 3.3 NATURSCHUTZ

#### 3.3.1 NATURSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet selber tangiert kein Naturschutzgebiet. Im Osten und Süden grenzt jedoch das NSG "Wingertsberg bei Hüttingen" (NSG-7232-090) an die bestehende Ortslage an. Gemäß § 3 der Rechtsverordnung ist sein Schutzzweck:

"...1. die Erhaltung von Halbtrockenrasen, Glatthaferwiesen und Streuobstbeständen, aufgelassenen Kalksteinbruchbereichen und Gebüsch- und Laubmischwaldformationen als Lebensräume zahlreicher wärmeliebender bestandsbedrohter Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften sowie 2. die Entwicklung von intensiv genutzten Offenlandbereichen zu Magerwiesen..."

#### 3.3.2 BIOTOPKARTIERUNG

Im Plangebiet befinden sich keine **biotopkartierten Flächen**. Nordöstlich befindet sich jenseits der K 43 der Biotopkomplex "Wald im NSG Wingertsberg östlich Hüttingen" (BK 6005-0075-2009).

#### 3.3.3 NATURA 2000 - GEBIETE

**Vogelschutzgebiete** und **FFH-Gebiete** werden durch die Planung nicht tangiert.

#### 3.3.4 LANDSCHAFTSSCHUTZ / SONSTIGE SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Naturpark oder Landschaftsschutzgebiet. **Weitere Schutzgebietsausweisungen** liegen ebenfalls nicht vor.

### 3.4 UMWELTSCHUTZ

---

#### 3.4.1 ALTLASTEN / ALTBERGBAU

---

- Vorkommen von Altlasten sind derzeit nicht bekannt. Im Rahmen der Bauausführung ist Vorsorge zu tragen, dass bei verdächtigen Funden während der Bauarbeiten direkt die SGD Nord - ReWAB Trier als Aufsichtsbehörde einzuschalten ist.
- Das Plangebiet liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Röhl II". Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

#### 3.4.2 RADON

---

Das Plangebiet liegt gem. Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Juli 2015) innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m<sup>3</sup>), welches zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Klüftzonen gebunden ist, möglich ist. Konkrete Messungen wurden auf B-Plan-Ebene nicht durchgeführt, es gilt daher die allgemeine Empfehlung des Bundesamts für Strahlenschutz.

#### 3.4.3 HANGSTABILITÄT

---

Zum Plangebiet liegen in den öffentlich zugänglichen Daten des Landesamt für Geologie und Bergbau (<http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html>) noch keine Informationen zur Hangstabilität vor.

Insgesamt ist der geologische Untergrund hier kleinräumig sehr unterschiedlich. Im Plangebiet handelt sich um dolomitische Sandsteine und sandige Dolomite, die im Norden von einer Störungszone begrenzt werden. Hier und am östlichen Rand schließen sich Mergel mit Gipslagen, Dolomite und Kalksteine des mittleren und oberen Muschelkalks an.

Aufgrund der Störungszone und dem hier anstehenden Muschelkalk ist der Baugrund insgesamt als eher ungünstig zu bezeichnen. Infolge des hohen Tongehaltes der Mergel neigen die Lockergesteine des mittleren und oberen Muschelkalks bei Wassergehaltsänderungen zum Schrumpfen bzw. Quellen. Bei starker Durchnässung können auch gering geneigte Hänge instabil werden und Rutschungsschäden zeigen. Falls im Untergrund Gips- oder Anhydritlagen vorhanden sind, können diese bei Wasserkontakt zu Problemen führen.

Die Bodenerosionsgefährdung ist laut LGB-Karte "Cross Compliance Bodenerosion" ebenfalls hoch. Für Bebauung in hängigem Gelände werden generell folgende Empfehlungen gegeben:

- die Anschnittshöhe sollte begrenzt werden (z.B. <1,5 m Höhe),
- durch die Bebauung sollten keine nennenswerten zusätzlichen Lasten aufgebracht werden (Kräftegleichgewicht),
- Neubauten sollten in setzungsunempfindlicher Bauweise und mit einer ausgesteiften Gründung ausgeführt werden,
- auf Versickerungsanlagen und/oder Erdwärmesonden sollte verzichtet werden.

#### 3.4.4 GERUCHSEMISSIONEN / LÄRMEMISSIONEN

---

- Quellen, die zu Geruchsemissionen führen und näher an der neuen Bebauung liegen als vorhandene Wohnhäuser, liegen in der wohnbaulich genutzten Umgebung nicht vor.
- Das Plangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich (Grenze innere / äußere Schutzzone) des zivilen Flugplatzes Bitburg und in der äußeren Lärmschutzzone der Airbase Spangdahlem. Ansonsten weist das ländlich geprägte Gebiet keine Lärmquellen auf, die zu erheblichen Belastungen führen könnten. Aufgrund der Umgehung durch die B 50 ist das Verkehrsaufkommen auf der K 43 gering. Ca. 200 m westlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse Trier - Gerolstein. Aufgrund der hohen Entfernung ist aber nicht mit Belastungen im Plangebiet zu rechnen, die die Orientierungswerte übersteigen.

### **3.5 SONSTIGE PLANUNGEN / NUTZUNGEN / SCHUTZGÜTER**

---

#### **3.5.1 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**

---

- ⇒ Die Planung tangiert extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (keine landwirtschaftliche Vorrang- oder Vorbehaltsflächen gem. ROPI), die nicht von Vollerwerbslandwirten bewirtschaftet werden.
- ⇒ Weder liegen im Plangebiet Wald- oder Forstflächen noch grenzen solche Nutzflächen an.

#### **3.5.2 BAULICHE ANLAGEN AN KLASSIFIZIERTEN STRAßEN**

---

Das Plangebiet tangiert keine straßenrechtlichen Belange klassifizierter Straßen. Der Anschluss der geplanten Erschließung an die K 43 ist bereits im Bebauungsplan "Alte Gondorfer Straße" geregelt und stellt lediglich eine Verlängerung der hier ausgewiesenen Stichstraße (Hauptstraße) dar.

#### **3.5.3 LEITUNGSRECHTE UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN**

---

Den nordwestlichen Teil des Plangebietes quert eine Niederspannungs-Freileitung, im Nordosten liegt ein Straßenbeleuchtungskabel am Rand des Flurstücks 74. Sonstige Leitungsrechte Dritter sind derzeit nicht bekannt.

#### **3.5.4 BAUSCHUTZBEREICH / LÄRMSCHUTZBEREICH**

---

Das Plangebiet Hüttingen befindet sich innerhalb der Bauschutzzone und des Lärmschutzbereiches (Grenze innere / äußere Schutzzone) des zivilen Flugplatzes Bitburg. Die aktuell rechtsverbindlichen Lärmschutzzonen der Airbase Spangdahlem werden nicht tangiert.

#### **3.5.5 ARCHÄOLOGIE / BODENDENKMÄLER**

---

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde oder Denkmäler bekannt. Es ist jedoch im Rahmen der Bauausführung Vorsorge zu tragen, dass bei Ausgrabungsarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Funde unmittelbar dem Landesmuseum Trier bzw. der Unteren Denkmalpflegebehörde des Kreises gemeldet werden.

#### **3.5.6 KULTUR- UND SACHGÜTER**

---

Kulturdenkmäler liegen im Plangebiet laut Verzeichnis der Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Eifelkreis Bitburg-Prüm und Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier (<http://www.roscheiderhof.de/kulturbed/client/index.php>) nicht vor.

#### **3.5.7 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

---

Flurstück 105/3 befindet sich im Besitz der Ortsgemeinde, die Flurstücke 72 tw., 73 tw. und 74 tw. sind privat.

Eine Änderung der bestehenden Parzellierung wird durch den Bebauungsplan nicht unmittelbar eingeleitet. Die Darstellungen der Grundstücksgrenzen sind "Vorschläge" im Sinne einer sinnvollen Einteilung, jedoch nicht zwingend. Daher ist kein förmliches Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB zur Verfügungsmachung der Baugrundstücke erforderlich.

#### **3.5.8 STÄDTEBAULICHE PRÄGUNG DER UMGEBUNG**

---

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Westen an Wohnbebauung.

## 4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG PLANUNGSRELEVANTER ÖRTLICHER UMWELTBELANGE

---

### 4.1 MENSCHEN / GESUNDHEIT / BEVÖLKERUNG

---

Die Ortsgemeinde Hüttingen an der Kyll befindet sich ca. 4,5 km östlich der Stadt Bitburg (kooperierendes Mittelzentrum) und liegt innerhalb eines ländlichen Bereiches mit disperser Siedlungsstruktur und niedriger Zentrenreichbarkeit und -auswahl (max. 3 Zentren in  $\leq 30$  PKW-min erreichbar).

Das Plangebiet selber befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Hüttingen an der Kyll und wird zu drei Seiten von Wohnbebauung gesäumt. Erschlossen ist der Bereich über die Hauptstraße und dem in deren Verlängerung befindlichen geschotterten Feldweg. Aktuell nehmen extensiv genutzte Grünländer mit Hecken und Streuobst die geplanten Bauflächen ein.

Viel befahrene Straßen, Gewerbebetriebe oder landwirtschaftliche Betriebshöfe befinden sich nicht im Wirkungsraum. Jedoch befindet sich das Plangebiet im Lärmschutzbereich des zivilen Flugplatzes Bitburg (Grenze innere äußere Zone) und der Airbase Spangdahlem (Äußere Zone). Im Talraum der Kyll verläuft zudem die Eisenbahnstrecke Trier-Koblenz.

Das bioklimatische Schonklima (240 - 250 m üNN) weist sehr schwache thermische Reize, einen guten Luftaustausch und geringe Vorbelastungen durch die Ortslage (Wärmeinsel, Immission aus Hausbrand und Anliegerverkehr) auf.

Aufgrund der guten fußläufigen Erschließung sowie der landschaftlich attraktiven Umgebung ist das Umfeld gut zur ortsnahen Kurzzeiterholung geeignet. Darüber hinaus ist die K 43 Teil eines örtlichen Radweges mit Verbindung zum Kyllradweg.

*Aufgrund der periodischen Beeinträchtigungen durch Fluglärm, weist das Plangebiet eine mittlere bis gute Wohnqualität auf. Die geringen klimatischen Belastungen sowie die gute Erschließung durch Wander- und Radwege wirken sich positiv auf die Erholungsfunktion der Umgebung aus.*

### 4.2 BODEN

---

Bei den natürlicherweise vorkommenden Böden handelt es sich fast ausschließlich um lehmige Braunerden aus tiefgründig verwittertem grus- und schutthaltigen Schlufffließerden über Dolomitstein oder Dolomitmergelstein des Muschelkalks.

Die mittelgründigen Böden stellen Standorte mit mittlerem Wasserspeichungsvermögen und gutem natürlichen Basenhaushalt dar. Der Nitratrückhalt und das Biotopentwicklungspotential werden in der LGB-Bodenkarte als mittel bewertet.

Bei guter Basenversorgung und hoher nutzbarer Feldkapazität ist das Ertragspotential hoch.

*Die Braunerden sind bei mittleren Standortbedingungen und extensiver Nutzung aufgrund ihrer Ortsrandlage und weiten Verbreitung mittelwertig.*

*Aus Sicht der Landwirtschaft kommt den ertragsreichen Böden bei eingeschränkter Bearbeitbarkeit durch tlw. mäßige Hängigkeit, die Ortsrandlage und den hohen Struktureichtum eine mittlere Bedeutung zu.*

### 4.3 WASSERHAUSHALT

---

Die hier kleinräumig wechselnden Gesteine des Muschelkalks (dolomitische Sandsteine und sandige Dolomite, Mergel mit Gipslagen und Kalksteine) stellen im zentralen Plangebiet silikatische / karbonatische Poren-Kluftgrundwasserleiter dar, die bei mäßiger bis geringer Durchlässigkeit eine mittlere - hohe Grundwasserergiebigkeit und eine mittlere Grundwasserneubildung mit ca. 150 mm/a aufweisen. Am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes handelt es sich hingegen um sulfatische Kluft-/ Karstgrundwasserleiter mit sehr geringer Durchlässigkeit.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist weitgehend ungünstig. Hangwasserzüge können aufgrund fehlender geohydrologischer Detailaussagen nicht generell ausgeschlossen werden. Eine potentielle Beeinträchtigung wäre aber schon durch die hangaufwärtige Bebauung zu erwarten.

*Eine wasserwirtschaftliche Bedeutung liegt hier nicht vor. Alle Grundwasservorkommen sind aber aufgrund ihrer begrenzten Verfügbarkeit und der weitgehenden Irreversibilität von Beeinträchtigungen generell schutzwürdig. Dies gilt hier insbesondere aufgrund der ungünstigen Lagerung der Grundwasser überdeckenden Schichten.*

Fließgewässer liegen hier nicht vor. Das Plangebiet entwässert flächig in die Kyll (Gew. 2. Ord.) bzw. in den Mühlenkanal.

#### **4.4 KLIMA / LUFT**

Das Bitburger Gutland nimmt eine Mittelstellung zwischen den klimabegünstigten Tallagen von Mosel und Sauer sowie dem submontanen rauen Klima des Oeslings ein. Das Plangebiet selber zeigt, begünstigt durch das Kylltal, mit einer Jahresmitteltemperatur von 8,7°C und Jahresniederschlägen um 710 mm eine deutliche Tendenz zum Weinbauklima hin. Im Gegensatz zu den klimabelasteten Tallagen findet im höhergelegenen Plangebiet jedoch eine rege Durchmischung bodennaher und bodenferner Luftschichten, mit Winden aus südwestlichen bis nordöstlichen Richtungen, statt. Aus bioklimatischer Sicht ist dem Untersuchungsraum (240 - 250 m üNN) demnach ein Schonklima mit sehr schwachen thermischen Reizen zuzuordnen.

Die strukturreichen Grünlandareale des Plangebietes gelten als Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen mit ausgeglichenem Kleinklima. In windschwachen Strahlungs Nächten entsteht hier bei Abkühlung der bodennahen Luftschicht kalte Luft, die in Verbindung mit der bergseits in den Wäldern produzierten Frischluft, der Schwerkraft folgend, als Kaltluftstrom ins Tal der Kyll abfließt.

Erhöhte Beeinträchtigungen der Luftqualität sind aufgrund der ländlichen Lage und des Fehlens stark befahrener Straßen und emittierender Gewerbebetriebe nicht zu erwarten.

*Die klimatische Schutzbedürftigkeit des Planungsraumes ist aufgrund der guten Ausgleichsleistungen, des Schonklimas und der geringen Luftbelastungen gering.*

#### **4.5 ARTEN UND BIOTOPE / BIOLOGISCHE VIelfALT**

*Das ortsnahe Plangebiet wird durch strukturreiche Extensivweiden und Grünlandbrachen beherrscht, die von Hecken und Streuobstbeständen begleitet werden.*

Die Grünlandbrache in westlicher Angrenzung an den Feldweg ist zum größten Teil ruderalisiert (charakterisiert durch Große Brennnessel, Brombeere spec.) und bereits verbuscht (Auftreten insbes. von Schlehe und Rotem Hartriegel). Lediglich am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes finden sich Reste einer Brache mit Magerzeigern (Wilde Möhre, Wiesen-Labkraut, Kleiner Wiesenknopf, Tüpfel-Hartheu, Gemeiner Dost, Glatthafer, Knautgras), die durch die angrenzenden Gebüsche aus Rotem Hartriegel, Schlehe, Rose spec. Vogel-Kirsche, Brombeere spec. und Sal-Weide zunehmend verdrängt wird.

Die noch bewirtschafteten Grünländer sind überwiegend durch extensiv genutzte Pferdeweiden geprägt, die durch Rundblättrigen Storchschnabel, Rot-Klee, Echte Schafgarbe, Wiesen-Labkraut, Wiesen-Kratzdistel, Vogel-Wicke, Raukenblättriges Greiskraut, Gewöhnlichen Löwenzahn, Spitz-Wegerich und Scharfen Hahnenfuß charakterisiert werden. Magere Ausprägungen mit Wiesen-Flockenblume, Gewöhnlicher Reiherschnabel, Wiesen-Witwenblume, Kleinem Wiesenknopf und Gewöhnlicher Wegwarte finden sich auf Flurstück 247. Eine intensive Nutzung erfolgt auf der Fettweide von Flurstück 74 und der Fettwiese auf Flurstück 101. Hier ist der Artenbestand verarmt.

Strukturiert werden die Grünländer durch hangparallele Böschungs- bzw. Strauchhecken (Haselnuss, Hainbuche, Roter Hartriegel, Schlehe) und Obstbaumreihen. Die Obst- und Walnussbäume sind überwiegend mäßigen Alters und als Halb- und Hochstämme ausgeprägt. Alte und abgängige Bäume finden sich insbesondere im Südosten (Flst. 247) und Nordwesten (Flst. 101) des Untersuchungsgebietes. Auch die beiden alten Hochstammobstbäume auf Flst. 105/3 (in Angrenzung an die Hecke) weisen ein höheres Alter auf.

Die Wohnbebauung in Ortsrandlage wird durch großflächige Ziergärten begleitet, die unterschiedlich strukturreich gestaltet sind. Hervorzuheben ist der kleine Streuobstgarten (Einzelobstbäume, Obstbaumreihe) im Osten von Flurstück 74 und der mit Strauchhecken gegliederte Garten im Südwesten. Die restlichen Ziergärten weisen neben artenarmen Rasenflächen vorwiegend Nadelbaumbestände (Einzelbäume und Baumreihen), einzelne Laubbäume, Schnitthecken und sonstige Siedlungsgehölze auf.

Den Feldweg und die Kreisstraße begleiten Raine (Rundblättriger Storchnabel, Rot-Klee, Echte Schafgarbe, Ausdauerndes Gänseblümchen, Kriechendes Fingerkraut, und Scharfer Hahnenfuß) und auf den Böschungen ruderalen Säume (Große Brennnessel), die abschnittsweise von einzelnen Sträuchern (Roter Hartriegel, Schlehe) überschattet werden.

*Die arten- und strukturarmen Raine und ruderalen Säume mit einzelnen jungen Sträuchern sind aufgrund ihrer weiten Verbreitung und guten Ersetzbarkeit von geringer ökologischer Bedeutung. Ebenso kommt den anthropogen überprägten Ziergärten mit artenarmen Rasenflächen und vorwiegend standortfremden Gehölzen (Nadelbaumbestände Schnitthecken und sonstige Siedlungsgehölze) im Allgemeinen eine geringe Schutzbedürftigkeit zu.*

*Ausnahmen bilden der kleine Streuobstgarten (Einzelobstbäume, Obstbaumreihe) im Osten von Flurstück 74 und der durch Strauchhecken gegliederte Garten im Südwesten (Flst. 108). Da sie intensiver strukturierte Trittsteinbiotope am Siedlungsrand bilden sind sie von geringer bis mittlerer Wertigkeit.*

*Die intensiv genutzte verarmte Fettweide und die Fettwiese sind im Vergleich zu den extensiv genutzten Pferdeweiden (insbesondere bei magerer Ausprägung) von geringem Wert.*

*Bei mittlerer Artenvielfalt, mäßiger Verbreitung und Wiederherstellbarkeit kommt den Extensivgrünländern eine mittlere Schutzbedürftigkeit zu. Gleiches gilt für die Grünlandbrache mit Magerzeigern und die höherwüchsige Grünlandbrache in westlicher Angrenzung an den Feldweg, die aufgrund ihres hohen Ruderalisierungsgrades und der eingesetzten Verbuschung verarmt ist. In der Umgebung des Plangebietes sind zahlreiche Falterarten (z.B. Hauhechel-Bläuling, Schachbrett, Kaisermantel etc.) der blütenreichen Säume und Extensivgrünländer nachgewiesen (LANIS 2015).*

*Die Gebüsche, Böschungs- bzw. Strauchhecken und Obstbaumreihen tragen zur Strukturierung der ortsnahen Grünländer bei und führen somit zu einer Wertsteigerung dieser Biotopkomplexe. Aufgrund der starken Bedrohung durch Nutzungsintensivierung bzw. Flächeninanspruchnahme, aber bestehenden anthropogenen Störungen in Ortsrandlage, ist die Schutzbedürftigkeit dieser Komplexe insgesamt als mäßig bis hoch zu bewerten. Im Einzelnen kommt den Gehölzstrukturen bei mittlerer Ersetzbarkeit, potentieller Bedeutung als Trittstein- und Vernetzungsstruktur und hier mittlerer Verbreitung eine mittlere ökologische Bedeutung zu. Die alten und abgängigen Obstbäume (Flst. 101, Flst. 105/3, Flst. 247) sind bei geringer Ersetzbarkeit und bestehenden Belastungen von mittlerer bis hoher Schutzbedürftigkeit.*

#### 4.6 NACHGEWIESENE UND POTENTIELLE ARTENVORKOMMEN

In der Eingriffsregelung sind gem. § 44 BNatSchG in Verb. mit § 15 BNatSchG streng und besonders geschützte Arten im Sinne der FFH-Richtlinie - Anhang IV (streng geschützte Arten) und alle europäischen Vogelarten (gem. Art. 1 der VS-RL) in besonderem Maße zu berücksichtigen. Tierökologische Feldkartierungen wurden nicht durchgeführt. Die potentielle Eignung des Plangebietes für geschützte Arten wurde anhand der vorhandenen Biotopstrukturen ermittelt. Als Grundlage diente ARTEFAKT (LANIS 2012), die eine Liste geschützter Arten mit nachgewiesenen und potentiellen Vorkommen in der TK 6305 beinhaltet.

pot. Lebensraum	Arten
Extensivgrünländer / Brachen / hochwüchsige Säume	<u>Bodenbrüter allgemein:</u> Goldammer, Kuckuck, Sumpfrohrsänger, Zaunkönig <u>Gehölzrand:</u> Baumpieper, Fitis, Gartengrasmücke, Goldammer, Rotkehlchen, Sumpfmeise, Sumpfrohrsänger, Zaunkönig, Zilpzalp, <b>Haselmaus</b> <sup>*3</sup>
Garten	<u>Baumhöhle Obstbäume:</u> Blaumeise*, Feldsperling, Kleiber, Kohlmeise, Star <u>sonstige Freibrüter Laub- und Obstbäume:</u> Buchfink, Elster, Rabenkrähe, Ringeltaube <u>Nadelbäume:</u> Buchfink, Gimpel, Ringeltaube <u>Hecken / Sträucher:</u> Amsel, Buchfink, Grünfink, Heckenbraunelle <u>Boden:</u> Rotkehlchen, Zaunkönig
Obst- und Walnussbäume	<u>Baumhöhlen:</u> Bachstelze, Blaumeise*, Buntspecht, Dohle, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Grauschnäpper, Gartenrotschwanz, <b>Grünspecht</b> *, Kleiber, Kohlmeise, Sumpfmeise, Star, <b>Waldkauz</b> , <b>Braunes Langohr</b> , <b>Großer Abendsegler</b> <sup>*2</sup> , <b>Wasserfledermaus</b> <sup>*2</sup> <u>sonstige Freibrüter:</u> Buchfink, Eichelhäher*, Elster, Gelbspötter <sup>*3</sup> , Girlitz, Kernbeißer, Pirol, Rabenkrähe, Ringeltaube, Singdrossel, Stieglitz, Wacholderdrossel
Sträucher, Hecken, Gebüsche	Amsel, Bachstelze, Bluthänfling, Buchfink, Gelbspötter <sup>*3</sup> , Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kuckuck, Mönchsgrasmücke, Schwanzmeise, <b>Haselmaus</b> <sup>*3</sup>
Böschungshecke	Amsel, Buchfink, Eichelhäher*, Elster, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Schwanzmeise, Singdrossel, Stieglitz

**fett: streng geschützte bzw. gefährdete Arten**

\* Nachweis in Umgebung laut: <http://www.ornitho.de>

<sup>\*2</sup> Nachweis in Umgebung laut: M. Weishaar (1998): Die Fledermausvorkommen in der Region Trier, in: Dendrocopos Nr. 25 (1998), Teil 2, S 77 ff.

<sup>\*3</sup> Nachweis in Umgebung laut: [http://www.naturgucker.de/natur.dll/\\$/](http://www.naturgucker.de/natur.dll/$/)

*Die Gärten sind lediglich bei starker Strukturierung von gewisser Bedeutung für ubiquitäre Vogelarten (Baum- und Strauchbrüter).*

*Die strukturreichen Halboffenländer besitzen eine potentielle Bedeutung als Nisthabitate für störungsunempfindliche verbreitete Vogelarten (Höhlen-, Boden-, Baum- und Strauchbrüter). Da der Anteil an Altholz gering ist, treten in Baumhöhlen lebende Vogel- und Fledermausarten zwar deutlich zurück, sind aber nicht in Gänze auszuschließen.*

*Ansonsten beschränkt sich die Nutzung des Plangebietes durch Fledermäuse wohl auf nächtliche Jagdausflüge (z.B. Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus, die beide im Umfeld nachgewiesen sind (M. Weishaar 1998, s.o.). Dabei stellen die Obstbaumreihen und Hecken Orientierungslinien dar.*

*Das Vorkommen der Haselmaus ist in den Gebüschen und mit Brombeeren verbuschten Brachen möglich; jedoch sind die Habitatstrukturen im Vergleich zu unterwuchsreichen störungsärmeren Wäldern weniger geeignet. Zudem ist aufgrund der Ortsrandlage die Vernetzung ihrer Lebensräume, z.B. durch Hecken, reduziert.*

#### **4.7 LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG / FREMDENVERKEHR**

---

Das Untere Kylltal trennt das zentrale Bitburger Gutland im Westen vom Speicherer Plateau im Osten. Die stark mäandrierende Kyll hat sich hier in einem Engtal bis zu 200 m tief in die Hochflächen eingeschnitten. Die westlichen Talflanken sind geprägt durch sehr steile, zum Teil wand- oder rippenartig hervortretende Hänge, an denen der rote Buntsandstein mit seinen eingeschalteten Quarzschottern und Konglomeratlagen zum Vorschein kommt. Nach Osten greifen hingegen nur kurze tief eingekerbte Seitentäler in den Speicherer Hochflächenrand über, sodass die leicht gewellte Hochfläche aus Muschelsandstein großflächig erhalten ist.

Der Untersuchungsraum befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Hüttingen, die sich auf ca. 1 km vorwiegend östlich der Kyll erstreckt. Der Ortsrand ist hier durch Wohnbebauung jüngeren und mittleren Alters gekennzeichnet. Aufgrund der Tallage, dem stark bewegten Gelände und der reichen Strukturierung der angrenzenden Halboffenländer durch landschaftstypische Streuobstwiesen ist die Ortslage sehr gut landschaftlich eingebunden. Die Planflächen selber sind ebenfalls als reich strukturierte Grünländer bzw. Brachen mit Obstbäumen und Hecken geprägt und zeichnen sich durch ein nach Westen mäßig abfallendes Gelände aus. Durch den mittig das Plangebiet erschließenden Wirtschaftsweg, der die Verlängerung der "Hauptstraße" darstellt, ist das Gelände partiell anthropogen überprägt. Im Plangebiet selber liegt kein überörtlicher Rad- / Wanderweg vor, sodass die touristische Nutzung als gering einzuschätzen ist. Aufgrund der guten fußläufigen Erschließung sowie der landschaftlich attraktiven Umgebung ist das Umfeld aber gut zur ortsnahen Kurzzeiterholung geeignet.

Darüber hinaus ist die K 43 Teil eines örtlichen Radweges mit Verbindung zum Kylltal-Radweg.

*Grundsätzlich erweist sich die Landschaft durch ihre hohe Reliefvielfalt und den Struktureichtum des Kylltals mit seinen Magerwiesen, Streuobstbeständen und Wäldern als naturnah und vielfältig. Das Plangebiet selber ist aufgrund seines Struktureichtums durch landschaftstypisches Streuobst und der Bedeutung für die landschaftliche Einbindung der Ortslage grundsätzlich ebenfalls von erhöhter Schutzwürdigkeit. Jedoch reduzieren die geringe Einsehbarkeit und die anthropogene Vorprägung durch die zu drei Seiten angrenzende Wohnbebauung sowie die verbleibende landschaftstypische Einbindung durch Streuobstwiesen im Umfeld seine Schutzbedürftigkeit auf ein mittleres Maß.*

*Der LEP IV und der ROPneu weisen der Region eine große Bedeutung für die Erholung und den Tourismus zu. Im Plangebiet selber besteht aber nur eine Funktion für die örtliche Naherholung.*

### **5 ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTE UND DER DARSTELLUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN**

---

#### **5.1 TOPOGRAPHIE UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE**

---

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine mit ca. 20 % nach Westen geneigter Hang. Die genaue Geländesituation wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Auf Planungsebene des Bebauungsplans liegt kein qualifiziertes Baugrundgutachten vor. Im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung zum Bau der Erschließungsanlagen ist jedoch die Erstellung eines konkreten Baugrundgutachtens zu empfehlen.



## 5.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird im Bebauungsplan als Art der Nutzung **Allgemeines Wohngebiet (WA)** ausgewiesen.

Auf einer Fläche von ca. 5.850 m<sup>2</sup> sind 7-8 Baustellen für die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser mit maximal jeweils 2 Wohneinheiten vorgesehen, die über eine neue Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz.

FLÄCHENINANSPRUCHNAHME	Fläche
Wohngebiet (WA)	5.850 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	545 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – FW	105 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – WW (Bestand)	190 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>6.690 m<sup>2</sup></b>

## 5.3 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Im Auftrag der Ortsgemeinde wurde durch das Ing.-Büro Hydrodat, Bitburg (September 2015) ein Entwässerungskonzept erstellt, das zusammengefasst zu folgendem Ergebnis kommt:

- ⇒ Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten. Aufgrund der Topographie und der Hangrutschgefährdung sind gem. Entwässerungskonzept nur Rückhaltungen in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf (1,8 l/sec) sinnvoll. Die Bemessung sollte für mind. 10,6 l/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ausgelegt sein. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten.
- ⇒ Das Schmutzwasser und der Überlauf der privaten Rückhalteinrichtungen werden in einen neuen Mischwasserkanal eingeleitet, der in der Schulstraße in das bestehende Netz eingespeist wird. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.

Zusätzlich wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filter-schwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

## 5.4 VERKEHRSKONZEPT

Die äußere Anbindung des zukünftigen Baugebietes ist über eine Verlängerung der innerörtlichen Hauptstraße gesichert. Der Ast der Hauptstraße, der den ordnungsgemäßen Einmündungsbereich in die K 43 darstellt, wurde bereits im Bebauungsplan "Alte Gondorfer Straße" ausgewiesen.

Das städtebauliche Konzept sieht zur Erschließung der weiteren Wohnbaugrundstücke eine Stichstraße mit einer Verkehrsraumbreite von 5,0 m und einer Wendeanlage gemäß RAS 06 zum Befahren mit dreiachsigen Müllfahrzeugen vor. Die endgültige Dimensionierung der straßenverkehrstechnischen Anlagen und die Gestaltung des Verkehrsraumes erfolgt im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RAS 06) und den „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen“ (RStO 01). Die exakte Aufteilung der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche ist dem späteren Projekt vorbehalten. Der Bebauungsplan setzt nur die Gesamtbreite der Verkehrsfläche fest.

Im Osten wird ein Fußweg das neue Baugebiet mit der Schulstraße fußläufig verbinden.

## 5.5 VER- UND ENTSORGUNG

---

Die **Trinkwasser-** und **Stromversorgung** bzw. die Anbindung an **Telekommunikationslinien** sind über Anschlüsse an die örtlichen Leitungsnetze gesichert.

Die **Abfall- und Wertstoffentsorgung** kann über die Hupterschließung (Verlängerung Hauptstraße) erfolgen, für die eine entsprechend dimensionierte Wendeanlage nach RAST 06 ausgewiesen ist.

## 6 ZU ERWARTENDE PLANUNGSRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

---

### 6.1 RAUMORDNERISCHE AUSWIRKUNGEN

---

#### **Landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus (LEP IV, ROPneu)**

Aufgrund

- des Fehlens einer überörtlich bedeutenden Erschließung des Plangebietes und besonderer touristischer Attraktionen,
- dem Erhalt bzw. der Ergänzung der Wegeverbindung in den Ort bzw. die freie Landschaft,
- der anthropogenen Vorprägung der Landschaft durch zu drei Seiten angrenzende Wohnbebauung und
- der geringen Fernwirkung des geplanten Baugebietes

ist nicht mit einer Beeinträchtigung der raumbedeutsamen Funktion der Erholung und des Tourismus durch Bebauung in geringem Umfang zu rechnen.

#### **Biotopverbund Kernfläche / Kernzone (LEP IV)**

Es wird nicht in die Kernfläche / Kernzone des Biotopverbundes selber eingegriffen. Durch die anthropogenen Vorbelastungen der zu drei Seiten angrenzenden Wohnbebauung und die Kreisstraße ist der Biotopverbund hier bereits beeinträchtigt. Durch die Ausweisung des Baugebietes, einhergehend mit zusätzlicher Barrierebildung und Verlust von Vernetzungsstrukturen, gehen die Beeinträchtigungen jedoch nicht erheblich über das bestehende Maß hinaus.

#### **Bauschutzzone und Lärmschutzbereich des zivilen Flugplatzes Bitburg (Grenze innere / äußere Zone) und äußere Lärmschutzzone der Airbase Spangdahlem (ROPI)**

- Durch die neuen Gebäude ergeben sich keine Auswirkungen auf den Luftfahrverkehr des zivilen Flugplatzes Bitburg über das bestehende Maß der Ortslage hinaus (Gebäude müssen sich in der Höhe der Umgebung anpassen).
- Die Ausweisung der Lärmzone im ROPI zum Flugplatz Bitburg orientiert sich noch an einer militärischen Nutzung, die derzeit nicht mehr vorliegt. Im ROPneu (Entwurf) ist auch kein Lärmschutzbereich mehr ausgewiesen.

Die im ROP um die Airbase Spangdahlem eingezeichneten Lärmschutzbereiche sind mittlerweile gesetzlich abgegrenzt, demnach liegt Hüttingen außerhalb dieser Schutzbereiche.

#### **ausgewiesene Kompensationsfläche (FNP)**

Bei der ausgewiesenen Kompensationsfläche handelt es sich um einen Suchraum für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Wohnbaufläche Hü 1 (FNP-Fortschreibung 2001). Flächen mit konkreten Maßnahmen wurden in diesem Bereich bisher nur außerhalb des Plangebietes (südlich angrenzend) im Rahmen einer Bausatzung festgelegt.

## 6.2 AUSWIRKUNGEN AUF NATURSCHUTZGEBIET / BIOTOPKARTIERTE FLÄCHEN

Es wird nicht in das Naturschutzgebiet oder die biotopkartierten Flächen selber eingegriffen. Durch die anthropogenen Vorbelastungen der zu drei Seiten angrenzenden Wohnbebauung und die Kreisstraße sind keine Fernwirkungen auf das Naturschutzgebiet oder die biotopkartierten Flächen (z.B. durch Barrierewirkung, Verlust von Vernetzungsstrukturen und essentieller Sekundärhabitats oder dem Eintrag von Lärm und Emissionen) zu erwarten, die das bestehende Maß erheblich übersteigen.

## 6.3 AUSWIRKUNGEN KULTURGÜTER / BODENDENKMÄLER

Die Datenbank der Kulturgüter in der Region, das Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz, Eifelkreis Bitburg-Prüm und der Flächennutzungsplan geben zwar keine Hinweise auf Bodendenkmäler, ein Vorkommen kann aber nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Durch Kontakt zur Unteren Denkmalpflegebehörde bei Entdeckung von Spuren können Zerstörungen oder Beeinträchtigungen vermieden oder entsprechend abgestimmte Maßnahmen zur archäologischen Kartierung festgelegt werden.

## 6.4 AUSWIRKUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Aufgrund der Zuordnung der Planung als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB führt die Aufstellung des Bebauungsplans qua Gesetz NICHT zu einer ökologischen Ausgleichspflicht. Um dennoch eine ordnungsgemäße Abwägung entsprechend dem Gebot einer gestuften bauleitplanerischen Konfliktbewältigung herstellen zu können, sind nachfolgend die Auswirkungen auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Umweltbelange aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht bewertet und es werden Maßnahmen festgelegt, die aus artenschutzfachlichen Gründen zur Kompensation der Eingriffe erforderlich sind.

### 6.4.1 FLÄCHENBILANZ

<b>NEUVERSIEGELUNG</b>	<i>Fläche</i>	<i>Versiegelung</i>	<i>%ualer Anteil der Zuordnung</i>
Wohngebiet GRZ 0,4 ohne Überschreitung	5.850 m <sup>2</sup>	2.340 m <sup>2</sup>	84,3 %
Verkehrsfläche			
Bestand geschottert (330 m <sup>2</sup> )	545 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	13,7 %
Bestand unverbaut (215 m <sup>2</sup> )		215 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – FW	105 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	2,0 %
<b>Gesamtsummen Neuversiegelung</b>	<b>6.500 m<sup>2</sup></b>	<b>2.775 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

<b>BIOTOPVERLUST / -GEFÄHRDUNG</b>		<i>Fläche / Menge</i>
BF 4	Einzelbaum - Obst jung: 1 Stk / alt: 7 Stk / abgängig: 3 Stk Halbstamm: 8 Stk	21 Stk
BF 3	Einzelbaum – Laub Walnuss: 2 Stk	1 Stk
BF 3	Einzelbaum - Nadel	
BB 2	Einzelstrauch	20 m <sup>2</sup>
BD 2 / BD 4	Strauchhecke / Böschungshecke	645 m <sup>2</sup>
BD 5 / BJ0	Schnithecke / Siedlungsgehölz	40 m <sup>2</sup>
EB 0	Fettweide	500 m <sup>2</sup>
EB 0, sth	Weide, extensiv genutzt	2.845 m <sup>2</sup>
EB 0, sth, tt	Weide, extensiv genutzt, verbuscht	265 m <sup>2</sup>
EB 0, sth, sta 3	Weide, extensiv genutzt, nährstoffarm	305 m <sup>2</sup>
EE 0, tu, tt	Grünlandbrache, verbuscht	1.185 m <sup>2</sup>
HC 0	Rain	155 m <sup>2</sup>
HJ 0	Garten	265 m <sup>2</sup>
HAT 3	Lager unversiegelt	20 m <sup>2</sup>
KB 1	ruderaler frischer Saum	55 m <sup>2</sup>
KB 1, tt	ruderaler frischer Saum, verbuscht	60 m <sup>2</sup>
VB 1	Wirtschaftsweg geschottert	330 m <sup>2</sup>
<b>Summen</b>		<b>6.690 m<sup>2</sup> 22 Stk</b>

<i>potentielle Auswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
---------------------------------	-------------------	-------------------

#### 6.4.2 POTENTIELLE AUSWIRKUNGEN UND IHRE INTENSITÄT

<b><i>Menschen / Gesundheit / Bevölkerung</i></b>		
Beeinträchtigung der Wohn- und Erholungsqualität durch Lärm	gering gering	Baubedingte Beeinträchtigungen auf die angrenzende Wohnbebauung wirken sich nur kurzzeitig und räumlich eng begrenzt über das bestehende Maß hinaus aus. Lärmgutachten wurde nicht erstellt, die vorhandenen Lärmbelastungen sind aufgrund der ländlichen Lage wahrscheinlich eher gering.
Risiko gesundheitlicher Beeinträchtigungen durch erhöhte Radonwerte	vermeidbar	Radon 222 ist ein im Grundgestein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas (Halbwertszeit: 4 Tage), das mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandert. Die radioaktiven Zerfallsprodukte wie Polonium, Blei und Wismut lagern sich an feinsten Teilchen in der Luft (Aerosole) an. Da es im Freien zu einer starken Verdünnung von gasförmigem Radon mit der Luft kommt, treten hier keine gesundheitlichen Gefährdungen auf. Innerhalb von Gebäuden können jedoch, je nach geologischer Eigenschaft des Baugrunds und der Bauweise der Gebäude, erhöhte Konzentrationen von Radon in der Raumluft entstehen. Radon sendet ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können. Zusätzlich können die Aerosole mit den anhaftenden Zerfallsprodukten beim Einatmen in den Bronchien der Lungen abgelagert werden und dort zu Zellschädigungen führen. Sind Organismen langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt, bestehen erhöhte Risiken einer Lungenkreberkrankung. Für das Land Rheinland-Pfalz wurde eine Radonprognosekarte erstellt, die grobe Schätzungen über die Höhe des regional auftretenden Radonpotenzials liefert. Das Plangebiet liegt gem. der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Juli 2015) innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal hohes Radonpotenzial ( $> 100 \text{ kBq/m}^3$ ), welches zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Klüftzonen gebunden ist, möglich ist. Nach den Empfehlungen für die Regional- und Bauleitplanung des LGB lassen die gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die bei angepasster Bauweise den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Daher wird ein Hinweis zum Schutz vor Radoneintritt in die Gebäude durch einfache und kostengünstige bauliche Maßnahmen im B-Plan aufgenommen. Bei entsprechender Planung und frühzeitiger Berücksichtigung werden keine wesentlichen zusätzlichen Kosten verursacht. Präventive Maßnahmen können sein: ⇒ Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament ⇒ Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude) ⇒ Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen ⇒ Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen ⇒ Abgeschlossene Treppenhäuser

potentielle Auswirkungen	Intensität	Begründung
--------------------------	------------	------------

<b>Hangstabilität</b>						
Gefahr von Rutschungen und Erosion durch Anschnitt stabiler Boden- und Gesteinsschichten	mittel bis hoch	Es liegen zwar aktuell keine Informationen zur Hangstabilität vor. Der Baugrund (Muschelkalk) stellt sich aber als eher ungünstig und rutschgefährdet dar. Die Bodenerosionsgefährdung ist laut LGB-Karte "Cross Compliance Bodenerosion" hoch.				
<b>Boden</b>						
dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung von Böden als natürlicher Lebensraum und ihren Funktionen (Retentionsraum / Grundwasserneubildung) durch Versiegelung bzw. Beeinträchtigung ihrer Funktionen durch Bodenumlagerung	mittel bis hoch	<p>Generell ist der Verlust von Böden als endliche Ressource als hohen Eingriff zu bewerten. Der Verlust der weitgehend extensiv genutzten oder verbrachten Böden mittlerer Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mittlerem Nitratrückhalt wirkt sich bei der relativ geringen Flächeninanspruchnahme mäßig auf den Naturhaushalt aus.</p> <p><b>Der unvermeidbare Verlust der Böden durch Versiegelung ist durch Aufwertung beeinträchtigter Bodenfunktionen in räumlicher Nähe auszugleichen.</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 10%; vertical-align: top;"><b>A 1.1</b></td> <td> <p><b>Gem. Hüttingen, Flur 14, Flst 79 (Gde) – Anpflanzung Tafel-/ Wildobst-Baumreihe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf 200 lfm entlang der Grenze zum Wirtschaftsweg sind in offenen Baumscheiben (Pflanzgruben 80 x 80 x 80 cm, Bodenverbesserung und Langzeitdünger) 15 Stk hochstämmige Tafel- oder Wildobstbäume anzupflanzen, ordnungsgemäß gegen Wild- und Viehverbiss zu sichern und einer 5 jährigen Entwicklungspflege (insbes. wässern) zu unterziehen.</li> <li>- Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen. Totbäume sind auf der Fläche zu erhalten; Ast- und Stammholz ist in Bestandsnähe zu lagern.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"><b>A 1.2</b></td> <td> <p><b>Gem. Gondorf, Flur 7, Flst 4 (Gde) - Entwicklung Extensiv-Grünland auf 3.894 m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorhandene Grasnarbe ist umzubrechen und eine artenreiche artenreichen Wiesenmischung (mind. 30 % Kräuter) in Anlehnung an die Regelsaatgutmischung RSM 8.1, Tabelle 1 und 2, Variante 1: Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung neu einzusäen.</li> <li>- Die Fläche ist nachfolgend als Wiese oder Weide extensiv zu bewirtschaften                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• mind. 1-malige – max. 2-malige Mahd / Jahr; nicht vor dem 15. Juni, Aufnahme und Verwertung des Mähgutes,</li> <li>• Beweidungsdichte: mind. 0,3 und max. 1,2 RGV / ha im Jahresdurchschnitt bei</li> </ul> </li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	<b>A 1.1</b>	<p><b>Gem. Hüttingen, Flur 14, Flst 79 (Gde) – Anpflanzung Tafel-/ Wildobst-Baumreihe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf 200 lfm entlang der Grenze zum Wirtschaftsweg sind in offenen Baumscheiben (Pflanzgruben 80 x 80 x 80 cm, Bodenverbesserung und Langzeitdünger) 15 Stk hochstämmige Tafel- oder Wildobstbäume anzupflanzen, ordnungsgemäß gegen Wild- und Viehverbiss zu sichern und einer 5 jährigen Entwicklungspflege (insbes. wässern) zu unterziehen.</li> <li>- Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen. Totbäume sind auf der Fläche zu erhalten; Ast- und Stammholz ist in Bestandsnähe zu lagern.</li> </ul>	<b>A 1.2</b>	<p><b>Gem. Gondorf, Flur 7, Flst 4 (Gde) - Entwicklung Extensiv-Grünland auf 3.894 m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorhandene Grasnarbe ist umzubrechen und eine artenreiche artenreichen Wiesenmischung (mind. 30 % Kräuter) in Anlehnung an die Regelsaatgutmischung RSM 8.1, Tabelle 1 und 2, Variante 1: Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung neu einzusäen.</li> <li>- Die Fläche ist nachfolgend als Wiese oder Weide extensiv zu bewirtschaften                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• mind. 1-malige – max. 2-malige Mahd / Jahr; nicht vor dem 15. Juni, Aufnahme und Verwertung des Mähgutes,</li> <li>• Beweidungsdichte: mind. 0,3 und max. 1,2 RGV / ha im Jahresdurchschnitt bei</li> </ul> </li> </ul>
<b>A 1.1</b>	<p><b>Gem. Hüttingen, Flur 14, Flst 79 (Gde) – Anpflanzung Tafel-/ Wildobst-Baumreihe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf 200 lfm entlang der Grenze zum Wirtschaftsweg sind in offenen Baumscheiben (Pflanzgruben 80 x 80 x 80 cm, Bodenverbesserung und Langzeitdünger) 15 Stk hochstämmige Tafel- oder Wildobstbäume anzupflanzen, ordnungsgemäß gegen Wild- und Viehverbiss zu sichern und einer 5 jährigen Entwicklungspflege (insbes. wässern) zu unterziehen.</li> <li>- Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz (Laub- oder Obstbaum) anzupflanzen. Totbäume sind auf der Fläche zu erhalten; Ast- und Stammholz ist in Bestandsnähe zu lagern.</li> </ul>					
<b>A 1.2</b>	<p><b>Gem. Gondorf, Flur 7, Flst 4 (Gde) - Entwicklung Extensiv-Grünland auf 3.894 m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorhandene Grasnarbe ist umzubrechen und eine artenreiche artenreichen Wiesenmischung (mind. 30 % Kräuter) in Anlehnung an die Regelsaatgutmischung RSM 8.1, Tabelle 1 und 2, Variante 1: Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung neu einzusäen.</li> <li>- Die Fläche ist nachfolgend als Wiese oder Weide extensiv zu bewirtschaften                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• mind. 1-malige – max. 2-malige Mahd / Jahr; nicht vor dem 15. Juni, Aufnahme und Verwertung des Mähgutes,</li> <li>• Beweidungsdichte: mind. 0,3 und max. 1,2 RGV / ha im Jahresdurchschnitt bei</li> </ul> </li> </ul>					

<i>potentielle Auswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
		<p>temporärer Beweidung und max. 0,6 RGV / ha bei ganzjähriger Beweidung; keine Zufütterung (Ausnahme: Mineralstoffe)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verzicht auf flächigen Einsatz von Dünger</li> <li>• Verzicht auf Veränderung des Bodenreliefs und Umbruch</li> </ul> <p>- Die festgesetzte Art der Grünlandnutzung muss auf Dauer gewährleistet bleiben.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen A 1.1 und A 1.2 sind zu 84,3 % den neuen Baugrundstücken, zu 13,7 % der Verkehrsfläche und zu 2 % dem Fußweg zugeordnet. Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen. Die Maßnahmen und Flächen sind formal-rechtlich zu sichern.</p>
<b>Wasserhaushalt</b>		
Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des oberflächigen Abflusses durch Mehrversiegelung	mittel	Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und die Erhöhung des oberirdischen Abflusses in den Vorfluter sind grundsätzlich erheblich. Hier sind die Beeinträchtigungen bei mittlerer bis hoher Grundwasserergiebigkeit, mittlerer Grundwasserneubildung und ungünstiger Ausprägung der Grundwasserüberdeckung beim Fehlen einer wasserwirtschaftlichen Bedeutung grundsätzlich mäßig. Durch Rückhaltung mit gedrosselter Rückführung in den örtlichen Wasserhaushalt und der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Befestigungen der Außenanlagen, können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auf ein umweltverträgliches Maß reduziert werden.
<b>Klima</b>		
Verlust von Kaltluft produzierenden Offenländern; Bildung zusätzlicher Wärmeinseln durch Mehrversiegelung; Bau von Frischluftbarrieren;	gering	Das Plangebiet selber weist bei guter Durchlüftung, geringer Immissionsbelastungen und umliegenden Kalt- und Frischluftproduzenten eine geringe Schutzbedürftigkeit auf. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung tal- und bergseits ist nicht mit einer zusätzlichen Barrierewirkung bei Einzelhausbebauung zu rechnen.
Zunahme von Luftschadstoffen durch Hausbrand	gering	Die Zunahme von Luftschadstoffen ist vergleichsweise gering und geht durch den guten Luftaustausch nicht erheblich über das bestehende Maß hinaus.
<b>Biotopschutz und allgemeiner Artenschutz</b>		
dauerhafter Verlust an besiedelbarem Lebensraum und dem Standortentwicklungspotential	mittel	Der Lebensraum und das Standortentwicklungspotential sind bereits durch die dreiseitig angrenzende Siedlungsfläche eingeschränkt. Unter Berücksichtigung der aktuell weitgehend extensiven bzw. fehlenden Nutzung der Flächen mit nährstoffarmen mittleren Standortbedingungen ist mit mäßigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Bebauung zu rechnen.

potentielle Auswirkungen	Intensität	Begründung				
Verlust von Vegetation und Tieren	gering  mittel	<p>Fettweide, ruderaler frischer Saum, Rain, Einzelstrauch, Schnitthecke, Nadelbaum, junger Obstbaum: geringe Erheblichkeit aufgrund guter Wiederherstellbarkeit, weiter Verbreitung und anthropogener Vorprägung</p> <p>extensiv genutzte Weide, Grünlandbrache, Strauchhecke / Böschungshecke, Obstbaum (<i>abgängig, älter ohne Baumhöhlen, Halbstamm</i>), Walnussbaum: im Komplex mittlere Erheblichkeit aufgrund überwiegend mäßiger Ersetzbarkeit, eingeschränkter Verbreitung und mäßiger Bedeutung als anthropogen vorbelasteter Lebensraum und Trittsteinbiotop</p> <p><b>Der unvermeidbare Verlust der Biotopstrukturen ist durch Ergänzung vorhandener Lebensräume oder Neuaufbau naturnaher Habitats in räumlicher Nähe auszugleichen.</b></p> <table border="1" data-bbox="730 627 2056 762"> <tr> <td data-bbox="730 627 846 691"><b>A 1.1</b></td> <td data-bbox="846 627 2056 691"><b>Gem. Hüttingen, Flur 14, Flst 79 (Gde) – Anpflanzung Tafel- / Wildobst-Baumreihe</b> (Beschreibung siehe s. Schutzgut "Boden")</td> </tr> <tr> <td data-bbox="730 691 846 762"><b>A 1.2</b></td> <td data-bbox="846 691 2056 762"><b>Gem. Gondorf, Flur 7, Flst 4 (Gde) - Entwicklung Extensiv-Grünland auf 3.894 m²</b> (Beschreibung siehe s. Schutzgut "Boden")</td> </tr> </table>	<b>A 1.1</b>	<b>Gem. Hüttingen, Flur 14, Flst 79 (Gde) – Anpflanzung Tafel- / Wildobst-Baumreihe</b> (Beschreibung siehe s. Schutzgut "Boden")	<b>A 1.2</b>	<b>Gem. Gondorf, Flur 7, Flst 4 (Gde) - Entwicklung Extensiv-Grünland auf 3.894 m²</b> (Beschreibung siehe s. Schutzgut "Boden")
<b>A 1.1</b>	<b>Gem. Hüttingen, Flur 14, Flst 79 (Gde) – Anpflanzung Tafel- / Wildobst-Baumreihe</b> (Beschreibung siehe s. Schutzgut "Boden")					
<b>A 1.2</b>	<b>Gem. Gondorf, Flur 7, Flst 4 (Gde) - Entwicklung Extensiv-Grünland auf 3.894 m²</b> (Beschreibung siehe s. Schutzgut "Boden")					
Behinderung der Biotopvernetzung durch Verlust von Trittsteinbiotopen und Bau von Barrieren	mittel	Die Gehölzstrukturen der Planflächen stellen sicherlich Trittsteinbiotope und Vernetzungsstrukturen dar. Jedoch ist das Plangebiet zum einen durch anthropogene Störungen und Barrieren durch die zu drei Seiten angrenzende Bebauung vorbelastet und zum anderen ist die Ortslage ringsum von Wald, Heckenlandschaften und Streuobstwiesen (NSG) umgeben, die der Biotopvernetzung dienen. Es ist daher davon auszugehen, dass die geplanten Bauflächen lediglich von lokaler Bedeutung für Kulturfolger sind.				



potentielle Auswirkungen	Intensität	Begründung
--------------------------	------------	------------

**besonderer Artenschutz:** Da keine Feldkartierungen durchgeführt wurden, können die Artenvorkommen, ihre Populationsgröße, das ausreichende Vorhandensein von Ausweichhabitaten im Umfeld (z.B. bei Offenland- oder Baumhöhlenbrüter) und somit ihre Betroffenheit nicht eindeutig definiert werden. Es wurde daher nur eine Potentialabschätzung durchgeführt.

Tötung besonders und streng geschützter Arten	vermeidbar	<p>Die Tötung von Individuen ist unter folgenden, zwingend einzuhaltenden Maßnahmen vermeidbar:</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 5%;"><b>V 1</b></td> <td>Das Baufeld ist außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 01. März. d.J. freizustellen (Vermeidung der Tötung von gehölz- und bodenbrütenden Vögeln und der Haselmaus).</td> </tr> <tr> <td><b>V 2.1</b></td> <td>Sind Altbäume zwingend zu roden, muss dies außerhalb der Zeit der potentiellen Nutzung als Fledermausquartier, d.h. ausschließlich zw. 01. November und 01. März des Folgejahres erfolgen, um die potentielle Tötung von Fledermäusen in ihren Sommerquartieren zu vermeiden.</td> </tr> <tr> <td><b>V 2.2</b></td> <td>Sind sonstige Gehölze außerhalb der überbaubaren Flächen zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 01. März. d.J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.</td> </tr> </tbody> </table>	<b>V 1</b>	Das Baufeld ist außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 01. März. d.J. freizustellen (Vermeidung der Tötung von gehölz- und bodenbrütenden Vögeln und der Haselmaus).	<b>V 2.1</b>	Sind Altbäume zwingend zu roden, muss dies außerhalb der Zeit der potentiellen Nutzung als Fledermausquartier, d.h. ausschließlich zw. 01. November und 01. März des Folgejahres erfolgen, um die potentielle Tötung von Fledermäusen in ihren Sommerquartieren zu vermeiden.	<b>V 2.2</b>	Sind sonstige Gehölze außerhalb der überbaubaren Flächen zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 01. März. d.J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.
<b>V 1</b>	Das Baufeld ist außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 01. März. d.J. freizustellen (Vermeidung der Tötung von gehölz- und bodenbrütenden Vögeln und der Haselmaus).							
<b>V 2.1</b>	Sind Altbäume zwingend zu roden, muss dies außerhalb der Zeit der potentiellen Nutzung als Fledermausquartier, d.h. ausschließlich zw. 01. November und 01. März des Folgejahres erfolgen, um die potentielle Tötung von Fledermäusen in ihren Sommerquartieren zu vermeiden.							
<b>V 2.2</b>	Sind sonstige Gehölze außerhalb der überbaubaren Flächen zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 01. März. d.J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.							
Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten	gering	<p><b>A) Fledermäuse</b> Die Betroffenheit von <b>Fledermäusen</b> durch den Verlust von Quartieren ist mit hoher Wahrscheinlichkeit gering, da nur 2 Altbäume im Bestand sind und keine größeren Baumhöhlen gesichtet wurden. Mit Erhalt der beiden Obstbäume ist der Verlust von potentiellen Quartieren vermeidbar.</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 5%;"><b>V 3</b></td> <td>Die beiden Obstbäume im nördlichen Bereich des Flst. 105/3 sind von den Grundstückseigentümern zwingend zu erhalten und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu sichern (Vermeidungsmaßnahme V 3). Während der Bauarbeiten sind die Gehölzen und deren Wurzelwerk fachgerecht gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Wochenstuben oder Winterquartiere sind vermutlich nicht vorhanden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der potentiell betroffenen Fledermauspopulationen zu rechnen, da im Umfeld großflächige Streuobstbestände und Laubwälder zur Verfügung stehen.</p>	<b>V 3</b>	Die beiden Obstbäume im nördlichen Bereich des Flst. 105/3 sind von den Grundstückseigentümern zwingend zu erhalten und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu sichern (Vermeidungsmaßnahme V 3). Während der Bauarbeiten sind die Gehölzen und deren Wurzelwerk fachgerecht gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.				
<b>V 3</b>	Die beiden Obstbäume im nördlichen Bereich des Flst. 105/3 sind von den Grundstückseigentümern zwingend zu erhalten und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu sichern (Vermeidungsmaßnahme V 3). Während der Bauarbeiten sind die Gehölzen und deren Wurzelwerk fachgerecht gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.							

potentielle Auswirkungen	Intensität	Begründung						
<p>Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten</p>	<p>artbezogen gering bis mittel</p>	<p><b>B) Vögel</b>                      Potentiell betroffen sind verbreitete Bodenbrüter und Freibrüter in Sträuchern und Bäumen. Wenig wahrscheinlich ist das Vorkommen von verbreiteten ungefährdeten Höhlenbrütern in Obstbäumen. Da keine größeren Baumhöhlen festgestellt wurden sind Vorkommen von Spechten und Waldkauz mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Da im Umfeld großflächige und störungsarme extensiv genutzte Streuobstwiesen mit Altholz und Laubwälder zur Verfügung stehen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der potentiell betroffenen Vogelpopulationen zu rechnen.                      Bei partiellem Erhalt der Böschungshecke, Walnuss- und Obstbäumen können potentielle Fortpflanzungshabitate von Gebüsch- und freibrütenden Vogelarten teilweise erhalten bleiben.</p> <table border="1" data-bbox="730 600 2056 874"> <tr> <td data-bbox="730 600 831 874"><b>M 1</b></td> <td data-bbox="831 600 2056 874">                     Die sonstigen, auf den Baugrundstücken vorhandenen Gehölze (Einzelbäume und Böschungshecken) außerhalb der überbaubaren Flächen sind möglichst zu erhalten und bis zum natürlichen Abgang regelmäßigen, altersgerechten Pflege- und Erziehungsschnitten zu unterziehen. Während der Bauarbeiten sind die Gehölzen und deren Wurzelwerk fachgerecht gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.                      Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher und standortnaher Ersatz anzupflanzen. Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und nur in geringem Umfang zulässig.                 </td> </tr> </table> <p><b>Der unvermeidbare Verlust der Fortpflanzungsstätten ist durch Gehölzpflanzungen in räumlicher Nähe auszugleichen.</b></p> <table border="1" data-bbox="730 999 2056 1136"> <tr> <td data-bbox="730 999 831 1066"><b>A 1.1</b></td> <td data-bbox="831 999 2056 1066"> <b>Gem. Hüttingen, Flur 14, Flst 79 (Gde) – Anpflanzung Tafel- / Wildobst-Baumreihe</b>                      (Beschreibung siehe s. Schutzgut "Boden")                 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="730 1066 831 1136"><b>A 1.2</b></td> <td data-bbox="831 1066 2056 1136"> <b>Gem. Gondorf, Flur 7, Flst 4 (Gde) - Entwicklung Extensiv-Grünland</b> auf 3.894 m<sup>2</sup>                      (Beschreibung siehe s. Schutzgut "Boden")                 </td> </tr> </table>	<b>M 1</b>	Die sonstigen, auf den Baugrundstücken vorhandenen Gehölze (Einzelbäume und Böschungshecken) außerhalb der überbaubaren Flächen sind möglichst zu erhalten und bis zum natürlichen Abgang regelmäßigen, altersgerechten Pflege- und Erziehungsschnitten zu unterziehen. Während der Bauarbeiten sind die Gehölzen und deren Wurzelwerk fachgerecht gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher und standortnaher Ersatz anzupflanzen. Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und nur in geringem Umfang zulässig.	<b>A 1.1</b>	<b>Gem. Hüttingen, Flur 14, Flst 79 (Gde) – Anpflanzung Tafel- / Wildobst-Baumreihe</b> (Beschreibung siehe s. Schutzgut "Boden")	<b>A 1.2</b>	<b>Gem. Gondorf, Flur 7, Flst 4 (Gde) - Entwicklung Extensiv-Grünland</b> auf 3.894 m <sup>2</sup> (Beschreibung siehe s. Schutzgut "Boden")
	<b>M 1</b>	Die sonstigen, auf den Baugrundstücken vorhandenen Gehölze (Einzelbäume und Böschungshecken) außerhalb der überbaubaren Flächen sind möglichst zu erhalten und bis zum natürlichen Abgang regelmäßigen, altersgerechten Pflege- und Erziehungsschnitten zu unterziehen. Während der Bauarbeiten sind die Gehölzen und deren Wurzelwerk fachgerecht gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher und standortnaher Ersatz anzupflanzen. Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und nur in geringem Umfang zulässig.						
<b>A 1.1</b>	<b>Gem. Hüttingen, Flur 14, Flst 79 (Gde) – Anpflanzung Tafel- / Wildobst-Baumreihe</b> (Beschreibung siehe s. Schutzgut "Boden")							
<b>A 1.2</b>	<b>Gem. Gondorf, Flur 7, Flst 4 (Gde) - Entwicklung Extensiv-Grünland</b> auf 3.894 m <sup>2</sup> (Beschreibung siehe s. Schutzgut "Boden")							
	<p>gering</p>	<p><b>C) Haselmaus</b>                      Die Haselmaus dringt potentiell über verbuschende Säume und Hecken in das Plangebiet ein. Aufgrund der im Vergleich zu strukturreichen Laubwäldern und Feldgehölzen geringen Strukturierung des Plangebietes und der Barriere der zu drei Seiten angrenzenden Siedlungsfläche stellt sich das Gebiet aber als wenig geeigneter Lebensraum dar. Sein Verlust wirkt sich daher mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht auf die Haselmauspopulation aus, die ihren Schwerpunkt in den umliegenden Laubwäldern besitzen wird.</p>						

<i>potentielle Auswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
Störung geschützter Arten durch Lärm, Bewegungsunruhe und Verlust des Nahrungshabitats oder traditionellen Flugrouten	gering	Aufgrund der zu drei Seiten angrenzenden Wohnbebauung sind die Populationen bereits an Lärm und Bewegungsunruhe gewöhnt, so dass sich kurzfristige baubedingte und nutzungsbedingte Störungen nicht erheblich auf den Erhaltungszustand potentiell betroffener Arten auswirken.
	gering - mittel	Das Plangebiet ist von geringer bis mittlerer Bedeutung für Nahrung suchende Vögel und Fledermäuse. Da es sich bei ausreichend vorhandenen Ausweichhabitaten mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht um ein essentielles Nahrungshabitat handelt, sind keine erheblichen Störungen potentiell betroffener lokaler Artenpopulationen zu erwarten.
	gering	Die Hecken und Baumreihen könnten potentiell von Fledermäusen als Orientierungslinien für Flugrouten zwischen der Ortslage und den umliegenden Streuobstwiesen und Wäldern genutzt werden. Aufgrund der Zerschneidung durch vorhandene Bebauung und die reiche Strukturierung des Umlandes ist aber mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mit Beeinträchtigungen von Fledermäusen bei Verlust von Orientierungslinien zu rechnen.
<b>Landschaft / Erholungsraum</b>		
Beeinträchtigung des Erholungsraums und des Fremdenverkehrs durch Lärm und Emissionen während der Bauarbeiten	gering	Das Plangebiet weist bei nur örtlich bedeutender Erschließung eine geringe Funktion für den Fremdenverkehr auf. Die Empfindlichkeit Erholungssuchender im Plangebiet ist aufgrund der Vorbelastungen durch die Siedlungsnähe gering. Auf die Umgebung wirken sich baubedingte Störungen unter Beachtung der Vorbelastungen (Siedlungsfläche, Anliegerverkehr) nur kurzzeitig und räumlich eng begrenzt auf die landschaftsbezogene Freizeit- und Erholungsfunktion aus.
Beeinträchtigung des Siedlungs- und Landschaftsbildes durch Einbringung von Bauwerken und Verlust prägender Gehölze	gering - mittel	Das Ortsbild wird durch den Verlust der Halboffenländer lokal stark verändert, insgesamt betrachtet sind die Veränderungen aufgrund der bestehenden Prägung durch zu drei Seiten angrenzende Wohnbebauung jedoch mittel. Auf Makroebene sind die Auswirkungen auf die Landschaft bei geringer tallagenbedingter Fernwirkung verbleibender guter landschaftlicher Einbindung durch landschaftstypische Streuobstwiesen und der Vorprägung durch die Ortslage gering - mittel.
Beeinträchtigung des Erholungsraums und des Fremdenverkehrs durch visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes	fehlend	Die Umnutzung des Siedlungsrandes wirkt sich aufgrund der anthropogenen Vorprägung und geringen Fernwirkung bei geringer Bedeutung des Plangebietes für die überörtliche Erholung und den Fremdenverkehr nicht erheblich oder nachhaltig auf die landschaftsbezogene Freizeit- und Erholungsfunktion aus.

## 7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISEN

---

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält, zusammen mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften, Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen und grünordnerische Festsetzungen bzw. naturschutzfachliche oder artenschutzrechtliche Auflagen und Maßnahmen.

Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen so genannten „qualifizierten Bebauungsplan“.

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Hinweis: Der Wortlaut der textlichen Festsetzungen (Kursivdruck) steht vor den entsprechenden Begründungen.

### 7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Festsetzungen

1.1 *Es wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Nutzung als "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) festgesetzt.*

*Folgende Arten von Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:*

- *Wohngebäude*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

1.2 *Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).*

1.3 *Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).*

#### Begründung

Das neue "**Allgemeine Wohngebiet (WA)**" soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Zulässigkeitskatalog gem. § 4 BauNVO wird unter Berücksichtigung der Planungsziele und der örtlichen Verhältnisse modifiziert. Art- und Umfang der zulässigen Nutzungen leiten sich aus der umgebenden Bebauung ab.

Im Interesse der Bündelung von Einzelhandelseinrichtungen und Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf das Zentrum der Ortslage und aufgrund der geringen Größe des Nutzungsbereiches, sind diese Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.

### 7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 17 und 19 BauNVO )

#### Festsetzungen

2.1 *Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch Baugrenzen in Verbindung mit den Schemaschnitten sowie der Nutzungsschablone bestimmt.*

2.1.1 *Die aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO nicht überschritten werden.*

*Flächen für Stellplätze, deren Zufahrten sowie die Grundstückszufahrten und -zugänge sind in einer teilversiegelnden Ausführung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen und vergleichbares) anzulegen und somit nicht auf die GRZ anzurechnen.*

2.1.2 Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.

## 2.2 Gebäudehöhen

2.2.1 Für die zulässigen Firsthöhen sowie die sichtbaren Wandhöhen sind die Angaben in den Schemaschnitten maßgeblich. Die dargestellten Höhen sind gem. §§ 16 Abs. 2 u. 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs.6 LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.

Die angegebenen Werte (First- und sichtbare Wandhöhe) werden gemessen vom Bezugspunkt gem. Schemaschnitt bis zur Schnittlinie mit der OK Dachhaut. Nicht mit zu rechnen sind technische Aufbauten wie z. B. Schonsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

2.2.2 In der Mitte der straßenseitigen Hausfront darf bergseits die OKFF UG max. 1,5 m und talseits die OKFF EG max. 0,5 m über dem Niveau der erschließenden Straße im Endausbau liegen.

2.3 Es sind gem. § 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

## Begründung

Ziel ist es, Wohnraum in einzeln stehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern für unterschiedliche gesellschaftliche und altersstrukturierte Personengruppen anbieten zu können, weshalb die Wohneinheiten pro Wohngebäude auf max. 2 begrenzt werden.

Im Bereich der geplanten Bebauung sind die Grundstücke so bemessen, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 für eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke nicht erforderlich wird.

Die Festsetzungen zu Firsthöhen sollen einerseits befriedigte Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ermöglichen gestalterisch angemessene und ortstypische Gebäudekubaturen, die v.a. in Hinblick auf die topografisch exponierte Lage zu begrenzen sind.

Die getroffenen Festsetzungen werden als geeignet erachtet, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet – insbesondere im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der zukünftigen baulichen Anlagen und auch in Anpassung an die Bebauung in den benachbarten Bereichen – ausreichend zu gewährleisten.

## 7.3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

### Festsetzungen

3.1 Kellergaragen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur bei der bergseitigen Bebauung zulässig.

3.2 Garagen und Carports sind i.S.d. § 23 Abs. 5 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sonstige Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

3.3 Vor der Zufahrtsseite von Garagen ist bis zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe freizuhalten.

### Begründung

Mit der Einschränkung von Kellergaragen auf die bergseitige Bebauung soll vermieden werden, dass talseits aufgrund der steilen Hanglage aufwendige Rampen und rückwärtige Grundstückszufahrten mit massiven Geländemodellierungen das Ortsbild und den Nachbarfrieden zu sehr beeinträchtigen.

In Hinblick auf die Topografie der Grundstücke und der Vermeidung massiver Geländebewegungen für Zufahrten wird der Bau von Garagen und Carports auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

Das Freihalten von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche soll verhindern, dass sich beim Einfahren in die Garage bis zum Öffnen des Tores keine Verkehrsbehinderung ergibt.

## 7.4 FLÄCHEN FÜR DIE HERSTELLUNG DER STRAßEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

### Festsetzungen

- 4.1 *Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen (Geländeeinschnitte und Geländeauftrag) sind bis zu dem im B-Plan dargestellten Umfang nicht Teil der Erschließungsanlage, aber dennoch zulässig. Die Straßenböschungen dürfen nicht angeschnitten, abgegraben oder durch Stützbauwerke ersetzt werden. Das Überschütten durch Angleichen der Grundstücke und die Integration in die Gestaltung der Freiflächen ist zulässig.*
- 4.2 *Auf den Privatgrundstücken ist jeweils ein Streifen von 0,50 m zur Herstellung von Rückenstützen und Mastfundamenten bereit zu stellen. Die in Anspruch genommenen Flächen verbleiben im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner.*

### Begründung

Der topografischen Situation des Plangebietes geschuldet, müssen zum Herstellen der Erschließungsstraßen Erdbewegungen durchgeführt werden und es entstehen randliche bautechnische Anlagen, die unterirdisch liegen. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung der Straßen notwendigen Böschungen sind gem. Straßenentwurf in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplan übernommen. Die Böschungen stellen nur einen „vorrübergehenden Zustand“ dar, sie werden durch Angleichen der Baugrundstücke später in die Freiflächengestaltung einbezogen. Um die Standsicherheit der Straße zu gewährleisten, dürfen v.a. die talseitigen Aufschüttungsböschungen nicht angeschnitten werden.

Regelungen zu Rückenstützen etc. verringern die in Anspruch genommene Fläche für die öffentliche Erschließung. Die Nutzung der Baugrundstücke wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

## 7.5 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### Festsetzungen

1. *Dächer*
- 1.1 *Es sind für den Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis von 15° bis 45° zulässig. Bei Pultdächern darf das Versatzmaß maximal 1,50 m betragen.*
- 1.2 *Ab einer talseitig sichtbaren Wandhöhe von mehr als 5,50 m – gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut – sind Dachaufbauten (Dachgauben) Quergiebel oder Zwerchhäuser nur auf der talabgewandten Gebäudeseite zulässig.*
- 1.3 *Dacheindeckungen geneigter Dächer sind gem. § 5 LBauO i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO in grauem Farbton im Rahmen der natürlichen Farbvielfalt von Schiefer, in rotem Farbton im Rahmen der natürlichen Vielfalt von Naturziegeln, dunkelbraun oder als vorbewitterte Zinkeindeckung auszuführen. Glänzende / spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahmen sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 36 Abs. 1 BauGB bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.*

2. *Als Fassadenmaterial sind gem. § 88 Abs. 6 LBauO ausschließlich Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen zulässig. Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.*
3. *Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17(2) LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten, bei Wendeanlagen beträgt der Abstand 1,0 m. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.*
4. *Je Wohneinheit sind gem. § 88 Abs. 1, Nr. 8 LBauO mind. 2 frei anfahrbare Stellplätze, Carports oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.*

### **Begründung**

Das Erscheinungsbild des Wohngebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Ortsgemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind, damit mit dem Plangebiet in exponierter Hanglage eine harmonische Fortsetzung der bestehenden Baugebiete erfolgt.

Die traditionelle Bauweise ist durch dunkel eingedeckte Schieferdächer und Eindeckung mit Pfannen geprägt. Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen und Arten der Eindeckung orientieren sich an dieser Tradition, knüpfen aber auch an die Umgebungsbebauung an, ohne dabei die architektonische Weiterentwicklung und die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen außer Acht zu lassen.

Die Festsetzungen zu Abständen baulicher Anlagen an Straßen, wonach gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten ist, bzw. bei Wendeanlagen dieser Abstand 1,0 m beträgt, dient der Verkehrssicherheit und begründet sich auf § 17(2) LBauO. Die in der RAST 06 –Richtlinien für die Anlage von Straßen- angegebenen „Lichttraumprofile“ wurden bei der Festsetzung v.g. Abstände berücksichtigt.

Bei der festgesetzten Straßenbreite von 5,0 m ist der Begegnungsverkehr zwar gewährleistet, die gefahrlose Begegnung könnte jedoch ohne die Regelungen zu den Stellplätzen und den Abständen baulicher Anlagen zur Einengung des Verkehrsraums führen.

Damit die Erschließungsstraße auch dem fließenden Verkehr dient und nicht als "Anlieger-Parkplatz" missbraucht wird, sind die pro Wohneinheit mindestens erforderlichen 2 Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

## 7.6 VERKEHRSFLÄCHEN

---

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Festsetzungen

1. *Es wird als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:*
  - "Fußweg" (östliches Plangebietes)

### Begründung

Der Fußweg soll einerseits der Kanalführung dienen, andererseits soll er die fußläufige Verbindung ins Kylltal gewährleisten.

## 7.7 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

---

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### Festsetzungen

1. *Fußwege, Hofflächen, Hauszufahrten und –zuwegungen und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, sofern die topografischen Verhältnisse dies zulassen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä..*
2. **Geländemodellierung**
  - 2.1 *Erdböschungen sind in Neigungen bis max. 1:2 zulässig und ab einer Höhe von jeweils max. 2,0 m durch  $\geq 0,5$  m breite Bermen zu staffeln*
  - 2.2 *Stützmauern sind ausschließlich als Trockenmauern oder Gabionenwände bzw. natursteinverblendete oder verputzte Mauern anzulegen und ebenfalls je 2,0 m Höhe durch Bermen (Breite gem. Stützstatik) zu staffeln.*
  - 2.3 *Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.*
3. **Artenschutz**
  - 3.1 *Das Baufeld ist außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 01. März. d.J. freizustellen (Vermeidungsmaßnahme V 1).*
  - 3.2 *Sind Altbäume zwingend zu roden, muss dies außerhalb der Zeit der potentiellen Nutzung als Fledermausquartier, d.h. ausschließlich zw. 01. November und 01. März des Folgejahres erfolgen (Vermeidungsmaßnahme V 2.1).  
Sind sonstige Gehölze außerhalb der überbaubaren Flächen zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 01. März. d.J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten (Vermeidungsmaßnahme V 2.2).*

### Begründung

Bezogen auf die Bauflächen sind bei der Oberflächenentwässerung generell die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen, die Niederschlag in der Festsetzung finden.

Ebenso wie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die sich explizit auf die Bebauung in der topografisch exponierten Hanglage ausrichten, müssen auch die Geländemodellierungen in hängiger Lage restriktiv zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes und der befriedeten Nachbarschaft in Höhe und Gestaltung beschränkt werden.

Die Begründungen der Festsetzungen zum Artenschutz sind in Kap. 6.4.2 dargelegt.



## 7.8 FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### Festsetzungen

1. *Die im B-Plan zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind von den Grundstückseigentümern zwingend zu erhalten und auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu sichern (Vermeidungsmaßnahme V 3). Während der Bauarbeiten sind die Gehölze und deren Wurzelwerk fachgerecht gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen.*
2. *Die sonstigen, auf den Baugrundstücken vorhandenen Gehölze (Einzelbäume und Böschungshecken) außerhalb der überbaubaren Flächen sind möglichst zu erhalten und bis zum natürlichen Abgang regelmäßigen, altersgerechten Pflege- und Erziehungsschnitten zu unterziehen (Minimierungsmaßnahme M 1). Während der Bauarbeiten sind die Gehölze und deren Wurzelwerk fachgerecht gegen Beschädigung oder Verlust zu schützen. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher und standortnaher Ersatz anzupflanzen. Ast- oder Kronenrückschnitte sind fachgerecht und nur in geringem Umfang zulässig.*

### Begründung

Die artenschutzrechtlichen Begründungen der Festsetzungen sind in Kap. 6.4.2 dargelegt.

## 7.9 ZUORDNUNG UND UMSETZUNG DER AUSGLEICHSMÄßNAHMEN

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 135 BauGB)

Keine Festsetzungen

## 7.10 HINWEISE – EXTERNE AUSGLEICHSMÄßNAHMEN

1. **Externe Ausgleichsmaßnahme A 1.1 und A 1.2**  
*Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden. Es sind daher folgende externen Maßnahmen umzusetzen:*
  - a) A 1.1 - Gem. Hüttingen, Flur 14, Flst 79 (Gemeindeeigentum):
    - Neuanpflanzung von 15 Stk hochstämmigen Tafel- oder Wildobstbäumen auf 200 lfm entlang der Grenze zum Wirtschaftsweg
  - b) A 1.2 - Gem. Gondorf, Flur 7, Flst 4 (Gemeindeeigentum):
    - Entwicklung artenreicher, extensiv genutzter Glatthaferwiese auf 3.894 m<sup>2</sup>*Die Ausgleichsmaßnahmen A 1.1 und A 1.2 sind zu 84,3 % den neuen Baugrundstücken, zu 13,7 % der Verkehrsfläche und zu 2 % dem Fußweg zugeordnet. Die Maßnahmen sind in der ersten Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße umzusetzen.*
2. **Formal-rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen**  
*Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft für diese Zweckbestimmung durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit oder durch Baulasteintrag zu sichern. Die Maßnahmendurchführung selbst ist in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Kommune als Planungsträgerin und der Kreisverwaltung - Untere Naturschutzbehörde, zu vereinbaren. Beide Nachweise sind vor Satzungsbeschluss des B-Planes zu erbringen.*

### Begründung

Die naturschutzfachliche Begründung der Festlegung einer externen Ausgleichsmaßnahme ist in Kap. 6.4.2 dargelegt.

## 7.11 HINWEISE - SONSTIGE

### 3. Bepflanzungen

- a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gem. die §§ 44 bis 47 LNRG zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.
- b) Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.
- c) Während der Bauarbeiten sind vorhandene oder neu angepflanzte Gehölzen mitsamt Stamm, Krone und Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.
- d) Für die Gestaltung der privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen können folgende Arten verwendet werden:

#### **Großkronige Bäume (Kronendurchmesser ca. 12 m u. mehr)**

*Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Aesculus hippocastaneum* (Rosskastanie), *Aesculus x carnea* (Scharlach-Rosskastanie), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Castanea sativa* (Marone), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Ginkgo biloba* (Ginkgo), *Juglans regia* (Walnuss), Maulbeerbaum (*Morus alba* oder *Morus nigra*), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde)

#### **Mittelkronige Bäume (Kronendurchmesser ca. 8 m)**

*Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Koelreuteria paniculata* (Blasenlesche), *Paulownia tomentosa* (Blauglockenbaum), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sophora japonica* (Schnurbaum), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

#### **Kleinkronige Bäume**

*Acer campestre* (Feldahorn), *Acer palmatum* (Fächer-Ahorn), *Magnolia stellata* (Stern-Magnolie), *Malus* – in Sorten (Zier-Äpfel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Notofagus antarctica* (Scheinbuche), *Prunus cerasifera* (Kirsch-Pflaume), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling)

#### **Strauchpflanzungen / Hecken**

*Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna*, *C. laevigata* (Weißdorn), *Rosa spec.* (Wildrosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

#### **Tafelobstbäume**

Sorten s. <http://www.streuobstsortengarten-rlp.de/pages/download/Hochobst.pdf>

#### **Wildobstbäume**

*Castanea sativa* (Ess-Kastanie), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cydonia oblonga* (Quitte), *Mespilus germanica* (Mispel), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Juglans regia* (Echte Walnuss), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus communis*)

#### **Wand- bzw. Mauerbegrünung**

*Aristolochia macrophylla* (Pfeifenwinde), *Clematis montana* – in Sorten (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Jasminum nudiflorum* (Winterjasmin), *Parthenocissus tricuspidata* oder *P. quinquefolia* (Wilder Wein), *Polygonum aubertii* (Knöterich), *Rosa spec.* (Kletterrosen), *Vitis vinifera* (Hausrebe)

#### 4. **Gesundheitsschutz**

*Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP lokal ein hohes Radonpotenzial ( $> 100 \text{ kBq/m}^3$ ) vor, dass zumeist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden ist.*

*Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für **jede** Baufläche empfehlenswert.*

*Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von  $100 \text{ Bq/m}^3$  im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:*

- *Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament*
- *Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)*
- *Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen*
- *Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen*
- *Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen*
- *Abgeschlossene Treppenhäuser*

#### 5. **Bodenschutz / Altlasten**

*a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Baugrundgutachten (inkl. Überprüfung der Rutschgefährdung) für die erforderlichen Gründungsarbeiten für jede Baustelle empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.*

*b) Für Bebauung in hängigem oder rutschgefährdetem Gelände werden seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau folgende Empfehlungen gegeben:*

- *die Anschnittshöhe sollte begrenzt werden (z.B.  $< 1,5 \text{ m}$  Höhe),*
- *durch die Bebauung sollten keine nennenswerten zusätzlichen Lasten aufgebracht werden (Kräftegleichgewicht),*
- *Neubauten sollten in setzungsunempfindlicher Bauweise und mit einer ausgesteiften Gründung ausgeführt werden,*
- *auf Versickerungsanlagen und/oder Erdwärmesonden sollte verzichtet werden.*

*c) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.*

*d) Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.*

*e) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.*

#### 6. **Grund- und Oberflächenwasserbehandlung**

*Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des abgestimmten Entwässerungskonzeptes i.V.m. den Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen. Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:*

- *Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten. Aufgrund der Topographie und der Hangrutschgefährdung sind gem. Entwässerungskonzept nur Rückhaltungen in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltvolumen mit gedrosseltem Ablauf sinnvoll. Die Bemessung der Rückhaltanlagen*

und Einstellungen der Drosseln ist unter Hinweis auf die spezifischen Vorgaben des Entwässerungskonzepts (Seite 9- 11) auszulegen. *Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten.*

- *Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.*
- *Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filter-schwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen. Auf tiefgründige Abgrabungen sollte aus gleichem Grund verzichtet werden.*

#### **7. Bauschutzbereich**

*Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des zivilen Flugplatzes Bitburg.*

#### **8. Immissionen**

- *Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die jedoch unter den gesetzlichen Richtwerten liegen.*
- *Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.) wird vorsorglich hingewiesen.*
- *Ebenfalls vorsorglich wird auf das zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene, nicht störende Kleingewerbe (Autohandel) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet hingewiesen.*

#### **9. Denkmalschutz**

*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], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.*

*Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.*

#### **10. Ressourcenschutz**

- a) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf zu versehen und an die bereitgestellten öffentlichen Entwässerungsanlagen anzuschließen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.*
- b) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.*
- c) Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.*

**11. Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen**

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

**12. Straßenbeleuchtung**

Unter Umständen werden Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden, um erforderliche Sicherheitsabstände einhalten zu können und durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

**13. Wegenutzungen**

Die Funktionsfähigkeit und Durchgängigkeit der Erschließungsstraße für den landwirtschaftlichen Verkehr ist ständig zu gewährleisten.

**Begründung**

Die Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie werden aufgeführt, um den BauherrInnen weitestmöglich über diese Vorgaben zu informieren.

**8 FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG****8.1 FLÄCHENBILANZ**

Wohngebiet (WA)	5.850 m <sup>2</sup>	87,4 %
Verkehrsfläche	545 m <sup>2</sup>	8,2 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – FW	105 m <sup>2</sup>	1,6 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – WW (Bestand)	190 m <sup>2</sup>	2,8 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6.690 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

**8.2 KOSTENSCHÄTZUNG**

Nettokosten ohne Grundstückserwerb, Planung, Vermessung und Baunebenkosten

Art	Fläche / Masse	GP netto €
1. Straßenbau incl. Beleuchtung	545 m <sup>2</sup>	75.000,- €
2. Mischwasserkanal incl. Hausanschlüsse	235 lfm	72.000,- €
3. Wasserversorgung incl. Hausanschlüsse	220 lfm	41.000,- €
4. Grünordnerische Maßnahmen	---	---
5. Externe Ausgleichsmaßnahmen	A 1.1	4.500,- €
	A 1.2	2.000,- €
<b>Summe (Netto)</b>		<b>194.500,- €</b>

- (1) bis (3) Kostenangaben Ing.-Büro Hydrodat, Bitburg

## **9 VERFAHREN UND ABWÄGUNG**

---

### **9.1 AUFSTELLUNG**

---

Der Rat der Ortsgemeinde Hüttingen hat in seiner Sitzung am 26.05.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Hauptstraße" gefasst. Die Planbilligung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 29.09.2015.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6.690 m<sup>2</sup>.

### **9.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

---

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. **§ 13a (3) Nr. 2 BauGB** und die öffentliche Auslegung gem. **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurde in der Zeit vom **02.11.2015** bis einschließlich **02.12.2015** durchgeführt.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

### **9.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

---

Die **Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. **§ 4 Abs. 2 BauGB** erfolgte mit Schreiben vom **15.10.2015** mit Abgabefrist bis **02.12.2015**.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatssitzung vom **19.01.2016** in die Abwägung eingestellt wurden. Es erfolgten einige klarstellende Ergänzungen bzw. redaktionelle Änderungen, eine Änderung der Planung ergab sich nicht.

### **9.4 SATZUNGSBESCHLUSS**

---

Der B-Plan wurde am **19.01.2016** – unter Abwägung der vorgebrachten Belange – vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Hüttingen, Teilgebiet: „Hauptstraße“.

Hüttingen, 09.02.2016

(S)

gez.

---

**Leo Maus**  
Ortsbürgermeister