

Ortsgemeinde Hüttingen an der Kyll

Bebauungsplan „Wingertsberg“ Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

Satzung
Begründung
04. Februar 2021

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung und Rechtsgrundlagen	3
2	Verfahren	3
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	4
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	4
3.2	Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption.....	5
3.3	Verkehrliche Erschließung	6
3.4	Ver- und Entsorgung	7
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
3.6	Planungsalternative.....	7
4	Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	7
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	8
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)	9
4.4	Zusammenfassung.....	9
4.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	10
5.1	Natur und Landschaft.....	11
5.2	Immissionsschutz.....	13
5.3	Kultur- und sonstige Sachgüter	13
5.4	Radon	13
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte	15
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)	15
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)	18
7	Hinweise und Empfehlungen	18
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	18
9	Ergebnis der Abwägung	18
9.1	Flächenbilanz.....	19
9.2	Kostenübernahme und Planverwirklichung	19

1 Anlass und Ziele der Planung und Rechtsgrundlagen

In der Ortsgemeinde Hüttingen an der Kyll, in der Verbandsgemeinde Bitburger-Land, soll eine Fläche, die derzeit im Außenbereich liegt, künftig in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden. Das betreffende Grundstück liegt am südlichen Ortsrand (Gemarkung Hüttingen an der Kyll, Flur 13 Nr. 250. Auf dem Grundstück soll Wohnbebauung errichtet werden. Für die beabsichtigte Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Dieser wird nach dem Willen des Ortsgemeinderates gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da die Anwendungsvoraussetzungen hierfür gegeben sind und der Aufstellungsbeschluss vor dem 31. Dezember 2019 gefasst worden ist.

Nach § 13b BauGB können für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern die Verfahrenserleichterungen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a genutzt werden, wenn das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet wurde und der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum 31. Dezember 2021 gefasst wird. Voraussetzung dafür ist, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird und sich das Plangebiets an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Der Bebauungsplan „Wingertsberg“ wird aufgrund der Lage des Plangebiets und der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13b aufgestellt. Durch seine Festsetzungen werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

2 Verfahren

Der Ortsgemeinderat Hüttingen an der Kyll hat am 19.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wingertsberg“ gefasst.

In seiner Sitzung am 18.02.2020 hat der Ortsgemeinderat Hüttingen an der Kyll dem Planungskonzept des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 30.05.2020 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 08.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.2020 gebeten bis einschließlich 10.07.2020 zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Der Ortsgemeinderat Hüttingen an der Kyll hat in seiner Sitzung vom 17.11.2020 über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abschließend beraten und den Bebauungsplan „Wingertsberg“ zur Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Die Ortsgemeinde Hüttingen an der Kyll liegt im Eifelkreis Bitburg-Prüm und gehört zu der Verbandsgemeinde Bitburger Land. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südöstlich am Ortsrand von Hüttingen an der Kyll. Die Entfernung zur Stadt Bitburg beträgt ca. 5 km.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von 1.718 m² und umfasst in der Ortsgemeinde Hüttingen an der Kyll folgendes Flurstück:

Gemarkung Hüttingen an der Kyll, Flur 13 Nr. 250.

Das Gelände im Geltungsbereich fällt nach Westen hin rund 10 Höhenmeter (von 265 auf 255 m ü. NN) ab. Somit müssen auf dem Grundstück selbst Erdarbeiten (z.B. für Terrassierungen, Stützmauern o.Ä.) erfolgen. Eine Veränderung der bestehenden Verkehrsanlagen (öffentliche Erschließung durch den vorhandenen Weg) ist hingegen nicht erforderlich.

Die Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind nachfolgend in den Abbildungen 1 und 2 dargestellt.



Abb. 1: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes

(Quelle: Topografische Karte ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017,dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Oktober/2019] ; eigene Darstellung, ohne Maßstab)



Abb. 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes

(Quelle: Luftbild©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017,dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Oktober/2019];
(eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3.2 Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption

Das Plangebiet liegt im planerischen Außenbereich der Ortsgemeinde Hüttingen an der Kyll, schließt sich aber unmittelbar an die Bebauung der Ortslage am südöstlichen Ortsrand an. Es wird im Osten durch die Waldstraße begrenzt. Nördlich und östlich befindet sich eine Bestandsbebauung aus freistehenden ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Der Flächennutzungsplan stellt die südlich und westlich angrenzenden Flächen als „Strukturreiche Biotopkomplexe“ dar.

Aktuell ist das Plangebiet unbebaut und wird als Weide genutzt. Am östlichen Rand des Plangebiets existiert ein einzelner Apfelbaum.



Abb. 3: Plangebiet

(Quelle: Bestandsaufnahme, Fotos Büro ISU (Oktober 2019))

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem ausreichend großen Baufenster festgesetzt, so dass hier eine an die Umgebung angelehnte Wohnbebauung realisiert werden kann.

Ebenfalls in Anlehnung an die Umgebungsbebauung ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Ortsgemeinde Hüttingen an der Kyll ist über die K 33 an die B 50 (Richtung Wittlich und Bitburg, als nächstgelegene Mittelzentren) angeschlossen. Die B 51 und die A 60 sind in kurzer Distanz zu erreichen.

Die Bahnstrecke Trier – Gerolstein – Köln verläuft mit eigener Bahnstation durch die Ortsgemeinde.

Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Waldstraße, die an die Hauptstraße anschließt. Über die Hauptstraße ist auch der Ortskern von Hüttingen an der Kyll zu erreichen.

Eine durchgängige Verkehrsführung ist somit gewährleistet.

Die vorhandenen Erschließungsanlagen im Bereich der Waldstraße müssen für das Vorhaben nicht ausgebaut werden. Sie können den durch das sehr kleine Baugebiet verursachten Verkehr leicht aufnehmen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz können über die vorhandenen Systeme in der Waldstraße erfolgen. Das Plangebiet kann damit an das gemeindliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

3.4.1 Energieversorgung, Telekommunikation

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

3.4.2 Abfallentsorgung

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

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum eines Privatbesitzers, der hier möglichst bald ein Wohngebäude gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans errichten möchte. Eine zeitnahe Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist somit sichergestellt.

3.6 Planungsalternative

Alternativ zur vorliegenden Planung bestünde die Möglichkeit, die Planung zu unterlassen. Würde auf die Aufstellung des Bebauungsplans „Wingertsberg“ verzichtet, wäre die seitens der Ortsgemeinde beabsichtigte und aufgrund der Lage des Plangebiets sinnvolle Abrundung der Bebauung am Ortsrand nicht umsetzbar. Eine wohnbauliche Entwicklung könnte dann hier nicht erfolgen.

4 Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen

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

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)¹

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

Die Eigenentwicklung hat sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu

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

orientieren. Die Art und das Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und der inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Des Weiteren erläutert das Landesentwicklungsprogramm, welche besonderen Funktionen den Gemeinden zugewiesen werden können und welche Aufgaben den Gemeinden damit obliegen:

Die besondere Funktion Landwirtschaft soll Gemeinden zugewiesen werden, in denen die Landbewirtschaftung oder die Tierhaltung in der Fläche auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb von besonderer Bedeutung ist und deren Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung angemessen gesichert werden soll. Hierbei ist auch die notwendige Weiterentwicklung im Bereich der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus macht der LEP IV für die Ortsgemeinde Hüttingen an der Kyll die folgenden Darstellungen:

- Überregionale Schienenverbindung
- Verbindungsfläche Gewässer
- landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffgewinnung
- landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus

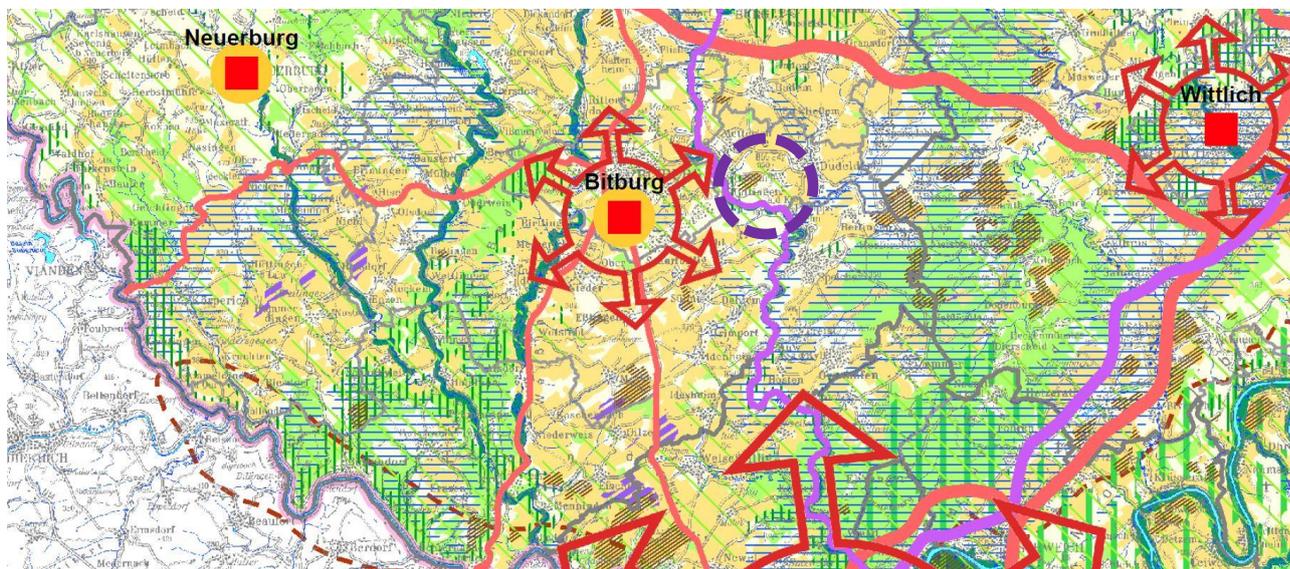


Abb. 4: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramms LEP IV
(Quelle: LEP IV, Ausschnitt Karte 5)

4.2 Regionaler Raumordnungsplan²

Der regionale „Raumordnungsplan Region Trier (RROP, 1985/ 1995) weist der Ortsgemeinde Hüttingen an der Kyll keine besondere Funktion zu. Die Ortsgemeinde befindet sich in einem Bereich landwirtschaftlicher Nutzfläche. Da keine besondere Wohnfunktion gegeben ist, darf die Ausweisung von Wohnbauflächen nicht über den Eigenbedarf hinaus erfolgen: Die Bebauung dient nach derzeitigem Stand der Eigennutzung des Grundstücksbesitzers, der bereits in der Ortsgemeinde Hüttingen lebt.

Abschließend kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planänderung den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

² Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)³

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen Grundsatzcharakter.

Der Ortsgemeinde Hüttingen an der Kyll sind gemäß ROPneu keine besonderen Funktionen zugewiesen.

Die Flächen um die Ortsgemeinde sind dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft zugeordnet.

Die geplante wohnbauliche Entwicklung steht dieser Zuordnung nicht entgegen.

4.4 Zusammenfassung

- Das Planungsvorhaben ist nach den obigen Schilderungen mit den Zielen 31 und 34 LEP IV und Zielen ROPneu/Entwurf vereinbar.
- Das Planvorhaben steht nicht im Widerspruch zu besonderen Funktion Landwirtschaft und Wohnen.
- Gewässerschutzrechtliche oder sonstige Bestimmungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abb. 6). Die geplante Nutzung als Wohngebiet stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans somit überein. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

³ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfssfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014

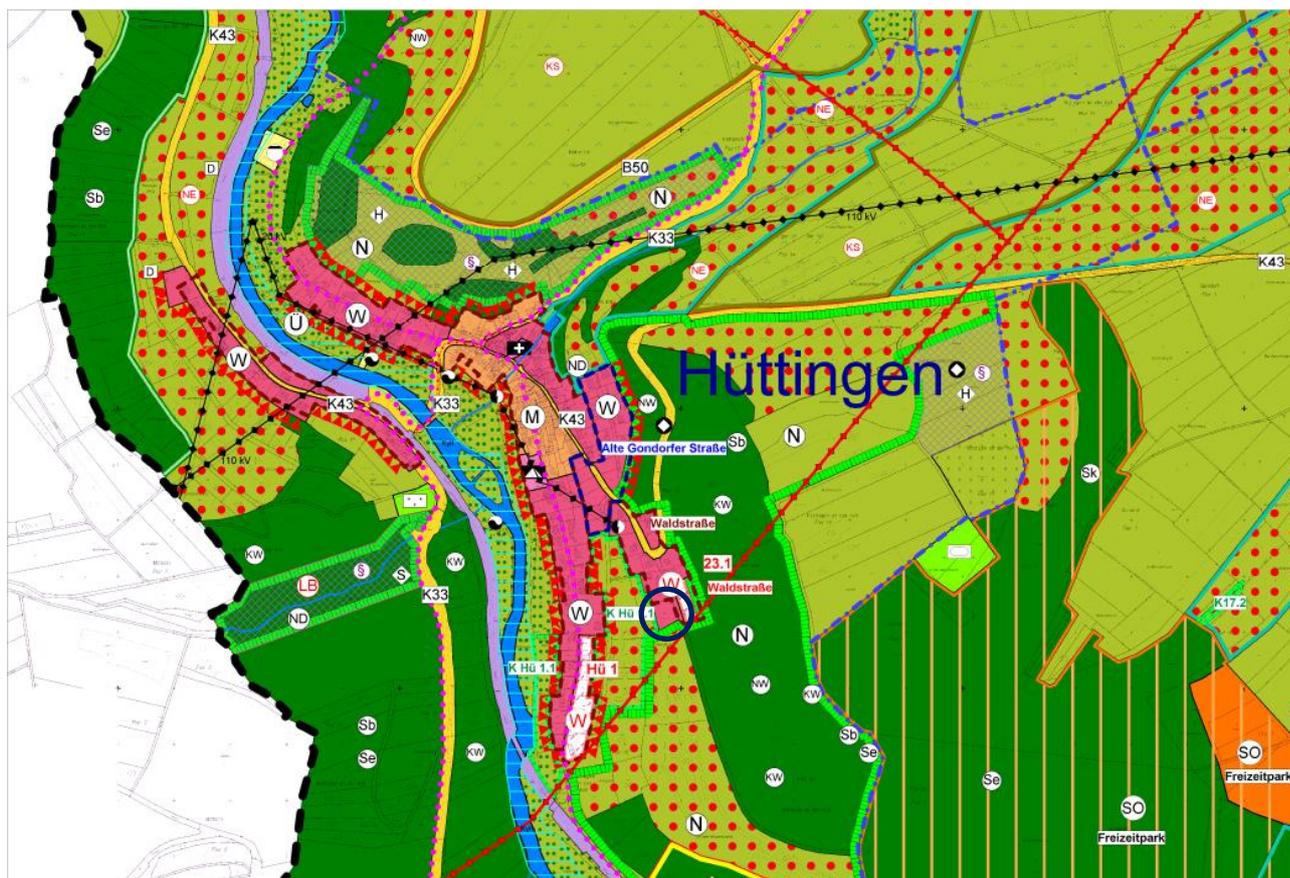


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Bitburg-Land für die Ortslage Hüttingen an der Kyll (Quelle: Flächennutzungsplan der VG Bitburg-Land | 2006 |)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Aufgrund der Flächengröße gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von weniger als 20.000 m² ist vorliegend keine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Ausgleich ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zu erbringen.

Dennoch wurden möglicherweise berührte Umweltbelange im Zuge einer Bestandsaufnahme untersucht.

Nachfolgend werden die Umweltthemen behandelt, die im Planaufstellungsverfahren eine Rolle spielen.

5.1 Natur und Landschaft

5.1.1 Vorgaben

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

5.1.2 Zustand Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren keine relevanten nationalen oder internationalen Schutzgebiete. Auch Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG kommen im Geltungsbereich der Planänderung nicht vor. Östlich und südlich des Plangebiets liegt ein Naturschutzgebiet - NSG (Name: Wingertsberg bei Hüttingen). Da dieses durch das Plangebiet jedoch nicht berührt wird, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet zu rechnen. Die östlich an das Plangebiet angrenzende Wegeparzelle, welche zum Erreichen des Plangebietes befahren werden muss, befindet sich jedoch in besagtem Naturschutzgebiet. Da diese Wegeparzelle nicht Teil des Bebauungsplans ist und auch in Zukunft nicht ausgebaut werden muss, liegt in Absprache mit der Oberen Naturschutzbehörde in diesem Fall kein Verbotstatbestand vor, weshalb das NSG nicht beeinträchtigt ist.

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich bereits Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern. Sowohl der Geltungsbereich selbst, als auch dessen Umgebung sind somit anthropogen vorbelastet.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und keine maßgeblichen Schutzgebiete/ -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind.

Um festzustellen, ob weitere, aus naturschutzfachlicher Sicht zu berücksichtigende Strukturen vorhanden sind, wurden allgemein zugängliche Quellen ausgewertet und im Oktober 2019 zudem eine Ortsbesichtigung mit Begehung des Plangebietes durchgeführt.

Bezüglich des Landschaftsbildes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die textlichen Festsetzungen werden weitergehende Anforderungen an die Gestaltung der Grundstücke (z.B. Ausschluss von Schottergärten) sowie das Anpflanzen von Bäumen definiert, sodass für nicht überbaute oder für Zuwegungen benötigte Grundstücksfläche eine Gestaltung als Gartenfläche vorgeschrieben ist. Hierdurch bleibt eine ökologische Funktion des Plangebiets gewahrt.



Abbildung 7: Naturschutzgebiet „Wingertsberg bei Hüttingen“ (Quelle: LANIS, [November/2019])

5.1.3 Artenschutz

Ebenso wurden im Rahmen der örtlichen Bestandsaufnahme am 29.10.2019 keine konkreten Hinweise, z.B. durch faktische Brutstätten auf seltene und / oder geschützte Tierarten gefunden. Des Weiteren liegen keine Daten zum Artenschutz vor, insbesondere keine artspezifischen Angaben (z.B. planungsrelevante Vogelarten). Demnach ist anzunehmen, dass lokal bauleitplanerische Konflikte mit den geltenden Bestimmungen des Artenschutzes nicht eintreten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten dann nicht ein, wenn die ökologische Funktion etwaig betroffener Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Zwar sind durch die Planung ein älterer Obstbaum sowie kleinflächig geschlossene Gehölzbestände betroffen, die als potentielle Lebensstätte fungieren können. Im nahen Umfeld sind jedoch zahlreiche vergleichbare Biotopstrukturen vorhanden, sodass davon auszugehen ist, dass die ökologisch Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Ebenso ist nicht zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand möglicher lokaler Populationen (z.B. Brutvögel) aufgrund der vorgesehenen Bauleitplanung erheblich verschlechtern wird. Kleinräumige Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten (z.B. Vogelarten wie Kohlmeisen), sog. „Allerweltsarten“, führen im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften.

Zusammenfassend werden keine Konflikte im Hinblick auf den Artenschutz durch die Planung ausgelöst.

5.2 Immissionsschutz

Die Planung bezieht sich auf ein Gebiet in Ortsrandlage, das in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bestehenden Wohnnutzungen liegt. Es sind keine landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebe in der Nähe des Plangebietes vorhanden, so dass erhöhte Immissionen durch Lärm und Geruch nicht zu erwarten sind.

5.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf schützenswerte Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht zu erwarten.

5.4 Radon

Im Zuge der Planvorbereitung wurde auch das Thema einer möglichen Radonbelastung in die Untersuchungen eingestellt. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau des Bundeslandes Rheinland-Pfalz hat auf seiner Internetseite Informationen darüber veröffentlicht, wo im Land welche Radonkonzentrationen zu erwarten sind. Es weist daher regelmäßig darauf hin, dass zur genauen Absicherung über diesen Wert Untersuchungen vor Baubeginn sinnvoll sind, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln.

Zudem gibt die Firma Kemski & Partner Daten heraus, die sich bezüglich einzelner Landkreise mit der potenziellen Belastung von Haushalten durch Radon beschäftigen. Die dort angegebenen Werte für den Kreis Bitburg-Prüm sehen demnach wie folgt aus:

Erwartete Anzahl der Häuser mit mehr als 100 Bq/m³ in der Raumluft [%]	7.5
Mittlere Bodenluftkonzentration im Kreis [kBq/m³]	35
Maximale Bodenluftkonzentration im Kreis [kBq/m³]	133
Flächenanteil mit mehr als 100 kBq/m³ in der Bodenluft [%]	2.3
Kategorie des Kreises	C

Tabelle 1: Radonbelastungen im Kreis Bitburg-Prüm
(Quelle: Radon-Info.de, https://radon-info.de/index.php?show=radon_an_meinem_wohnort | in 11.2019)

Hierzu ergehen zudem folgende Hinweise⁴:

- Die Einstufung eines Landkreises oder einer Stadt liefert die bestmögliche Abschätzung, die zum aktuellen Zeitpunkt mit den uns zugänglichen Informationen möglich ist!
- Sie bedeutet nicht, dass alle Gemeinden eines Landkreises die gleiche Radonbelastung in der Bodenluft oder in Gebäuden aufweisen müssen. Eine detailliertere Betrachtung ist ohne zusätzliche Messungen aber nicht möglich.
- Umgekehrt können in Landkreisen oder Städten, deren Radongefährdung als eher niedrig eingestuft wird, in Einzelfällen und/oder lokal erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft oder in Gebäuden auftreten.

Überschreitung einer Radonkonzentration von 100 Bq/m ³ in der Raumluft bestehender Gebäude		Empfehlungen für bestehende Gebäude	Bewertung
Kategorie A	in weniger als 5 % der Gebäude	In bestimmten Gebäuden (z.B.: ältere Häuser (Baujahr vor 1960), nicht unterkellerte Häuser, bei Vorhandensein von Kellern mit Lehmböden, mit Naturstein gemauerte Häuser) können Langzeitmessungen sinnvoll sein.	Untersuchungen sind nur in Einzelfällen notwendig.
Kategorie B	in mehr als 5 % der Gebäude	In bestimmten Gebäuden (z.B.: ältere Häuser (Baujahr vor 1960), nicht unterkellerte Häuser, bei Vorhandensein von Kellern mit Lehmböden, mit Naturstein gemauerte Häuser u.ä.) werden Langzeitmessungen empfohlen.	Untersuchungen sind sinnvoll.
Kategorie C	in mehr als 7,5 % der Gebäude	Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sollte eine Langzeitmessung durchgeführt werden.	Untersuchungen werden empfohlen.
Kategorie D	in mehr als 10 % der Gebäude	Auch neuere Gebäude können verstärkt Radonprobleme aufweisen. Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sowie im Keller sollten Langzeitmessungen durchgeführt werden.	Untersuchungen werden dringend empfohlen.
Kategorie E	in mehr als 15 % der Gebäude	Auch neuere Gebäude können verstärkt Radonprobleme aufweisen. Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sowie im Keller sollten unbedingt Langzeitmessungen durchgeführt werden.	Untersuchungen sind unbedingt notwendig!

⁴ Website: https://radon-info.de/index.php?show=radon_an_meinem_wohnort, Hier Reiter: Regional/ Lokal → Interaktive Anfrage → Mein Wohnort → Eingabe des Wohnortes, Zugriff: 11.2019

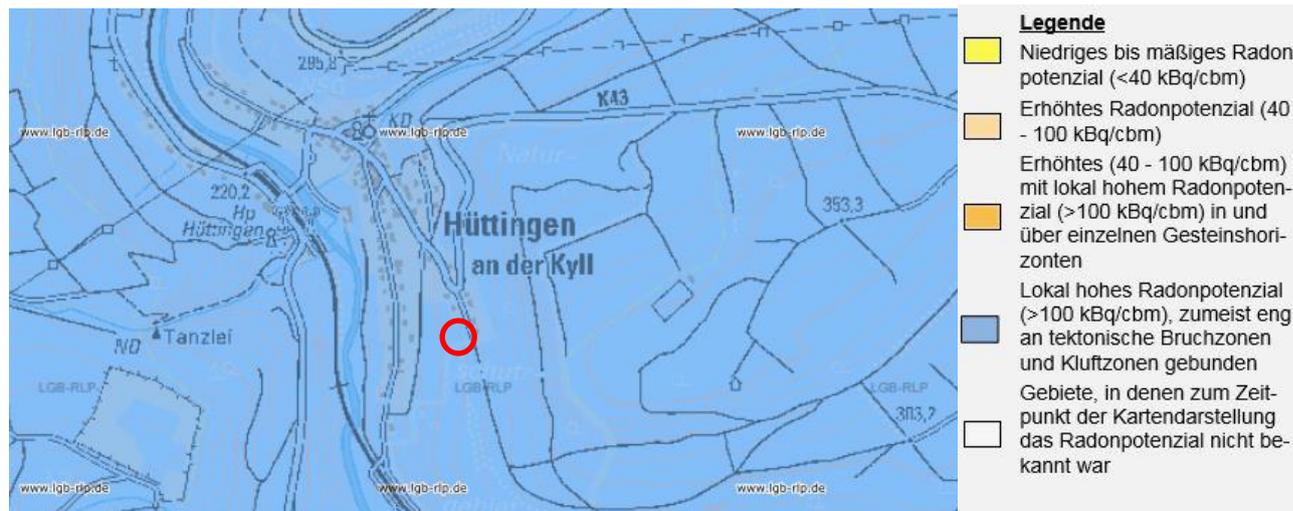


Abbildung 5: Lage des Plangebietes in der Radonprognosekarte für den Bereich der Ortsgemeinde Hüttingen an der Kyll

(Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5 | ohne Maßstab | Zugriff in 11.2019)

Nach Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich der Standort, der durch den Bebauungsplan überplant wird, in einer Zone mit lokal hohem Radonpotenzial.

Die Erkenntnisse aus den Unterlagen zur Radonprognose werden in die Hinweise zum Bebauungsplan eingearbeitet und stehen damit in der Diskussion um die Unterlagen zur Vorhabenrealisierung zur Verfügung.

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Bereich des Bebauungsplans wird eine Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Die GRZ von 0,4 dient der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung der Fläche.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist jedoch eine Überschreitungsmöglichkeit bis 0,6 gegeben, da insbesondere bei kleineren Grundstücken die Möglichkeit besteht, dass eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht ausreicht.

Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 festgelegt. Die Festsetzung der Vollgeschosse orientiert sich dabei an der Geschossigkeit der angrenzenden Bebauung. Die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen ist erforderlich, um eine unerwünschte Höhe der Gebäude zu verhindern und das städtebauliche Einfügen des Baugebiets zu gewährleisten. Mit der Festsetzung wird Rücksicht auf die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude genommen.

Als Vollgeschosse gelten dabei die Geschosse, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Gemäß § 2 Abs.4 LBauO Rheinland-Pfalz sind Vollgeschosse:⁵

- Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel, ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben.
- Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.
- Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.

⁵ vgl. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP)

Höhe der baulichen Anlagen

In Anlehnung an das umgebungstypische Erscheinungsbild der Bebauung wird für den Geltungsbereich **WA** eine Höchstgrenze der Trauf- und Firsthöhe gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die First- und Traufhöhe ist ausgehend von der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche (Waldstraße) an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Baugrenze in Gebäudemitte zu messen. Für technische Anlagen, wie beispielsweise Kamine oder Antennenanlagen, die zum Betrieb des Gebäudes notwendig sind, kann die festgesetzte überschritten werden. Durch die straßenseitig einzuhaltende GH wird verhindert, dass die Bebauung zu einem ortsuntypischen Erscheinungsbild führt.

6.1.3 Bauweise

Um ein einheitliches Erscheinungsbild im Zusammenhang mit der übrigen Bebauung zu gewährleisten, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

6.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

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

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

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

6.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Versickerung / Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (Dezentrale Oberflächenwasserbehandlung)

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. der Dachflächen) in dezentralen Mulden oder künstlichen Bauwerken (Retentionszisternen) zurückzuhalten.

Eine hinreichende Dimensionierung dieser Anlagen ist erfahrungsgemäß bei einem Rückhaltvolumen ab ca. 50 l / m² versiegelter Grundstücksfläche gewährleistet. Dieser Wert wird daher als Mindestmaß definiert. Da die örtlichen Böden nicht versickerungsfähig sind, ist ein Überlauf dieser Anlagen an den örtlichen Mischwasserkanal zwingend vorgesehen. In den Textlichen Festsetzungen ist darüber hinaus ein Hinweis zu möglichen Schadensersatzpflichten des

Abwasserbeseitigungspflichtigen und der Gemeinde gegenüber betroffener Dritter bei nicht Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung aufgenommen.

Hiermit soll erreicht werden, dass die Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt durch die geplante bauliche Entwicklung möglichst gering ausfallen. Zudem kann das örtliche Abwassernetz von zusätzlichen Spitzenabläufen entlastet werden.

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

Örtliche Bauvorschriften werden nicht festgesetzt, da diese aufgrund der Heterogenität der umgebenden Bebauung nicht erforderlich sind. Die Einbindung der Gebäude in die umgebende Landschaft ist jedoch von besonderer Bedeutung, weswegen Schottergärten ausgeschlossen werden und festgesetzt wird, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen sind. Dies gilt, sofern diese nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als gestaltete Platz- oder Wegefläche benötigt werden. Hiermit soll sichergestellt werden, dass im Gebiet keine Lagerplätze o.ä. entstehen, die den Gebietscharakter negativ beeinflussen würden.

7 Hinweise und Empfehlungen

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

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bauungsplanes soll zeitnah erfolgen. Ein zeitlicher Aufschub der Planung ist derzeit nicht zu erwarten.

9 Ergebnis der Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Ortsgemeinde als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Ortsgemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

9.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		1.718	100 %
Allgemeines Wohngebiet	gesamt	1.718	100 %
	WA davon überbaubar	768,33	44,7 %

Tab.3: Flächenbilanz
(Quelle: eigen Darstellung)

9.2 Kostenübernahme und Planverwirklichung

Die Kosten der Planung trägt der Grundstückseigentümer. Die Umsetzung der Wohnbebauung soll zeitnah erfolgen. Ein zeitlicher Aufschub der Planung ist derzeit nicht zu erwarten.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Wingertsberg“ der Ortsgemeinde Hüttingen an der Kyll beigelegt.

Aufgestellt durch

Ortsgemeinde Hüttingen an der Kyll

Hüttingen an der Kyll, den 04.02.2021

gez. _____

Frank Colling, (Ortsbürgermeister)