

BEBAUUNGSPLAN
der
Ortsgemeinde Utscheid

Teilgebiet "BITBURGER STRAÙE"
OT BUSCHT

BEGRÜNDUNG – TEIL 1
Städtebau

gem. § 2 a, Satz 2, Nr. 1 BauGB

ENTWURF

aktueller Stand: 21.11.2017

F a s s u n g
für die Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Rotmarkierungen im Text:
Änderungen gegenüber der Fassung für die Verfahren gem. §§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB

0. INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeines	1
1.1 Angaben zur Lage im Raum	1
1.2 Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme	2
2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
2.1 Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	5
2.2 Planungsalternativen	6
2.3 Lage und Abgrenzung der Planung	8
3 Planungsvorgaben / fachübergreifende Restriktionen.....	8
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	8
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Natur- und Umweltschutz	9
3.4 Sonstige Planungen / Nutzungen / Schutzgüter.....	9
3.4.1 Landwirtschaft / Forstwirtschaft	9
3.4.2 Anbaufreie Zonen.....	9
3.4.3 Leitungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten.....	9
3.4.4 Altlasten / Altbergbau	9
3.4.5 Archäologie / Denkmäler / Kulturgüter.....	10
3.4.6 Eigentumsverhältnisse	10
4 Erläuterung und Begründung des städtebaulichen Konzeptes und der Darstellungen im Bebauungsplan.....	10
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	10
4.2 Städtebauliches Konzept.....	10
4.3 Wasserwirtschaftliches Konzept.....	11
4.4 Ver- und Entsorgung	11
4.5 Verkehrskonzept	11
4.7 Erläuterungen zu den Festsetzungen	12
4.5.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
4.5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen.....	15
4.5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	16
4.5.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen.....	16
4.5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
4.5.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
4.5.8 Zuordnung und Umsetzung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen.....	20
4.5.9 Ausnahmen.....	20
4.5.10 Hinweise	21
5 Flächenbilanz und Kostenschätzung.....	25
5.1 Flächenbilanz	25
5.2 Kostenschätzung.....	25
6 Verfahren und Abwägung.....	26
6.1 Aufstellung	26
6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	26
6.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	26
6.4 Satzungsbeschluss.....	26

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Übersichtslageplan des Plangebietes (ca. M 1:25.000)	1
Abb. 2: Liegenschaftskarte mit Gebietsabgrenzung (ca. M 1:2.000).....	8

1 ALLGEMEINES

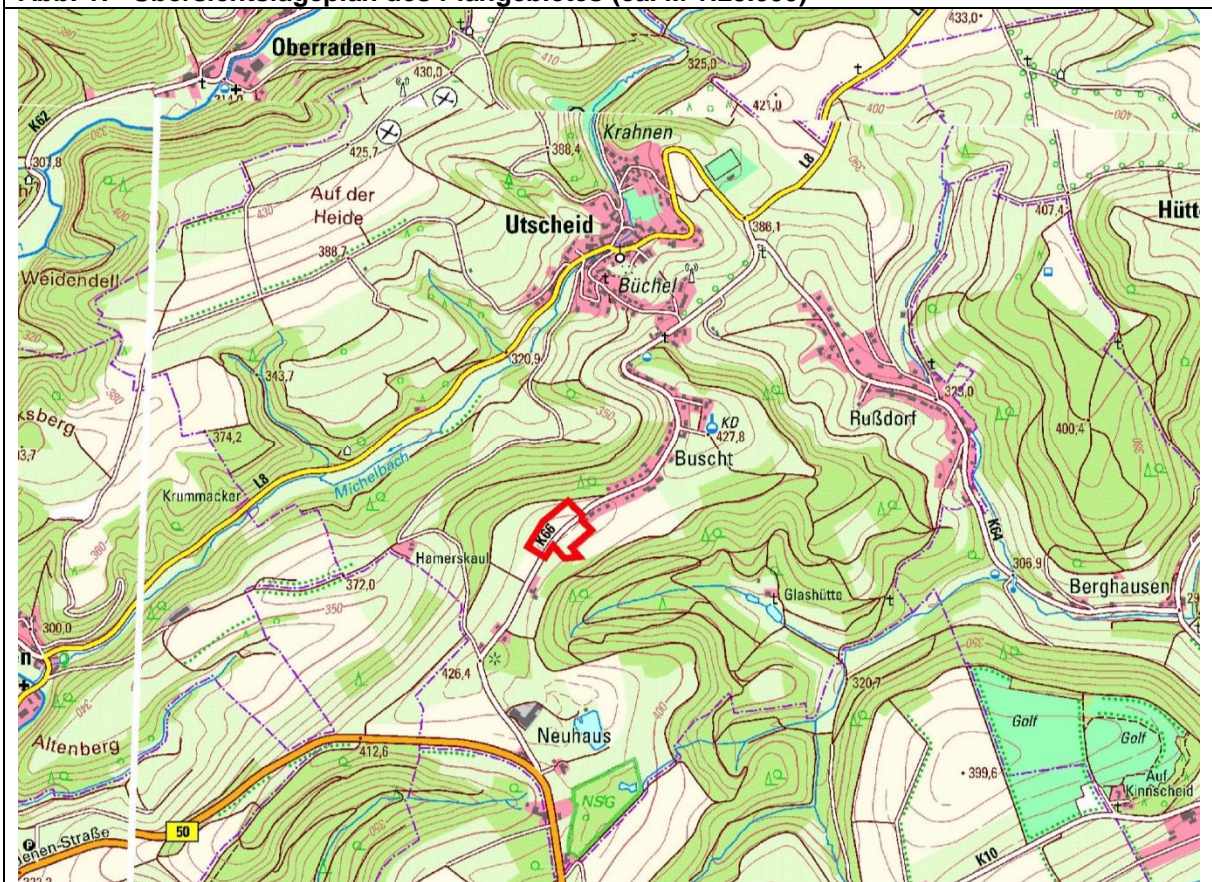
1.1 ANGABEN ZUR LAGE IM RAUM

Die Ortsgemeinde Utscheid liegt in der Verbandsgemeinde Südeifel (Eifelkreis Bitburg-Prüm). Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bitburger Straße" im Ortsteil Buscht beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Verbandsgemeinde, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dörfliche Mischbebauung bzw. wohnbauliche Nutzung im südwestlichen Anschluss an den Siedlungsbereich des Ortsteils Buscht entlang der K 66 (Bitburger Straße) geschaffen werden.

Die Planung hat keinen Länder grenzüberschreitenden Charakter.

Abb. 1: Übersichtslageplan des Plangebietes (ca. M 1:25.000)



1.2 ERGEBNIS DER LANDESPLANERISCHEN STELLUNGNAHME

Mit Datum vom 21.01.2016 (Aktenzeichen 04-32/232-05) hat die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm die landesplanerische Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt. Als relevant für den B-Plan wurden drin folgende Aussagen getroffen:

Wohnbauflächenentwicklung

[...] Laut den vorgelegten Unterlagen ist mit der geplanten Siedlungserweiterung eine räumliche und funktionale Anbindung an die bestehende Ortslage vorgesehen. Zu berücksichtigen ist auch, dass sonstige geeignete Bauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortsgemeinde nicht zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund kann das Planungsvorhaben auch mit Blick auf Z 34 LEP IV noch mitgetragen werden kann.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass hier eine nochmalige Siedlungserweiterung unter Beachtung des Z 34 LEP IV nicht mehr begründet werden kann. Dies muss auch bei der Gestaltung des Ortsrands klar erkennbar sein.

[...] Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass die ausgewiesenen Bauflächen nach der Schaffung des Baurechts auch tatsächlich zur Bebauung zur Verfügung stehen.

Dies kann dadurch gewährleistet werden, dass die betreffenden Flächen in das Eigentum der Ortsgemeinde übergehen. In diesem Fall kann die Ortsgemeinde diese anschließend an Bauwillige mit einer Frist für den Baubeginn bzw. die Baufertigstellung (z. B. 3 Jahre bis zum Baubeginn oder 5 Jahre bis zur Baufertigstellung) veräußern.

Sollte ausnahmsweise eine Übernahme der Flächen ins Eigentum der Ortsgemeinde nicht möglich sein, muss zumindest eine vertragliche Regelung mit dem Eigentümer abgeschlossen werden, dass die Flächen zu einem ortsüblichen Verkaufspreis an Bauwillige, versehen ebenfalls mit einer Frist für den Baubeginn bzw. die Baufertigstellung, veräußert werden.

Eine Vorratshaltung von neuen Bauflächen, die nicht zur Bebauung zur Verfügung stehen, kann künftig im Sinne des Z 31 LEP IV vor dem Hintergrund der zu beachtenden Schwellenwerte (Z 32 LEP IV i. V. m. Z 54 ROPneu/E) nicht mehr toleriert werden. Wir bitten, dies im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung zu beachten.

Landwirtschaft/Forstwirtschaft

[...] Aus den eingegangenen Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachbehörden kann nicht entnommen werden, dass planungsbedingte Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten sind.

Auch im Entwurf zur Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsplanes ist der Bereich der neuen Bauflächen im Ortsteil Buscht (Änderungsbereich 1) nicht als landwirtschaftliches Vorranggebiet dargestellt.

Vor diesem Hintergrund stehen dem Vorhaben Ziele und sonstige Erfordernisse der Raumordnung bezüglich der Belange der Landwirtschaft nicht entgegen.

Bei der Bereitstellung von gfls. externen Kompensationsflächen im künftigen Bebauungsplan ist jedoch darauf zu achten, dass hierfür keine landwirtschaftlichen Vorrangflächen in Anspruch genommen werden.

Erholung/Fremdenverkehr

[...] Für den nachfolgenden Bebauungsplan werden in den Antragsunterlagen folgende Anforderungen formuliert:

- Im Rahmen des Bebauungsplanes ist auf eine landschaftliche Einbindung durch Höhenbegrenzung der Gebäude, besondere gestalterische Festsetzungen für die Gebäude und Eingrünung mittels landschaftstypischen Gehölzen Wert zu legen;

- An restriktiven gestalterischen Festsetzungen der städtebaulichen Konzeption und der Ausweisung gehölzbestandener Ausgleichsflächen am südwestlichen Rand des Plangebietes muss erkennbar sein, dass die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Buscht hier ein Ende haben soll.
- Es ist ein Augenmerk darauf zu legen, dass ein neuer, dorfgerechter Ortsrand gestaltet wird, der die aktuelle, weniger dorftypische Situation auffängt.

Die Eingangsgestaltung des Ortsteils am heutigen Ortsrand ist teilweise von nicht regionaltypischen Gebäuden (Holz-Blockhäusern) geprägt. Durch eine regionaltypische Architektur im Planbereich kann und soll die jetzige Situation im Sinne einer eifeltypischen Ortsgestaltung verbessert werden. Hierfür sind in den Bebauungsplan diesbezügliche Gestaltungsfestsetzungen aufzunehmen.

Bei Beachtung der in den Antragsunterlagen genannten Anforderungen an die landschaftliche Einbindung und die bauliche Gestaltung des neuen Ortsrands mit regionaltypischer Architektur steht die geplanten Bauflächenerweiterung auch im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung bezüglich der besonderen Funktion bzw. Freizeit/Fremdenverkehr.

Aus den Stellungnahmen der Fachbehörde, die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme beteiligt wurden, sind folgende Auflagen zum Bebauungsplan zu entnehmen:

SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier
Aufgrund eines bereits vorliegenden hydrogeologischen Gutachten (vom Fachbüro HG, Gießen vom Mai 2013 nebst Abgrenzungsvorschlag —ENTWURF) zur erforderlichen Neuabgrenzung / Neufestsetzung eines Wasserschutzgebietes für das wichtige Wassergewinnungsgebiet Baustert wird zukünftig evtl. dieser Bereich „Buscht“ und somit auch der Änderungsbereich 1 in einem Wasserschutzgebiet (Zone III) liegen.

Unter nachfolgenden Randbedingungen wird dem geplanten Baugebiet im Bereich „Buscht“ zugestimmt:

- *Der DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) weist Baugebieten in der WSG-Zone III ein hohes Gefährdungspotenzial für das Grundwasser zu. Aufbauend auf dem —DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil I: Schutzgebiete für Grundwasser (Juni 2006) ist die Ausweisung und Erweiterung von Baugebieten verboten, es sei denn, die mittlere Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten unterhalb der Eingriffssohle wird der oberen Wasserbehörde nachgewiesen. Der Nachweis ist bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erbringen.*
- *Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Abwasserbeseitigung ist möglich.*
- *Die Gewinnung von Erdwärme bzw. die Nutzung des Grundwassers und Bodens zu Kühl- oder Heizzwecken (z. B. Wärmepumpen) gilt gemäß Ziff. 8.1.2.6.6 des DVGW-Merkblattes als Gefahrenherd für das Grundwasser.
*Der Leitfaden des Umweltministeriums zur Nutzung von oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden, Stand Mai 2012, sieht vor, dass in den Zonen I, II, III bzw. III A der Bau von Erdwärmesonden-Anlagen grundsätzlich nicht möglich ist. Erdwärmekollektoren-Anlagen sind im Einzelfall genehmigungsfähig.**
- *Die Errichtung von Anlagen zur Eigenwasserversorgung und Beregnungsbrunnen ist auch verboten.*
- *Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stellt in der WSG-Zone III ein hohes Gefährdungspotenzial dar. Hierzu gehören z. B. die Lagerung von Heiz- und Dieselöl sowie Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln. Die LVO über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe ist zu beachten.*

- *Gemäß § 10 Abs. 3 VAwS dürfen in der Zone III nur Anlagen verwendet werden, die mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, sofern sie nicht doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigergerät ausgerüstet sind. Der Auffangraum muss das maximal in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen können. Gemäß § 10 Abs. 6 VAwS bleiben weitergehende Anforderungen durch Wasserschutzgebietsverordnungen unberührt.*

Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz

Der Geltungsbereich des Planungsvorhabens liegt im Bereich der auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfelder „Hoffnungsthal III“, „Hoffnungsthal IV“, und „Neue Henriette“. Aktuelle Erkenntnisse über die letzten Eigentümer liegen nicht vor.

Ebenfalls liegen über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern keine Dokumentation oder Hinweise vor. Es erfolgt hier auch kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass ca. 90 m bis 100 m westlich des Plangebietes Hinweise auf „Aufschlüsse von Neues Glück“ dokumentiert sind.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Landesbetrieb Mobilität Gerolstein (LBM)

Die Regelung der Oberflächenentwässerung muss durch die Verbandsgemeindewerke erfolgen. Eine Kostenbeteiligung des Baulastträgers der Fahrbahn der heutigen K 66 muss ausgeschlossen werden.

Bei einer evtl. späteren Anlegung einer verkehrsberuhigenden Maßnahme ist eine Kostenbeteiligung des Straßenbaulastträgers ebenfalls auszuschließen.

Untere Naturschutzbehörde

Die in den Antragsunterlagen unter Pkt. 5 formulierten „Anforderungen an den B-Plan“ sind vollständig im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten, zu konkretisieren und in die Festsetzungen aufzunehmen.

Zusätzlich sind die in der Vorabstimmung 2015 definierten Anforderungen in der Bebauungsplanung aufzugreifen und umzusetzen:

Südwestlich der neuen Bauflächen soll ein neuer, landschaftlich wirksamer und vielgestaltiger Ortsrand auf öffentlichen Flächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) entstehen und damit das Siedlungsende klar markieren.

Die Nutzung des Grünlands südöstlich der Straße, das durch die Planung in Anspruch genommen werden soll, ist in den Unterlagen beschrieben als „extensive Nutzung durch Schäfer, Beweidung und Heumahd“. Auf dessen Bedeutung war bereits im Rahmen der Vorabstimmung hingewiesen worden.

Dementsprechend muss in der Bauleitplanung eine eingehende fachlich qualifizierte Prüfung dieses Grünlandes daraufhin erfolgen, ob es aufgrund seiner Ausprägung unter den Schutz des § 15 Abs. 1 Nr. 3 des neuen Landesnaturschutzgesetzes fällt und sind ggf die entsprechenden Folgen zu beachten.

Berücksichtigung in der Planung

Die Anregungen und Auflagen der Fachbehörden zum Bebauungsplan wurden aufgegriffen und eingearbeitet.

2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

2.1 ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf einer Fläche von ca. 1,5 ha sind 6 Baustellen für die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser, 1-2 Baustellen für die Entwicklung einer dörflichen Nutzung und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bzw. die Verkehrserschließung geplant.

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 dargestellt.

Die Ortsgemeinde Utscheid besteht aus 3 Ortsteilen und es sollen nach der Vorstellung der Ortsgemeinde in jedem Ortsteil Bauflächen für die Eigenentwicklung vorgehalten werden. Die Bewohner von Utscheid, Rußdorf und Buscht sehen ihre Ortsteile – auch aufgrund der räumlichen Trennung und der jeweils ganz besonderen Siedlungsart - als eigenständige "Ortslagenbereiche", auch mit jeweils eigenem Brauchtum und Freizeitangeboten.

Die Ortsgemeinde möchte junge Familien bzw. ansässigen Betriebe in der Ortsgemeinde halten bzw. neuansiedeln

- um u.a. die Altersverteilung der Bevölkerung sozial gerecht zu erhalten
- ortsansässigen Familien oder Familien aus dem regionalen Umfeld die Chance zu geben, ein dorftypisches Leben mit mehreren Generationen in der Nähe ihrer Herkunftsfamilien führen oder um sich und den Kindern gesunde Lebensverhältnisse bieten zu können,
- das aktive Gemeindeleben, u.a. mit 12 wirtschaftlich tragfähigen Vereinen (alle Vereine mit intensiver Jugendarbeit und entsprechenden Angeboten) und zahlreichen kulturellen Ereignissen (Maibaumaufstellen, Burgbrennen, Kirmes, 2-3 Sportfeste, Oster-Eierlauf, Martinsumzug, etc.) auch zukunftssicher erhalten zu können,
- den neuen Kindergarten in Mettdorf nicht nur als zweitgrößter Geldgeber von 10 betroffenen Kommunen (in Abhängigkeit der Einwohnerzahlen) mitfinanzieren zu müssen, sondern auch mit einer entsprechend hohen Anzahl an Kindern belegen zu können.

Aktuell haben 4 ernsthafte Interessenten konkret Bauland zur Wohnzwecken im Ortsteil Buscht bei der Ortsgemeinde nachgefragt. Zudem möchte ein in Utscheid ansässiger landwirtschaftlicher Betrieb (Anbau von Weihnachtsbäumen, Ackerbau – keine Tierhaltung) mit gewerblicher Nutzung (Verkauf von Weihnachtsbäumen) in Buscht neue Betriebsflächen in verkehrsgünstiger Lage entwickeln, um den Betrieb für die nachfolgende Generation zukunftsfähig zu machen und die Betriebsflächen inkl. Wohnhaus aus der beengten Ortslage auszusiedeln.

Die Gemeinde sieht daher akuten Handlungsbedarf, um die Voraussetzungen zum "Wohnen und Arbeiten" an der Bitburger Straße in Buscht für ortsansässige Familien zu schaffen und zeitnah Bauland bereitstellen zu können.

Nach entsprechender Analyse der innerörtlichen Situationen (s. Kap. 2.2) und langwieriger Flächensuche konnten im Ortsteil BUSCHT geeignete Flächen im Bereich "Bitburger Straße" generiert werden, die als Bauland ausgewiesen werden sollen.

- "Typische Siedlungsformen der Islek- Vorstufe sind kleine Straßen- und Haufendörfer mit bäuerlicher Prägung, die sich auf den Hochflächen und am überschwemmungsfreien Rand der Täler angesiedelt haben" (Quelle: LANIS RLP: Landschaften in RLP). In seiner städtebaulichen Entwicklung ist auch die Ortslage Buscht als Straßendorf zu charakterisieren. Die neue Bauentwicklung ist daher nicht als "bandartige Siedlungsentwicklung" gem. Z 34 LEP IV einzustufen, sondern als konsequente Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Ortslage mit räumlicher und funktionaler Anbindung an den Siedlungsbereich.

- Die überplanten Flächen sind relativ eben bis leicht geneigt, gut an das vorhandene Straßen-, Leitungs- und Kanalnetz anzubinden und eignen sich daher für die Entwicklung eines kleinen Baugebietes.
- Die vorgesehenen Flächen wurden tw. von der Ortsgemeinde erworben, teilweise bleiben die Flächen in Privateigentum, sollen aber zeitnah und im Zusammenhang mit der Vermarktung der gemeindeeigenen Grundstücke privat veräußert werden.
- Die nicht ortsansässigen Pächter der landwirtschaftlichen Flächen sind über den Flächenentzug informiert. Existenzgefährdende Beeinträchtigungen ihrer Betriebe ergeben sich hieraus nicht.
- Die Grundstücke können verkehrlich über die K 66 (aktuell freie Strecke – "Verlängerung der Bitburger Straße") erschlossen werden. Konkrete straßenrechtliche Belange wurden mit dem Landesbetrieb Mobilität Gerolstein bereits abgestimmt und finden im Rahmen der Bauleitplanung Berücksichtigung.
- Strom- und Trinkwasserversorgung bzw. Müll- und Wertstoffabfuhr sind gewährleistet.
- Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das zu ergänzende Kanalsystem.

Die geplante Baulandentwicklung in Buscht stellt nach Ansicht der Ortsgemeinde einen angemessenen Umfang im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Ortsgemeinde dar.

2.2 PLANUNGALTERNATIVEN

Die Ortsgemeinde Utscheid (471 EW, Stand: Feb. 2016) hat sich in den letzten Jahren immer wieder mit ihrer weiteren baulichen Entwicklung befasst und hat Wohnbauland über Bebauungsplan bzw. div. Bausatzungen ausgewiesen oder Anstrengungen unternommen, innerörtliche Gebäudeleerstände zu vermeiden bzw. Baulücken zu mobilisieren.

Mobilisierung von Gebäudeleerstand

Seit 2014 (Dorfcheck / Bauflächenmonitoring) wurden 6 Häuser von jungen Familien erworben, renoviert oder umgebaut.

Im Ortsteil Utscheid ist die Gemeinde aktuell - gemeinsam mit der Kreisverwaltung – bestrebt, den Ortskern neu zu strukturieren. Es bestehen Überlegungen, mittelfristig aus engen Gemengelagen (noch werden diese Gebäude von Senioren bewohnt) durch Abriss von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden neue Baugrundstücke und gesündere Wohnverhältnisse zu schaffen.

Baulücken

Seit 2014 (Dorfcheck / Bauflächenmonitoring) konnten von 40 erfassten (aber noch nicht bewerteten) Baulücken in allen Ortsteilen 5 Grundstücke in Rußdorf und 2 Grundstücke in Utscheid mobilisiert und bereits bebaut werden bzw. steht die Bebauung in 2016/2017 an. Um für die geplante Neuausweisung von Bauland konkrete Aussagen zur aktuellen Verfügbarkeit der Baulücken in der Gemeinde treffen zu können, wurden alle 33 potentiellen Bauflächen auf tatsächliche Bebaubarkeit und Verfügbarkeit mit folgendem Ergebnis geprüft:

- 24 potentielle Bauflächen stehen nicht zur Verfügung – sie werden von den EigentümerInnen als Garten oder hausnahe Frei- und Lagerflächen genutzt, für eigene oder spätere Generationen bevorratet oder sind als mittel- bis längerfristige immobile Vermögenswerte festgelegt.
- 9 Baugrundstücke sind verfügbar, von denen
 - 4 gemeindeeigene und mobile Baugrundstücke der Rußdorf liegen,
 - 1 Grundstück in Rußdorf an einem sehr steilen Hang liegt und nur schwer bebaubar (und zu vermarkten) ist,
 - 3 private und bebaubare Baugrundstücke in Utscheid zur Verfügung stehen;
 - 1 Grundstück in Utscheid privat, jedoch nicht zu einem angemessenen bzw. ortstypischen Grundstückspreis vermarktet wird.

Im Ortsteil Buscht stehen aktuell keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung.

Größere Entwicklungsfläche in Utscheid

Die in der Ortslage von Utscheid noch größere unbebaute Fläche "Im Krahen" im Talraum des Michelbachs ist im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt. Auch im Bauflächenmonitoring des Landes (Raum+Monitor) ist diese Fläche nicht als Innenpotenzial angegeben.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde hier die Bebaubarkeit geprüft. Im Ergebnis dieser Überprüfung wurde festgestellt, dass die Flächen aufgrund der Beschaffenheit des Baugrundes zur Bebauung nicht geeignet sind, die Erschließung sehr teuer würde und zudem als hofnahe Flächen eines Haupterwerbslandwirts nicht zur Verfügung stehen.

Die Ortsgemeinde hat daraufhin die Bemühungen zur baulichen Entwicklung dieser Flächen eingestellt.

Planungsalternative für den landwirtschaftlichen Betrieb mit gewerblicher Nutzung

Der landwirtschaftliche Betrieb (Ackerbau, Anpflanzung von Weihnachtsbäumen) ist auf dem derzeitigen Standort in der Ortslage eingeengt und ohne Entwicklungsmöglichkeiten. Dieser landwirtschaftliche Betriebszweig ist privilegiert und könnte sich daher im Außenbereich ansiedeln. Das gilt jedoch nicht für den angehängten gewerblichen Zweig (Verkauf von Weihnachtsbäumen) des Betriebes. Im Sinne einer Bündelung und Effizienz sollen beide Betriebszweige an einer Betriebsstelle neu angesiedelt werden, was im Außenbereich nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich wäre.

Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, möchte die Ortsgemeinde den Betrieb in die geplante Baulandausweisung an der Bitburger Straße integrieren. Daher ist keine städtebaulich sinnvolle Alternative ersichtlich.

Fazit

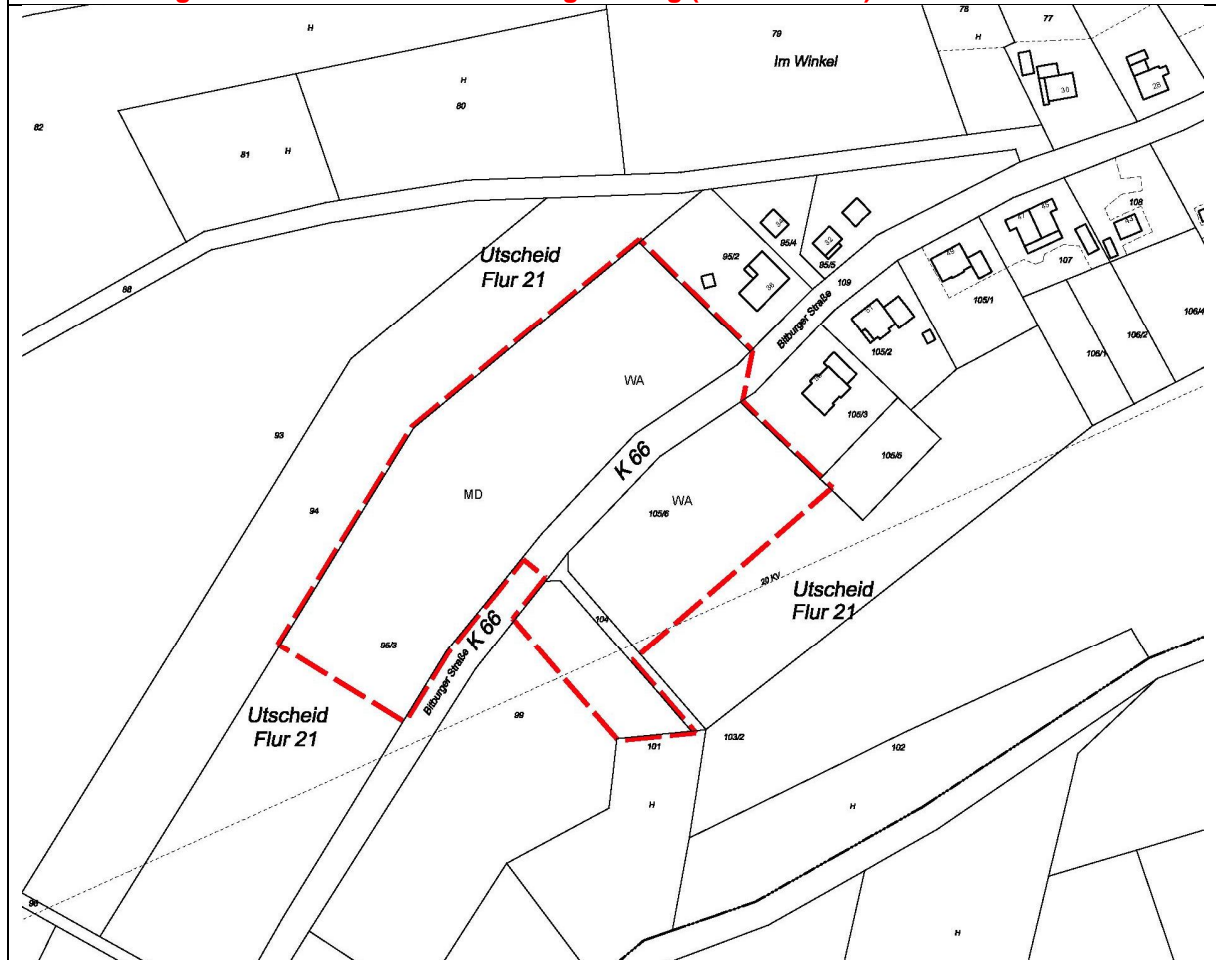
Aufgrund der dargestellten Prüfergebnisse, der guten verkehrlichen Anbindung an das Straßennetz, der nachweislichen Flächenverfügbarkeit ohne Beeinträchtigung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe, der städtebaulich vertretbaren Fortführung der historischen Entwicklung als Straßendorf und der zu erwartenden überwiegend geringen Eingriffe in Natur und Landschaft, sind aktuell keine weiteren geeigneten Alternativen für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes in moderater und den Nachfragen in der Ortsgemeinde Utscheid angemessenen Größenordnung ersichtlich.

2.3 LAGE UND ABGRENZUNG DER PLANUNG

Die Fläche des Bebauungsplanes umfasst ca. **15.165 m²** auf der Gemarkung **Utscheid: Flur 21** Flurstücke **95/3 tlw., 99 tlw., 104 tlw., 105/6 tlw. und 109 tlw.**

Der genaue Verlauf der Plangebietbegrenzung ist der Darstellung des Bebauungsplans im M 1:1.000 zu entnehmen, eine Übersicht ist in der nachfolgenden Abb. 2 dargestellt.

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



3 PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

3.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

- ⇒ Laut **Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008)** liegt das Plangebiet innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für die "Landwirtschaft" und für "Erholung und Tourismus". Der Bereich südlich der K 66 ist außerdem landesweit bedeutsam für den "Grundwasserschutz". Gemäß Z 34 LEP IV hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinrichtungen zu erfolgen.
- ⇒ Der Ortsgemeinde sind gem. aktuell verbindlichem **ROPI** der Region Trier (1985/95) die besonderen Funktionen "Erholung (E)" und "Landwirtschaft (L)" zugewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit guter Eignung für die landschaftsbezogene Freizeit und Erholung und eines Schwerpunktbereichs der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung. Der Bereich südlich der K 66 liegt innerhalb einer Vorrangfläche "Landwirtschaft".

⇒ Im Entwurf des **ROPneu/E (2014)** werden der Ortsgemeinde die besonderen Funktionen Freizeit/Erholung (F/E) und Landwirtschaft (L) zugewiesen. Zum Plangebiet in Buscht liegen keine weiteren Aussagen über raumbedeutende Funktionen vor.

Die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung wurden in der landesplanerischen Stellungnahme zur Einzelfortschreibung des räumlichen Teilflächennutzungsplans der VG Südeifel, Bereich Neuerburg (Fassung Gesamtfortschreibung – 1. Änderung 2011) – Ortsgemeinde Utscheid, Bereiche "Bitburger Straße" und "Weidinger Straße" bestätigt (s. Kap. 1.2).

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der aktuell noch wirksame Teilflächennutzungsplan der VG Südeifel, Bereich Neuerburg stellt das Plangebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" (Acker, Grünland oder Sonderkulturen mit Erhaltung der vorhandenen naturnahen Elemente) dar. Im südlichen Plangebiet sind "Flächen mit archäologischen Auflagen" dargestellt.

Der Teilflächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3.3 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

Siehe Begründung Teil 2 - Umweltbericht

3.4 SONSTIGE PLANUNGEN / NUTZUNGEN / SCHUTZGÜTER

3.4.1 LANDWIRTSCHAFT / FORSTWIRTSCHAFT

⇒ Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker (*nördl. K 66 - keine Vorrangflächen, Nutzung im Rahmen einer auswärtigen, gewerblichen Biogasanlage*) bzw. Grünland (*südl. K 66 – Vorrangflächen*) genutzt.

⇒ Forstwirtschaftliche Nutzungen liegen im Plangebiet selbst nicht vor.

3.4.2 ANBAUFREIE ZONEN

⇒ Das Plangebiet tangiert die anbaufreie Zonen der K 66. Gem. Abstimmung mit dem zuständigen Landesbetrieb Mobilität Gerolstein kann die anbaufreie Zone auf 10 m, gemessen von der befestigten Fahrbahn, reduziert werden, da auch die bestehenden Gebäude diesen Abstand aufweisen und eine Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenzen nach Umsetzung des Baugebietes in Aussicht gestellt wurde. **Für die Lage der Grundstückszufahrten gibt es besondere Forderungen des LBM, die in die Planung eingeflossen sind.**

⇒ Bauschutzbereiche von Bahnstrecken oder Flugplätzen sind nicht betroffen.

3.4.3 LEITUNGSRECHTE UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN

Das Plangebiet wird im Südosten von einer 20 kV-Stromfreileitung gequert.

3.4.4 ALTLASTEN / ALTBERGBAU

⇒ Vorkommen von Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

⇒ Aktueller Abbau von Bodenschätzen wird im Plangebiet nicht betrieben. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im Bereich der Bergwerksfelder „Hoffnungsthal III“, „Hoffnungsthal IV“ und „Neue Henriette“, für die ein erloschenes Eisenabbaurecht belegt ist. Ca. 100 m westlich des Plangebietes liegen Hinweise auf „Aufschlüsse von Neues Glück“ vor. Dokumentationen, Hinweise oder aktuelle Erkenntnisse über den tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen nicht vor.

3.4.5 ARCHÄOLOGIE / DENKMÄLER / KULTURGÜTER

- ⇒ Im Planungsbereich liegen Kenntnisse über einen größeren vor- und frühgeschichtliche Siedlungsplatz {Utscheid / Utscheid 4 / 6} vor, der in der Stein-, Bronze- und Eisenzeit besiedelt war. Die Siedlung ist unbekannter Ausdehnung, daher ist vor Beginn der Bauarbeiten eine Prospektierung durchzuführen und ergebnisorientiert das weitere Vorgehen mit der GDKE – Landesmuseum Trier abzustimmen.
- ⇒ Böden als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte liegen im Plangebiet nicht vor.
- ⇒ Im Plangebiet sind keine Bau- und Kulturdenkmäler bekannt. Im Verzeichnis der Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz bestehen keine Einträge, die das Plangebiet betreffen.

3.4.6 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die nördlichen Baugrundstücke (inkl. Ausgleichsflächen A 1) und die Kompensationsflächen A 2 und A 3 hat die Ortsgemeinde erworben. Die südlichen Baugrundstücke (inkl. Ausgleichsflächen A 1) sind in Privateigentum (1 Eigentümer). Eine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

4 ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTE UND DER DARSTELLUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

4.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

- Schaffung von Baurecht zur Sicherung von Wohnbauflächen und Bauflächen für einen ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieb mit angeschlossener gewerblicher Nutzung im bisherigen Außenbereich,
- Sicherung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung und naturnahen Bewirtschaftung des Oberflächenwassers und Beachtung besonderer wasserwirtschaftlicher Vorkehrungen für die Bebauung in einer zukünftigen WSG-Zone III,
- Berücksichtigung umwelt- und naturschutzfachlicher Vorgaben und den raumordnerischen Aspekten einer landschafts- und ortsbildtypischen Einbindung in die Landschaft.

4.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Entsprechend der Vorgaben des Ortsgemeinderates wird im Bebauungsplan als Art der Nutzung **Allgemeines Wohngebiet (WA)** für bis zu 6 Grundstücken und **"Dorfgebiet" (MD)** für die Ansiedlung eines Betriebes ausgewiesen.

Gem. Bebauungsplan sind als Flächenausweisungen vorgesehen:

FLÄCHENBILANZ	ca. Werte
Baugrundstück MD	3.115 m ²
Baugrundstücke WA	5.335 m ²
Verkehrsfläche (Bestand: Straße inkl. Verkehrsgrün)	1.045 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Bestand)	180 m ²
Private Grünfläche ohne Auflagen (WA)	1.235 m ²
private Grünfläche – Ausgleichsfläche A 1 (MD)	365 m ²
private Grünfläche – Ausgleichsfläche A 1 (WA)	785 m ²
öffentliche Grünfläche – Ausgleichsfläche A 2	1.865 m ²
öffentliche Grünfläche – Ausgleichsfläche A 3	1.240 m ²
	15.165 m²

4.3 WASSERWIRTSCHAFTLICHES KONZEPT

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde, in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Südeifel AÖR, ein wasserwirtschaftliches Konzept von Deges und Bah, Trier erarbeitet. Die hieraus resultierenden fachlichen Belange sind im Bebauungsplan berücksichtigt.

Außengebietswasser

Aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes auf einem Höhenrücken, ist kein Zufluss von Außengebietswasser auf die Baugrundstücke zu erwarten.

Oberflächenwasser

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zurückgehalten und zur Versickerung / Verdunstung gebracht werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf bzw. Muldenflächen. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass verfügen; das benötigte Rückhaltevolumen von 50 l / m² versiegelter Fläche ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Der Überlauf muss schadlos breitflächig in die angrenzenden Waldflächen abgeführt werden.

Die Straßenentwässerung erfolgt weiterhin über einen bestehenden Muldengraben mit breitflächiger Versickerung in den Waldflächen.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt, wie bisher, über ein Abwasserpumpwerk mit Anschluss an die Kläranlage Mettendorf. Die neue Schmutzwasserleitung mit Hausanschlüssen kann im Freigefälle an die bestehende Schmutzwasserleitung (Trennsystem) angeschlossen werden.

4.4 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 wie bisher über die K 66 erfolgen.

4.5 VERKEHRSKONZEPT

Die Anbindung der Bauflächen an den öffentlichen Verkehr erfolgt über die K 66. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Gerolstein (LBM) sind folgende Auflagen einzuhalten:

- ⇒ Die anbaufreie Zone an der **K 66** kann auf 10 m reduziert werden (s. Kap. 3.5.2).
- ⇒ Für die beiden letzten, südlichen Baugrundstücke rechts und links der K 66 sind in der Lage fixierte Zufahrtsbereiche von der K 66 festgelegt, die im Bebauungsplan dargestellt sind. Der zuständigen Straßenbaubehörde (Landesbetrieb Mobilität Gerolstein) sind mit den Bauanträgen Detailplanung der jeweiligen Zufahrten vorzulegen, in der auch die erforderlichen Sichtfelder dargestellt sind.
- ⇒ Für die südöstlich der „Bitburger Straße“ anzulegenden Grundstückszufahrten ist eine Unterbrechung der Straßenseitenflächen auf maximal jeweils 5,0 m zulässig. Der vorhandene Graben ist hierbei mit einem nach unten offenen Querungsbauwerk zu überbrücken. Hierzu ist eine Dienstbarkeit zur Herstellung des Bauwerkes erforderlich. Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung müssen die Anlieger tragen. Eine entsprechende Vereinbarung muss mit dem Straßenbaulastträger abgeschlossen werden.
- ⇒ Im Einfahrtsbereich von den Baugrundstücken auf die klassifizierte K 66 sind die erforderlichen Sichtfelder dauerhaft freizuhalten.

⇒ Den Entwässerungsanlagen der K 66 dürfen keine Abwässer oder Oberflächenwässer von den Baugrundstücken zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die No-tüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen.

Die Versickerung des Oberflächenwassers der Grundstückszufahrten hat ausschließ-lich auf Privatflächen zu erfolgen.

4.7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTSETZUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen und sonstige baurechtlichen Vorschriften. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen „qualifizierten Bebauungsplan“.

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

Hinweis: Der Wortlaut der textlichen Festsetzungen (Kursivdruck) steht vor den entspre- chenden Begründungen.

4.5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen

1. Es werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Art der baulichen Nut-zung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB) "**Allgemeines Wohngebiet**" (**WA**) gem. § 4 BauNVO und "**Dorfgebiet**" (**MD**) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

1.1. Im "**Allgemeinen Wohngebiet**" (**WA**) sind zulässig (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Arten von Nutzungen sind gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur im Wege der Ausnahme) zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO sind in den Nutzungsbereichen Zif-fern 1 und 2 nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2. Im "**Dorfgebiet**" (**MD**) sind zulässig (§ 5 Abs. 2 BauNVO):

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstlicher Erzeugnis-se,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialen, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

Abweichend von § 5 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen,
- Tankstellen.

Abweichend von § 5 Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne der § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Begründung

Die Ausweisung als "**Allgemeines 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.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes können im WA ausnahmsweise zugelassen werden, da die Region besondere Eignung für die landschaftsbezogene Erholung hat und Utscheid die besondere Funktion "Freizeit/Erholung" zugewiesen wurde und sich auch das Plangebiet grundsätzlich für solche Einrichtungen eignet. Vorrangig soll hier aber Wohnbebauung gefördert werden, weshalb im Rahmen der Ausnahmeprüfung für den Einzelfall die Vereinbarkeit mit dem Planungswillen der Ortsgemeinde geprüft werden soll.
- Gleiches soll für nicht störende Gewerbebetriebe gelten, da diese auch im Dorfgebiet (MD) zulässig sind.
- Für Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen stehen aufgrund der geringen Gebietsgröße und der potentiell möglichen Grundstücksgrößen im WA keine geeigneten Flächen zur Verfügung, weshalb sie hier ausgeschlossen werden.

Die Ausweisung als "**Dorfgebiet (MD)**" am südwestlichen Rand des Plangebietes soll in erster Linie der Ansiedlung eines ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebes (inkl. Wohnhaus des zukünftigen Betriebseigentümers) dienen, der aus der beengten Ortslage aussiedeln möchte. Der Betrieb baut landwirtschaftlich Weihnachtsbaumkulturen an, die er gewerblich bis weit über die Landesgrenzen hinaus vertreibt. Da der Betrieb landwirtschaftlich privilegiert ist und dies auch weiterhin bleiben möchte, kann beim Zuständigkeitskatalog für das Dorfgebiet nicht auf die Zulässigkeit landwirtschaftlicher Nutzungen verzichtet werden. Ausdrücklicher Planungswille der Ortsgemeinde ist es jedoch derzeit und zukünftig bei Aufgabe des o.g. ortsansässigen Betriebes, KEINE landwirtschaftliche Tierhaltung in unmittelbarer Nähe des Allgemeinen Wohngebietes zuzulassen. Für einen Ausschluss dieser Nutzung fehlen jedoch die rechtlichen Grundlagen.

Tierhaltung im Umfang einer Hobbytierhaltung würde die Ortsgemeinde zukünftig im MD-Gebiet tolerieren.


- Der weitere Zulässigkeitskatalog gem. § 5 BauNVO wird unter Berücksichtigung der Planungsziele und der örtlichen Verhältnisse modifiziert. Art- und Umfang der zulässigen Nutzungen leiten sich aus dem aktuellen Ansiedlungswunsch und einer moderaten zukünftigen Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudestrukturen bei Aufgabe des derzeit ansiedlungswilligen Einzelbetriebes ab.
- Da Betriebe des Beherbergungsgewerbes bereits im WA ausnahmsweise zulässig sind und das Plangebiet sehr klein ist, sollen sie im MD ausgeschlossen werden.

Im Interesse der Bündelung von Einzelhandelseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften und auf das Zentrum der Ortslage sind diese Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet ausgeschlossen.

4.5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der Nutzung: WA: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	WA		
Zahl der Vollgeschosse	II	o	offene Bauweise
Grundflächenzahl	0,4		nur Einzelhäuser zulässig
Art der Nutzung: WA: Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO	MD		
Zahl der Vollgeschosse	II	o	offene Bauweise
Grundflächenzahl	0,6		

Textliche Festsetzungen

2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 und 20 BauNVO)

2.1.1 Die Festsetzungen der Nutzungsschablone gelten als Höchstmaß.

2.1.2 GRZ-Überschreitungen gem. § 19 Abs.4, Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig (gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird in dem mit der Ziffer 1 bezeichneten Bereich gem. § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze auf 1,00 m über OK Fahrbahn der Bitburger Straße (K 66) festgelegt. Messpunkt ist die geometrische Mitte des Hauptbaukörpers.

2.2.2 Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16 Abs. 2 u. § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs.6 LBauO:

	WA	MD	
Firsthöhe	max. 9,00 m	Wohn- und Geschäftsgebäude	max. 9,00 m
		Betriebsgebäude/-hallen	max. 8,00 m
Traufhöhe	---	Wohn- und Geschäftsgebäude	---
		Betriebsgebäude/-hallen	max. 5,50 m

Die Firsthöhe und Traufhöhe werden jeweils gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Bei versetzten Ebenen ist die jeweilige Bezugsebene des Erdgeschosses maßgeblich.

2.2.3 Für talseitig durchgängig sichtbare Wandhöhen wird, **unter Berücksichtigung der Festsetzungen nach Ziffer 2.2.2 und** mit Ausnahme von Giebelflächen und Betriebsgebäuden/-hallen, eine Maximalhöhe von 7,00 m, gemessen von OK fertigem Gelände (i.S.d. § 2 Abs. 6 LBauO) bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut (vergleiche Schema-schnitte auf der Planzeichnung) festgesetzt.

Begründung

Im Bereich der geplanten Bebauung sind die Baugrundstücke gem. § 19 (4), Satz 2 BauNVO und die überbaubare Grundstücksfläche so ausreichend bemessen, dass eine moderne Architektur (auch Gebäude ohne Unterkellerung und mit Doppelgaragen) ermöglicht wird und eine Überschreitung der festgesetzten GRZ (s. Nutzungsschablone) für eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke nicht erforderlich wird.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und der max. zulässigen 2 Vollgeschosse (s. Nutzungsschablone) 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, zur Anzahl der Vollgeschosse, der offenen Bauweise **und der Zulässigkeit von Einzelhäusern** (s. Nutzungsschablone) ermöglichen gestalterisch angemessene und ortstypische Gebäudekubaturen im Rahmen der Wohnnutzung und der dörflichen Mischbebauung. **Zudem kann damit – trotz großer Baugrundstücke- dem Planungswillen der Ortsgemeinde zur Ansiedlung von Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen werden.**

Die getroffenen bauplanungsrechtlichen 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 – ausreichend zu gewährleisten.

4.5.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzungen

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der Baufenster zulässig. **Stellplätze dürfen nur entlang der Straßenfront außerhalb der Baufenster errichtet werden.** Pro Grundstück ist auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen, **ausgenommen festgesetzte Ausgleichflächen**, eine Nebenanlage i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

Begründung

Die Baugrundstücke sind hinreichend groß bemessen, um Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichten zu können, v.a. da auch im vorderen Grundstücksbereich aufgrund der Bauverbotszone und der Vorgaben des Landesbetrieb Mobilität Gerolstein keine Gebäude errichtet werden dürften. **Diese Flächen eignen sich nach Auffassung der Ortsgemeinde aber sehr gut für Hofflächen, die sich auch Stellplätze beherbergen können, weshalb die Anlage von Stellplätzen auf die Straßenfront des Baugrundstückes beschränkt wird.**

Da die Baugrundstücke jedoch sehr tief sind, werden Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO in begrenzter Anzahl und Größe auch auf den rückwärtigen Grünflächen zugelassen. **Um die Funktionsfähigkeit der Ausgleichflächen zu erhalten, sind diese aber von Nebenanlagen freizuhalten.**

4.5.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festsetzungen

Je Wohneinheit sind gem. § 9 Abs. 1, Satz 4 BauGB mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Kellergaragen sind § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtrampen eine Neigung von max. 10 % nicht übersteigen.

Begründung

Damit die K 66 jederzeit und vorrangig dem ungehinderten und überörtlichen Straßenverkehr zur Verfügung stehen kann und nicht als "Anlieger-Parkplatz" missbraucht wird, sind pro Wohneinheit mindestens erforderliche 2 Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

4.5.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL VON WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Festsetzungen

Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Begründung

Die Bereiche sollen größtenteils der Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern dienen ermöglichen, weshalb die Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt werden. Um z.B. auch ein Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen oder Mietwohnungen anbieten zu können, ohne den Rahmen der Umgebungsbebauung zu sprengen, werden die Wohneinheiten pro Wohngebäude auf max. 2 begrenzt.

4.5.6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Festsetzungen

1. Dachgestaltung

1.1 *Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, gem. § 5 Abs. 2 LBauO für den Hauptbaukörper zulässig:*

*Wohn- und Geschäftsgebäude: geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45°
Betriebsgebäude/ -hallen Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer bis max. 15°*

Bei Ausführungen geneigter Dächer als Grasdach oder Energiedach kann gem. § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend technischer Erfordernisse zugelassen werden.

1.2 *Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5 Abs. 2 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO nur bei eingeschossiger Bauweise bis max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite zulässig.*

1.3 *Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO ausschließlich in Schiefer, Kunstschiefer oder nicht glänzenden Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036) sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.*

Für Betriebsgebäude / -hallen kann gem. § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dacheindeckung zugelassen werden.

2. Fassadengestaltung

2.1 Als Fassadenmaterial sind für Wohn- und Geschäftsgebäude gem. § 5 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO zulässig: Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holzverkleidungen, Holzmassivbauweise oder Holzskelettbauweise mit Putzflächen.

2.2 Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind sowohl im WA als auch im MD unzulässig.

Begründung

Das Erscheinungsbild des Wohn- und Dorfgebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt.

Die Ortsgemeinde wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO) 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 im Allgemeinen im Wohngebiet eine harmonische und moderate Fortsetzung der bestehenden Kernbebauung in der Ortslage erfolgen kann und sich neue Bebauung im Dorfgebiet in die Umgebungsbebauung der neuen und alten Siedlungsbereiche einfügen kann. Zudem wurden die besonderen Vorgaben der Landesplanerischen Stellungnahme berücksichtigt, hier einen für ein gewachsenes Straßendorf in der Eifel möglichst authentischen Ortsrand zu entwickeln, ohne historisierend einzugreifen.

Die traditionelle Gebäudegestaltung ist durch dunkel eingedeckte Schieferdächer und gemauerte bzw. verputzte Fassaden geprägt.

- Die getroffenen Festsetzungen zu Dachformen bzw. zulässige Arten der Eindeckung für Wohn- und Geschäftsgebäude 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.
- Auch bei der Gestaltung der Fassaden herrschen in der regionalen Bauweise Sichtmauerwerk und verputzte Fassaden vor und die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an dieser Tradition. Regionaluntypische Holzblockhäuser in Naturstambauweise werden ausgeschlossen.
- Für Betriebshallen und –gebäude sind von diesen gestalterischen Festsetzungen nutzungsbedingt Ausnahmen erforderlich.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzungen

1. Oberflächenbefestigung

Hauszufahrten und –zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä..

Ausnahme: Im MD-Gebiet gilt dies nicht für Flächen, für die auf Grund nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.

2. Geländemodellierung

Für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken gilt:

- Erdböschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und ab einer Höhe von jeweils max. 2,0 m durch $\geq 0,5$ m breite Bermen zu staffeln
- Stützmauern ab 1,5 m Höhe und 3 m² Ansichtsfläche sind durch nach oben wachsende oder nach unten hängende Pflanzen (mind. 1 Pfl. je lfm) flächig zu begrünen.
- Ausnahmen gelten bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen.

3. Ausgleichsmaßnahme A 1 (§§ 1 a, 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

Auf den im Bebauungsplan mit **A 1** gekennzeichneten privaten Grünflächen sind auszuführen und auf Dauer zu erhalten:

- Anpflanzung von mind. 1 mittelgroßer Laubbaum und 20 Laubsträucher (Anteil Ziergehölze: max. 20 %) je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung) als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken.
Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Abgang sind sie artgleich in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Die gehölzfreien Flächen sind als Wiese max. 2-mal im Jahr (nach 15. Juni d.J.) zu mähen, als naturnahe Staudenrabatte oder als Eigenentwicklungsfläche ohne Pflege anzulegen.
- Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten etc.), die Einbeziehung der Ausgleichsfläche in die hausnahen Grünanlagen oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes ist auf diesen Flächen unzulässig.
- Für eine Einfriedung an der Grenze zur freien Landschaft ist ein blickdurchlässiger Zaun zu verwenden.
- Die Fläche wird entsprechend der Breite der neuen Baugrundstücke aufgeteilt und bleibt mit diesen funktional verbunden.

4. Ausgleichsmaßnahme A 2 (§§ 1 a, 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

Auf der im Bebauungsplan mit **A 2** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind auszuführen und auf Dauer zu erhalten:

- Nach Bodenvorbereitung ist auf der Ackerfläche eine artenreiche Wiesensaatgutmischung (mind. 30 % Kräuter) in Anlehnung an die Regelsaatgutmischung RSM 8.1, Tabelle 1 und 2, Variante 1: Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung aus der Herkunftsregion 9 einzusäen.
- Die gehölzfreie Fläche ist nachfolgend extensiv zu bewirtschaften:
 - mind. 1-malige – max. 2-malige Mahd / Jahr; nicht vor dem 15. Juni, Aufnahme und Verwertung des Mähgutes oder Beweidungsdichte: mind. 0,3 und max. 1,2 RGV / ha im Jahresdurchschnitt bei temporärer Beweidung und max. 0,6 RGV / ha bei ganzjähriger Beweidung; keine Zufütterung (Ausnahme: Mineralstoffe)
 - Verzicht auf flächigen Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmittel
 - Verzicht auf Veränderung des Bodenreliefs und Umbruch
 - Verzicht auf Mulchen

Die festgesetzte Art der Grünlandnutzung muss auf Dauer gewährleistet bleiben.

- Auf der Fläche sind in offenen Baumscheiben (Pflanzgruben 80 x 80 x 80 cm, Bodenverbesserung und Langzeitdünger; Abdecken mit Rindenmulch) 13 Stk Hochstamm-Obstbäume lokaler Sorten im versetzten, 12 x 12 m Verband anzupflanzen. Als Sorten sind einheimische Most- und Tafelobstsorten [Hochstamm, 3xv, m. Db, 10-12] zu verwenden.

Die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Tierverschädigung zu schützen (Einbinden Wurzelballen mit Kaninchendraht / Dreibock mit Drahtumwicklung oder Stammhosen für Stamm).

Neu angepflanzte Obstbäume sind in den ersten 5 Jahren mind. 1 mal jährlich, danach alle 2 Jahre einem Erziehungsschnitt zu unterziehen. Zur Kronenerhaltung sind ältere Obstbäume alle 3-5 Jahre zu schneiden.

Zur Förderung des Jungbaumwachstums ist die Düngung erforderlich, erlaubt ist hierfür die Verwendung von organischen Düngern im Baumscheibenbereich.

Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz anzupflanzen.

Entlang der K 66 müssen Bäume zum befestigten Fahrbahnrand mind. einen Abstand von 7,5 m aufweisen.

- *Die Errichtung baulicher Anlagen auf der Fläche, mit Ausnahme eines herkömmlichen Weidezaunes, ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung eines Viehunterstandes zugelassen werden.*

Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs durch Aufschüttung der Flächen ist unzulässig.

5. **Ausgleichsmaßnahme A 3** (§§ 1 a, 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB)

Auf der im Bebauungsplan mit **A 3** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind auszuführen und auf Dauer zu erhalten:

- Entlang des Wirtschaftsweges ist ein Bewirtschaftungsstreifen von 2-3 m freizuhalten, der nachfolgend max. einmal im Jahr gemäht/gemulcht werden kann.
- Auf den folgenden 3 m Breite wird eine 2-reihige, geschlossene Hecke aus Bäumen (mind. 10 %) und Sträuchern einheimischer (Herkunftsregion 4) Laubarten im 1 x 1 m Verband angepflanzt. Es sind mind. 5 Arten auf 10 lfm zu verwenden. Zum Schutz vor Wild- und Viehverbiss ist die Hecke mit einem Schutzgatter einzuzäunen, das entfernt werden kann, wenn die Gehölze eine ausreichende Größe haben. Die Hecke bleibt nachfolgend der freien Entwicklung überlassen.
- Auf den in der Satzungskarte markierten Standorten sind in offenen Baumscheiben (Pflanzgruben 80 x 80 x 80 cm, Bodenverbesserung und Langzeitdünger; Abdecken mit Rindenmulch) 6 Stk Wildobstarten [Hochstamm, 3xv, m. Db, 10-12] anzupflanzen.

Die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Tierverschädigung zu schützen (Einbinden Wurzelballen mit Kaninchendraht / Dreibock mit Drahtumwicklung oder Stammhosen für Stamm).

Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Entwicklungszustand zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang ist in der, dem Verlust unmittelbar folgenden Vegetationsperiode einfacher, artgleicher Ersatz anzupflanzen.

Entlang der K 66 müssen Bäume zum befestigten Fahrbahnrand mind. einen Abstand von 7,5 m aufweisen.

- Die gehölzfreie Fläche ist nachfolgend extensiv zu bewirtschaften:
 - mind. 1-malige – max. 2-malige Mahd / Jahr; nicht vor dem 15. Juni, Aufnahme und Verwertung des Mähgutes oder
 - Beweidungsdichte: mind. 0,3 und max. 1,2 RGV / ha im Jahresdurchschnitt bei temporärer Beweidung und max. 0,6 RGV / ha bei ganzjähriger Beweidung; keine Zufütterung (Ausnahme: Mineralstoffe)
 - Verzicht auf flächigen Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmittel
 - Verzicht auf Veränderung des Bodenreliefs und Umbruch
 - Verzicht auf Mulchen

Die festgesetzte Art der Grünlandnutzung muss auf Dauer gewährleistet bleiben.

Begründung (s. auch Teil 2 der Begründung – Umweltbericht)

Bezogen auf die Bauflächen sind bei der Oberflächenbefestigung generell die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen, Niederschlagswasser möglichst vor Ort wieder zur Versickerung zu bringen, was Niederschlag in der Festsetzung zu Befesti-

gungsarten gefunden hat. **Im Rahmen der betrieblichen Nutzung im MD-Gebiet werden die Hofflächen des Geländes ggfs. mit LKW oder landwirtschaftlichen Zug- und Arbeitsmaschinen befahren, weshalb hier Ausnahmen bzgl. der Befestigungsarten zugelassen werden.**

Die Festsetzung zur landschaftsgerechten Modellierung des Geländes erfolgt aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand. Die Gehölzpflanzungen auf den Flächen A 1 bis A 3 dienen der naturschutzfachlichen Kompensation für die Eingriffe in Boden und Natur, der Verbesserung der innergebietlichen Klimafunktionen und erfüllen ästhetische Funktionen zur landschaftlichen Einbindung des neuen Siedlungsrandes.

Zudem wurden mit den Festsetzungen die besonderen Vorgaben der Landesplanerischen Stellungnahme berücksichtigt, hier einen für ein Eifeldorf möglichst authentischen Ortsrand zu entwickeln, der auch signalisiert, dass der Ortsrand hier nicht mehr weiter in die Landschaft wachsen soll.

4.5.8 ZUORDNUNG UND UMSETZUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN UND - MAßNAHMEN

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

Festsetzungen

1. *Die festgesetzten Maßnahmen sind umzusetzen:*
 - A 1 *von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes auf dem betroffenen Baugrundstück*
 - A 2 / A 3 *von der Ortsgemeinde in der ersten Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bauungsplanes*
2. *Die Maßnahmen sind zugeordnet*
 - A 1 *zu 100 % dem jeweiligen Baugrundstück*
 - A 2 / A 3 *zu 100 % dem gesamten Baugebiet*

Begründung

Damit die umzusetzenden Maßnahmen einen rechtlich abgesicherten Rahmen haben, muss auch ein Umsetzungszeitpunkt und die Zuordnung fixiert werden.

4.5.9 AUSNAHMEN

(§ 31 Abs. 1 BauGB)

Festsetzungen

1. *Für die im Verlauf der „Bitburger Straße“ erforderlichen Grundstückszufahrten ist eine Unterbrechung der Straßenseitenflächen auf maximal jeweils 5,0 m zulässig. Der vorhandene Graben ist hierbei mit einem nach unten offenen Querungsbauwerk zu überbrücken. Hierzu ist eine Dienstbarkeit zur Herstellung des Bauwerkes erforderlich. Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung müssen die Anlieger tragen. Eine entsprechende Vereinbarung muss mit dem Straßenbaulastträger abgeschlossen werden.*

Begründung

Da ausgewiesene Straßengrundstück der K 66 breiter ist als die Fahrbahn und südlich der K 66 ein Graben der Straßenentwässerung verläuft, müssen die Zufahrten der neuen Baugrundstücke entsprechend an diese Situation angepasst werden.

4.5.10 HINWEISE

Hinweise

1. **Formal-rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft für diese Zweckbestimmung durch Grundbucheintrag (A 2 und A 3) oder durch Baulasteintrag (nur bei A 1) zu sichern.

Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages (A 1) bzw. vor Rechtskraft des B-Planes (A 2 und A 3) zu erbringen.

2. **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. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.

c) Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzelwerk) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.

d) Neu anzupflanzende Bäume sollten in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser gesetzt werden.

e) Es wird empfohlen, sichtbare Wände von Gewerbebauten, die auf einer Fläche von mehr als 200 m² keine Öffnungen oder konstruktive Gliederungen aufweisen, durch Rankpflanzen flächig zu begrünen.

f) Für die Gestaltung der privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen können folgende Arten verwendet werden:

Großkronige Bäume

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

Mittel- bis kleinkronige Bäume

Acer campestre (Feldahorn), *Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Corylus colurna* (Baumhasel), *Malus* – in Sorten (Zier-Äpfel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling), *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)

Strauchpflanzungen / Hecken

Acer campestre (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna*, *C. laevigata* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa spec.* (Wildrosen), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

Tafelobstbäume

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

Wildobstbäume

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

3. **Gesundheitsschutz**

Im Untersuchungsraum liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³) bis lokal hohes Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) 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 Bq/m³ 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*

4. **Bodenschutz / Altlasten**

a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Baugrunduntersuchungen (inkl. Überprüfung der Rutschgefährdung) für die erforderlichen Gründungsarbeiten 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 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.

5. **Altbergbau**

Das Plangebiet liegt im Bereich der auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldern "Hoffnungsthal III und IV" und "Neue Henriette".

Sollte während der Bauarbeiten auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

6. **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:

- a) Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Verdunstung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung mit Verdunstung in offenen Teichen oder eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass, das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Der Notüberlauf muss breitflächig und schadlos in die angrenzenden Flächen abgeleitet werden.
- b) Die Bemessung der Rückhalteanlagen, Einstellungen der Drosseln und Ableitung des Notüberlaufes ist unter Hinweis auf die spezifischen Vorgaben des Entwässerungskonzeptes auszulegen und im Bauantrag nachzuweisen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den VG-Werken / der Genehmigungsbehörde wird empfohlen.
- c) Bei Anfall von verschmutztem Niederschlagswasser von Betriebsflächen mit besonderen Nutzungen sind gem. Vorgabe der Fachbehörde Reinigungs- und Rückhalteanlagen seitens der privaten Bauherren vorzusehen. Art und Umfang sind im Bauantrag nachzuweisen.
- d) Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
- e) Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten des Kellergeschosses ist ggfs. der Einsatz einer privaten Hebeanlage für die Schmutzwasserentsorgung erforderlich.

7. **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Jahr 2017 in Aufstellung befindlichem Wasserschutzgebiet (Zone III). Daher sind folgende Auflagen zu beachten:

- Die Nutzung von oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden-Anlagen oder Errichtung von Anlagen zur Eigenwasserversorgung und Beregnungsbrunnen sind nicht zulässig.
- Die Errichtung von Erdwärmekollektoren-Anlagen bedarf einer Genehmigung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
- Die Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS) ist zu beachten. Das betrifft z.B. die Lagerung von Heiz- und Dieselöl sowie Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln.

8. **Immissionen**

Durch die Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Feldflur kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.

9. **Denkmalschutz**

- a) *Im Planungsbereich bzw. der Umgebung sind Siedlungszeugnisse unbekannter Ausdehnung (Fundstellen Utscheid 4 und 6) zu erwarten, die im Rahmen der den Bauausführungen zu berücksichtigen sind.*
- b) Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten weitere prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, ge-

funden 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. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem Überlauf mit gedrosselem Ablauf zu versehen, der unbeschadet zur Versickerung in den Untergrund gebracht werden soll.*
- b) *Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen wird empfohlen.*

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 unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

12. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen

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. Klassifizierte Straßen / Verkehrssicherheit

- a) *Das Plangebiet tangiert die anbaufreie Zone der klassifizierten Straße K 66.*
- b) *Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf in keinster Weise beeinträchtigt werden.*
- c) *Im Einfahrtbereich der Grundstücke auf klassifizierte Straßen sind innerhalb der erforderlichen Sichtdreiecke die Anlage von Parkplätzen / Stellplätzen oder Mauern / Zäunen / Bepflanzungen über 0,8 m Höhe unzulässig.*
- d) *Hinsichtlich geplanter Anpflanzungen entlang der freien Strecke klassifizierter Straßen sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (kurz RPS) einzuhalten. Die Bepflanzungsmaßnahmen haben in Absprache mit der zuständigen Straßenmeisterei zu erfolgen.*

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.

5 FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG

5.1 FLÄCHENBILANZ

	Σm^2 ca.	$\Sigma \%$ ca.
Baugrundstücke (WA)	5.335	35,2
Baugrundstück (MD)	3.115	20,5
Verkehrsfläche (Bestand: Straße inkl. Verkehrsgrün)	1.045	6,9
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Bestand)	180	1,2
private Grünfläche ohne Auflagen (WA)	1.235	8,1
private Grünfläche – Ausgleichsfläche A 1 (WA)	785	5,2
private Grünfläche – Ausgleichsfläche A 1 (MD)	365	2,4
öffentliche Grünfläche – Ausgleichsfläche A 2	1.865	12,3
öffentliche Grünfläche – Ausgleichsfläche A 3	1.240	8,2
Gesamtfläche	15.165	100,0

5.2 KOSTENSCHÄTZUNG

Nettokosten ohne Grundstückserwerb, Planung, Vermessung und Baunebenkosten.

Kosten für die Herstellung der Erschließungsstraße fallen nicht an.

Art	Fläche / Masse	GP netto €
1. Beleuchtung	2 Stk	5.500,- €
2. Schmutzwasserkanal incl. Hausanschlüsse	180 lfm	57.000,- €
3. Hausanschlüsse Wasserversorgung	8 Stk	22.250,- €
4. Entwässerungsmulde (Entwässerung Straße)	100 lfm	5.000,- €
5. öffentliche Ausgleichsmaßnahmen	A 2	8.300,- €
	A 3	6.100,- €
Summe (Netto)		104.150,- €

- (1) bis (4) Kostenangaben Ing.-Büro Deges und Bah, Trier
- (5) Kostenangaben högner landschaftsarchitektur, Minheim

6 VERFAHREN UND ABWÄGUNG

....Wird im weiteren Verfahrensablauf ergänzt....

6.1 AUFSTELLUNG

Der Rat der Ortsgemeinde Utscheid hat in seiner Sitzung am 29.08.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Bitburger Straße" gefasst und den Bebauungsplanentwurf gebilligt. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **15,165 ha**.

6.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung **gem. § 3 Abs. 1 BauGB** wurde in der Zeit vom **27.09.2017** bis einschließlich **27.10.2017** durchgeführt.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom **21.11.2017** diskutiert wurden. Es ergaben sich im Rahmen der Beratung der Anregungen inhaltliche Änderungen der Textfestsetzungen und der Plandarstellung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) **gem. § 3 Abs. 2 BauGB** wurde in der Zeit vom **xx.xx.2017** bis einschließlich **xx.xx.2017** durchgeführt.

6.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **gem. § 4 Abs. 1 BauGB** wurde mit Schreiben vom **15.09.2017** mit Bitte um Stellungnahmen bis einschließlich **27.10.2017** durchgeführt.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die in der Gemeinderatsitzung vom **21.11.2017** diskutiert wurden. Es ergaben sich im Rahmen der Beratung der Anregungen inhaltliche Änderungen der Textfestsetzungen und der Plandarstellung.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **gem. § 4 Abs. 2 BauGB** erfolgte mit Schreiben vom **xx.xx.2017** mit Abgabefrist bis **xx.xx.2017**
xx.xx.2017

6.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde am **xx.xx.2018** – unter Abwägung der vorgebrachten Belange - vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Diese Begründung (Teil 1 – Städtebau) ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilbereich "Bitburger Straße" der Ortsgemeinde Utscheid.

Utscheid,2018

(DS)

Johan Reuter
(Ortsbürgermeister)