

---

## **- BEBAUUNGSPLAN -**

"Im Trümmel", Ortsgemeinde Hausten

### **Begründung**

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB



## Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die übergeordnete Planung und städtebauliche Entwicklung	5
3.1	Regionaler Raumordnungsplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Natura 2000 - Schutzgebiete	6
3.4	Wasserschutzgebiet	9
4	Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	10
5	Städtebauliche Konzeption	19
5.1	Erschließung	19
5.2	Bauliche und sonstige Nutzung	19
5.3	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	21
6	Ver- und Entsorgung	23
6.1	Stromversorgung	23
6.2	Fernmeldeanlagen	23
6.3	Starkregen/Hochwasservorsorge	23
6.4	Abwasserentsorgung/ Niederschlagswasser	24
6.5	Wasserversorgung	25
6.6	Müllentsorgung	25
7	Wasserhaushaltsbilanz (WHB)	25
8	Bodenordnung	25
9	Flächenbilanz	25



## 1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Um der großen Nachfrage nach geeigneten Bauflächen hinsichtlich der Nutzung Wohnen, in Hausten gerecht zu werden, plant die Ortsgemeinde die Ausweisung eines entsprechenden Baugebietes als Siedlungserweiterung im Nordwesten der bestehenden Ortslage.

Damit die Gemeinde weiterhin attraktiv gestaltet und zukunftsfähig entwickelt werden kann, muss sich auch das Angebot an Baugrundstücken weiterentwickeln.

Gegenwärtig verfügt die Ortsgemeinde in ihrem Eigentum über keine eigenen Baugrundstücke, einige wenige befinden sich in Privateigentum. Eine eventuelle Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wurde abgeprüft, diese besteht nicht. Damit ist festzuhalten, dass diese Baugrundstücke dem Markt entzogen sind und für eine geordnete bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen. Auch gibt es in Hausten aktuell wenige Leerstände (4) – die meisten freigewordenen Häuser werden relativ kurzfristig weiter veräußert.

Durch Ausweisung neuer Bauflächen soll einerseits der jungen Bevölkerung Bauland zur Verfügung gestellt werden, darüber hinaus soll jedoch auch zukunftsorientiert und nachhaltig geeigneter Wohnraum für weitere Bevölkerungsgruppen geschaffen werden (Stichworte seniorengerecht und barrierefrei).

Als zukünftige Nutzung werden daher in dem Plangebiet Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete (WA)) entsprechen.

Zur *Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung* gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hausten daher am **27.08.2025 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Im Trümmel"** gefasst.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1:500.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Hausten liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Vordereifel, im Nordwesten des Landkreises Mayen Koblenz.

Der ca. 1,6 ha umfassende Geltungsbereich "Im Trümmel" befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus Geoportal RLP) - unmaßstäblich

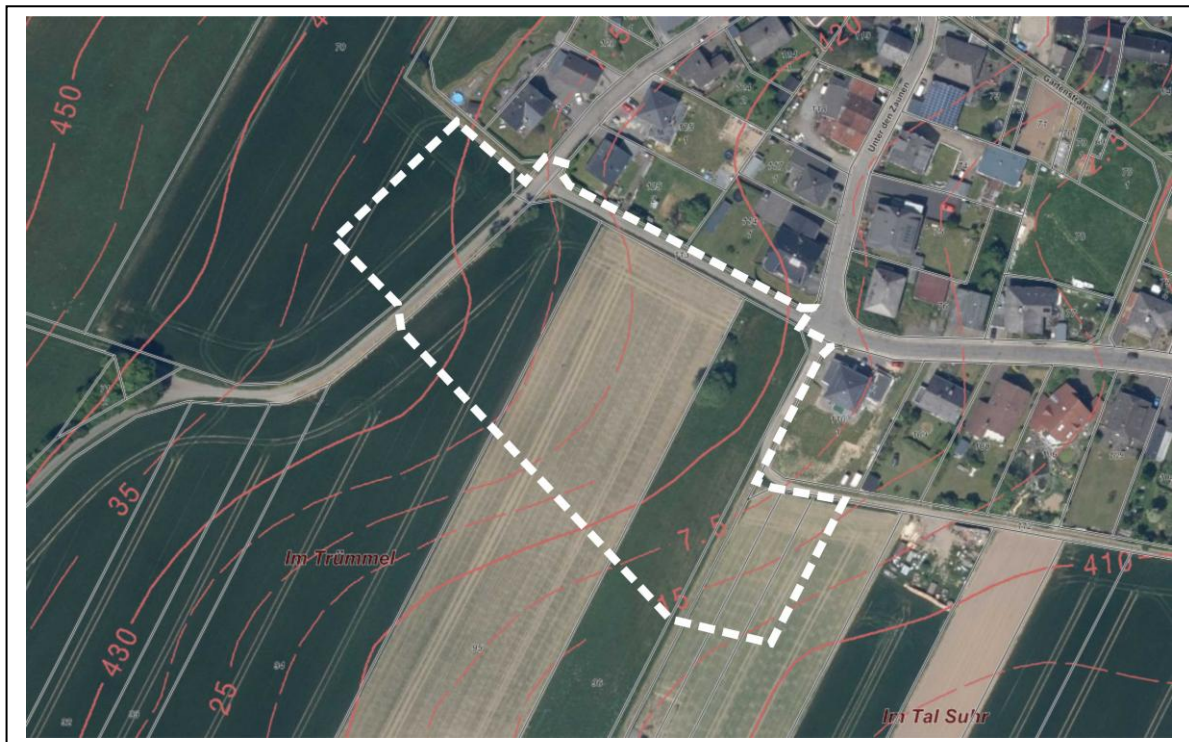


Abb. 2: Nutzungsstruktur des Plangebietes (Auszug aus LANIS RLP) – unmaßstäblich



Die nördlich angrenzenden Flächen sind bereits bebaut und ausschließlich wohnbaulich geprägt. Im Westen, Süden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Das gesamte Plangebiet wird zurzeit bis auf einen kleinen Teilbereich Grünland intensiv als Ackerland genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich fast kein Bewuchs (Bäume und Sträucher).

Die Dächer der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden meist zweigeschossigen Gebäude sind überwiegend als Sattel- oder Zeltdächer ausgebildet und fast ausschließlich mit einer dunklen Dacheindeckung in Grau- und Anthrazittönen versehen.

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände von Westen nach Osten hin ab, wobei die durchschnittliche Neigung bei ca. 8 % liegt.

Die Geländehöhen, liegen zwischen 433 m über NN im Westen und 413 m über NN im Osten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 1, die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

### **3 Einordnung in die übergeordnete Planung und städtebauliche Entwicklung**

#### **3.1 Regionaler Raumordnungsplan**

Gemäß geltendem RROP befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus. Aufgrund der geringen Größe, der Lage sowie der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sind die genannten Ziele des RROP jedoch nicht gefährdet.

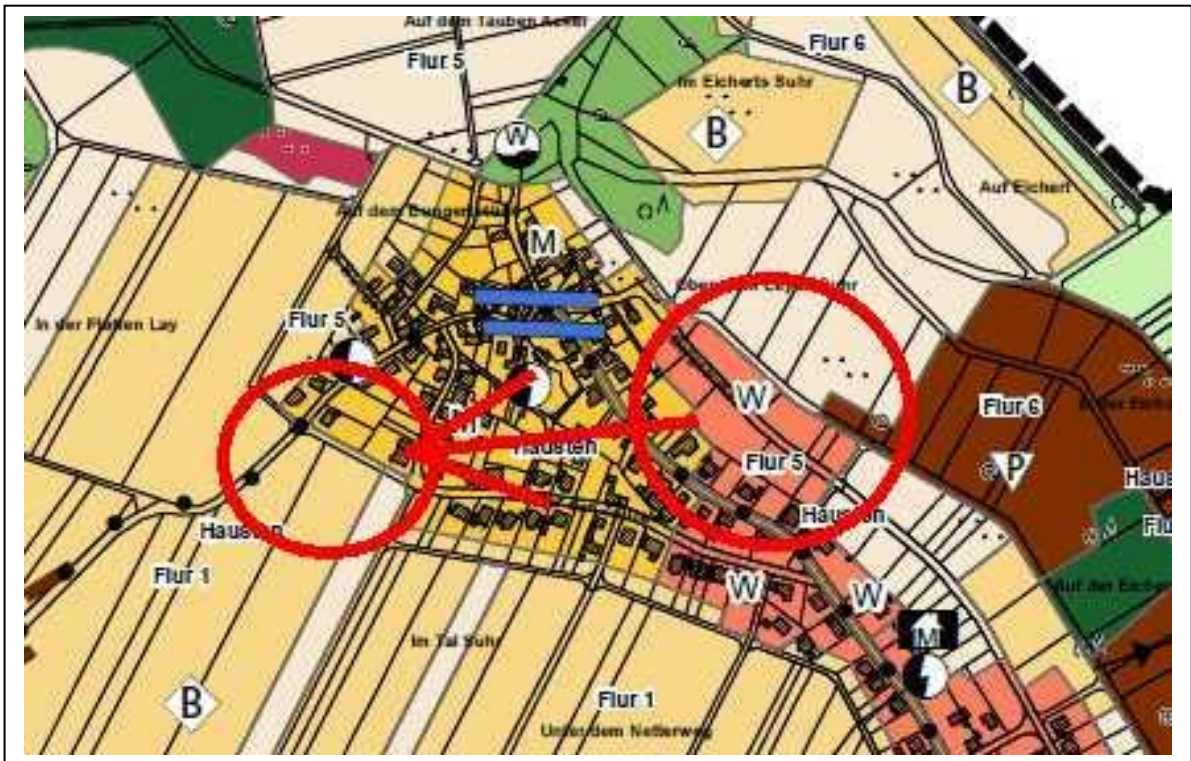
Die vorhandenen Fußwegebeziehungen bleiben vollständig erhalten. Eine Bedeutung für den regionalen oder überregionalen Ausflugsverkehr ist nicht gegeben. Ebenso verfügt das Plangebiet über keinen hohen Erlebniswert und auch kein hohes Entwicklungspotential.

Auch ist durch die Ausweisung eines WA nicht von störenden Faktoren wie Lärm auszugehen.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus nicht in einem verdichteten oder hochverdichteten Raum und kann für den Tourismus auch nicht als verkehrsgünstig angesehen werden.



### 3.2 Flächennutzungsplan



**Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der VG Vordereifel – unmaßstäblich**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Vordereifel ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist somit gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Zu diesem Zweck wird ein Flächentausch durchgeführt. Konkret wird eine Fläche ungefähr gleicher Größe im Osten der Ortslage, welche bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, im Rahmen der durchzuführenden Änderung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der in Rede stehende Geltungsbereich wird gleichzeitig als Wohnbaufläche dargestellt.

### 3.3 Natura 2000 - Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“ (Verordnung vom 23. Mai 1980). Dabei sind nach §1 (2) der Verordnung die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.



Es befinden sich keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile im Bereich der Planungsfläche.

Die Planungsfläche liegt nicht im Bereich von nationalen Schutzgebieten und Schutzobjekten nach Naturschutzrecht.

Ausgewiesene pauschal geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht betroffen bzw. liegen nicht im Planungsraum.

Die Biotopkartierung Rheinland-Pfalz zeigt für den Planbereich und das Umfeld keine kartierten Biotope.

### Vogelschutzgebiet

Das Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ (VSG-5507-401) liegt ca. 300 m westlich und ca. 360 m südlich des Plangebietes.



Abb. 4: Auszug aus Natura 2000 – unmaßstäblich

### Erhaltungsziele:

Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonedynamik, ihrer typischen Lebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität, Erhaltung oder Wiederherstellung von Laubwald und Mischwald als Nahrungshabitat und nicht intensiv genutztem Grünland.



#### Auswirkungen auf das VSG-Gebiet:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Vogelschutzgebietes. Die kürzeste Entfernung zum VSG beträgt ca. 300 m Luftlinie in westlicher Richtung. Dazwischen erstrecken sich weiträumige und relativ strukturarme Offenlandflächen. Auswirkungen indirekter Art auf die Zielarten (und andere Tierarten) im ausgewiesenen Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Nach den Verbreitungskarten der SGD Nord liegt die Ortslage Hausten in einem Gesamtlebensraum des Wespenbussards.

Der Wespenbussard bewohnt zumindest teilweise bewaldete Landschaften aller Art; bevorzugt werden Waldbereiche, die durch Lichtungen oder abwechslungsreiche Ränder strukturiert sind oder die in der Nähe zu abwechslungsreichen Feuchtgebieten liegen.

Damit entspricht das Plangebiet und sein Einflussbereich nicht den benötigten Biotopbedingungen. Der Aktionsradius des Wespenbussards wird mit ca. 10 km angegeben. Damit wird die Beanspruchung der Feldflur durch das Plangebiet keine signifikanten Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Art ausüben.

Südwestlich des Plangebietes wird nach der Verbreitungskarte der SGD Nord der Neuntöter angegeben. Hier liegen lineare Gebüsche, die einen geeigneten Lebensraum darstellen. Die Reviergröße des Neuntötters liegt bei bis zu 6 ha, in guten Gebieten meist unter 2 ha.

Dieser Lebensraum wird nicht von der Planung berührt. Auch vernetzende Gehölzstrukturen oder solche, die eine Biotopeignung für den Neuntöter aufweisen, werden von der Planung nicht beansprucht.

Für den Neuntöter wird basierend auf verschiedenen Quellen und Einschätzungen eine planerisch zu berücksichtigende Fluchtdistanz von 30 m vorgesehen. Das mind. 175 m entfernte Plangebiet hat damit keine Auswirkungen auf etwaige Populationen.

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes sind hier keine Zielarten zu erwarten. Allenfalls als Teil der großräumigen Jagdreviere von Rotmilan und Wanderfalke ist das Gebiet denkbar. Seine Überbauung wird jedoch nicht zu signifikanten Beeinträchtigungen der Arten bzw. Populationen und ihrer Gesamtlebensräume führen. Ziele des VSG „Ahrgebirge“ werden nicht beeinträchtigt.

#### Ergebnis:

Es treten keine Konflikte mit den Schutzzielen des Vogelschutzgebietes „Ahrgebirge“ auf.

#### **FFH-Gebiete**

Das FFH-Gebiet „Nettetal“ liegt ca. 640 m südwestlich des Plangebietes.



Allgemein gelten als Erhaltungsziele eines FFH-Gebietes die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes für die in Anhang I und Anhang II der Richtlinie genannten Lebensräume bzw. Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Auswirkungen auf das FFH-Gebiet:

Der Mindestabstand zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet beträgt ca. 640 m.

Geschützte Lebensraumtypen und Arten sind nicht unmittelbar betroffen.

Indirekte Auswirkungen ergeben sich nicht. Lärm während der Bauarbeiten wird verursacht, wird jedoch aufgrund der Entfernung nicht in das Gebiet einwirken. Emissionen durch Straßen und Verkehr werden nicht soweit erhöht, dass Beeinträchtigungen von Arten des FFH-Gebietes entstehen.

Nutzungsbedingt sind keine Störungen durch Lärm und Schadstoffimmissionen zu erwarten, die über die bisherige Bebauung und den Straßenverkehr hinaus gehen.

Es ist nicht mit indirekten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Es treten keine Konflikte mit den Schutzziele des FFH-Gebietes "Nettetal" auf.

**Fazit:**

**Die Aufstellung des Bebauungsplanes und dadurch die Ermöglichung der Bebauung und Erschließung steht somit nicht den Zielen der Natura 2000 – Gebiete entgegen.**

### 3.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des abgegrenzten Wasserschutzgebietes Hausten/Morswiesen (Nr. 401737954).

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord folgende Stellungnahme verfasst:

Neuen Wohnbauflächen kann in der Regel in einer Schutzzone III nur dann zugestimmt werden, wenn eine mindestens mittlere Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (Verfahren nach Hölting et al.) nachgewiesen werden kann.

Für den hier zu beurteilenden Planbereich wird dies nicht möglich sein, da in diesem überplanten Randbereich des Trockenmaars devonisches Festgestein nahe der Erdoberfläche aus früheren Erkundungen zu erwarten ist und somit auf diesem Niveau auch der maßgebende Grundwasserstand als Hangschichtenwasser.



Unter Berücksichtigung der für den Maarkessel bekannten Hydrogeologischen Situation kann jedoch der horizontale Fließweg des Grundwassers vom Planbereich bis zum Trinkwasserbrunnen begünstigend für die geplante Wohnbaufläche in Ansatz gebracht werden. Aus einer geophysikalischen Erkundung der vulkanischen Einbruchstruktur und aus zwei zwischen Hausten und Morswiesen niedergebrachten Versuchsbohrungen lässt sich folgende Situation beschreiben:

Der unweit südöstlich an den Planbereich unsichtbar im Untergrund angrenzende Einbruch des Maarkessels ist mit feinkörnigen Böden bis in den grundwassererfüllten Bereich gefüllt und innerhalb dieser schlecht wasserleitend bzw. gut filternd. Bessere Wasserwegsamkeiten, die auch den Trinkwasserbrunnen begünstigen, sind entlang der umgebenden Ränder der Einbruchstruktur zu erwarten. Der Planbereich liegt zwar nahe an diesem Wasserwegsamem Rand, gleichzeitig aber auch diametral rd. 600 m gegenüber dem gewählten Brunnenstandort. Daher wird seines der Oberen Wasserbehörde – nach Abstimmung mit dem LGB und auch mit dem begünstigten Wasserversorgungs-Zweckverband Maifeld-Eifel – der geplanten Neuausweisung für das Wohngebiet zugestimmt.

Die Hinweise der SGD Nord zu den weiteren Planungen, der Erschließung und Bebauung sind im Rahmen der anstehenden Fachplanungen bzw. der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

#### **4 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung**

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen. Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen (vgl. BauGB § 2 (4)).

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz mit einem Plan der Biotoptypen und Nutzungen sowie die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen und ein Umweltbericht erstellt.

Darüber wurde eine Artenschutzrechtliche Risikoabschätzung erarbeitet, um die diesbezüglichen Belange ermitteln und adäquat bewerten zu können.

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden nach Überprüfung der realisierbaren Vermeidungsmaßnahmen untersucht und festgesetzt.



### **Zusammenfassende Bewertung Fachbeitrag Naturschutz**

Die Ackerflächen haben aufgrund ihrer intensiven Nutzung und der Siedlungsnähe nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Typische Ackerbegleitflora ist so gut wie nicht vorhanden.

Von höherer Wertigkeit für den Naturhaushalt als Vernetzungselement, Lebensraum und Refugium sind die Obstbäume und anderen Gehölze. Die überalterten Obstbäume besitzen Baumhöhlen für Quartiere. Aufgrund ihrer erheblichen Astverluste ist ihre Abgängigkeit in den nächsten Jahren zu erwarten. Die Salweidengruppe und der Schwarze Holunder sind außerdem für das Landschaftsbild als Orientierungs- und Strukturelemente von Bedeutung.

Der schmale Streifen Grünland erfüllt nicht die Voraussetzungen, um als geschütztes Grünland nach §30 BNatSchG eingestuft zu werden. Er besitzt mit seiner ganzjährig geschlossenen Vegetationsdecke mittlere Bedeutung durch Erhöhung der Diversität.

Insgesamt ist das Plangebiet von mittlerer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Herausragende Potentiale hinsichtlich Boden, Wasser und Klima bestehen für den Geltungsbereich nicht.

Es ergeben sich insgesamt Verluste von Erholungsraum, die aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Erholung und dem Umfang des beanspruchten Gebietes im unteren Erheblichkeitsbereich liegen.

Die vorgesehenen Geländebeanspruchungen verursacht eine deutliche Veränderung der Landschaft.

Die entstehende Landschaftsbildbeeinträchtigung liegt im mäßig hohem Erheblichkeitsbereich.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen vor allem durch Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen und der Hochbauten. Die Bodenfunktionen gehen verloren. Die negativen Auswirkungen sind bei Versiegelung generell im oberen Erheblichkeitsbereich und damit insgesamt für den Boden im höheren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering, zumal die Verkehrsflächen versiegelt werden. Diese Versiegelung zusätzlich zu der durch private Bebauung bewirkt aber auch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch den Verlust von Infiltrationsfläche, die im mittleren Bereich liegt.

Die kleinklimatischen Veränderungen wirken sich nicht überörtlich aus. Die Veränderung des Kleinklimas ist von geringer Eingriffserheblichkeit.



Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Landschaft liegt im mittleren Bereich. Dies resultiert aus dem durchschnittlich mittleren Biotopwert in Verbindung mit dem geringen Flächenumfang der Plangebietsgröße.

### **Artenschutz:**

Vorgenommen wurde eine theoretische artenschutzrechtliche Vorabschätzung nach vorhandener Datenlage.

Die relevanten Tierarten der Prüfung wurden wie folgt ausgewählt:

- Liste des ARTeFAKT des Landes Rheinland-Pfalz, Stand 20.11.2014  
Kartenblätter TK 25 5608 Virneburg (Lage des Plangebietes)  
TK 25 5508 Kempenich (unmittelbar nördlich angrenzend zum Plangebiet)
- Potentialabschätzung des Plangebietes

Außerdem wurde das Planungsgelände am 7.04.2024 von 9:30 – 12:00 Uhr (Temperatur im Mittel + 16° C, niederschlagsfrei, bewölkt) begangen.

Aus den vorliegenden Daten wurden die auf dem Gelände des vorgesehenen Geltungsbereichs potentiell vorkommenden Tierarten ausgewählt. Unter Berücksichtigung der Biotoptypen im Gelände ergeben sich vorab bereits weitere Ausschlüsse, z.B. von aquatischen Arten, Libellen und Amphibien. Artenschutzrechtlich relevante Schmetterlinge, genannt sind für die Kartenblätter Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie Spanische Flagge kommen aufgrund fehlender Futterpflanzen für Raupen und Falter nicht vor.

Streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht im Untersuchungsbereich vorhanden.

### **Fledermäuse:**

Das Plangebiet weist in den Baumhöhlen der Obstbäume potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf.

Außerhalb der Höhlungen sind keine Kot-, Urin- und Frassspuren erkennbar. Die Höhlen wurden mit einer Endoskop-Kamera untersucht. Dabei wurden keine Hinweise auf aktuelle Quartiernutzung entdeckt. Auszuschließen ist eine Quartiernutzung im Jahresverlauf dennoch nicht.

Die Rodung von Gehölzen in der Winterzeit verhindert eine Störung bzw. die Tötung von Fledermäusen, da etwaige Sommerquartiere zu diesem Zeitraum bereits verlassen sind. So kurz wie möglich vor der Rodung sind jedoch die Bäume nochmals auf Quartiernutzung zu überprüfen und bei Nichtbesatz bis zur Rodung zu verschließen (z.B. mit Zeitungspapier oder Stoff).

Als Quartierersatz sind 6 Fledermauskästen zu installieren. Als Aufhängestellen eignet sich das wegebegleitende Feldgehölz südlich des Plangebietes.

Das Gebiet ist Teil möglicher Jagdreviere.



Die intensive Ackernutzung führt zu einer Einschränkung des Insektenreichtums auf der ohnehin kleinflächigen Planungsfläche. Es kann sich hier daher nicht um ein signifikantes Jagdrevier handeln. Nach Westen, Osten und Süden anschließend reicht das Acker- und Grünland weiter. Somit wird durch die geplante Bebauung nur ein kleiner Teil des gesamten Jagdreviers beansprucht.

Eine Verschlechterung der Populationen bzw. des Erhaltungszustandes der Arten wird hierdurch nicht entstehen.

Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Fledermäusen ist daher nicht gegeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

#### Andere Säugetiere:

Das Plangebiet besitzt nur geringen Gehölzbestand. Der vorkommende Schwarze Holunder kann den Bedarf an vielfältiger Nahrung der Haselmaus nicht erfüllen. Es sind weder Möglichkeiten für bodennahe Überwinterungsnester noch Tagesnester in den Gehölzen des Planbereichs vorhanden. Vorkommen der Haselmaus können daher für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die scheuen Arten Wildkatze und Luchs sind aufgrund der Siedlungsmähe sowie fehlender Vernetzungsstrukturen zwischen Wald und Plangebiet auszuschließen.

Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Säugetieren außer Fledermäusen ist daher nicht gegeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

#### Reptilien:

Die Zauneidechse ist hinsichtlich ihrer Biotopbedingungen noch relativ anspruchslos. Doch fehlen im Untersuchungsraum Sonnenplätze und Steinablagerungen als Teilhabitate. Auch geeignete Eiablageplätze fehlen. Die anspruchsvollere Mauereidechse findet im Planungsraum keine geeigneten Lebensräume.

Auch die Schlingnatter ist für den Planbereich auszuschließen: Die intensive Ackernutzung stellt kein geeignetes Biotop für die Schlingnatter dar. Essentielle Teilhabitate für Versteck und Fortpflanzung fehlen in der Grünlandfläche.

Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Reptilien ist daher nicht gegeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

#### Käfer:

Vordergründig wären die drei Obstbäume mögliche Lebensräume. Die Bäume besitzen aber nicht den erforderlichen Safffluss.



Auch konnte kein Mulm festgestellt werden, der auch Vorkommen deuten könnte. Vorkommen sind auszuschließen. Die Bäume erfüllen nicht die Biotopbedingungen.

Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Käfern ist daher nicht gegeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstat-bestände ist nicht zu erwarten.

#### Vögel:

Für die Kartenblätter 5608 Virneburg und 5508 Kempenich werden zahlreiche Vogelarten angegeben, die im Untersuchungsraum potentiell vorkommen könnten. Es handelt sich um Arten des Siedlungsbereichs sowie der Äcker und des Grünlandes.

Für den Planbereich scheiden jedoch Brutvögel bis auf Gehölzbrüter aus:

Die intensive Ackerlandnutzung und kleinflächige Grünlandnutzung sowie die Nähe zur Siedlung verhindern den Nestbau von Bodenbrütern durch unzureichende Fluchtdistanzen und ungeeignete Biotopausprägung. So besiedeln beispielsweise Feldlerchen innerhalb ihres Verbreitungsgebietes auch unabhängig von Bodentyp, -feuchtigkeit und -nutzung nicht generell Freiland. Sie halten vielmehr proportional zu Flächen-größe und vertikaler Höhe eines benachbarten Wald- oder des ihm gestaltmäßig äquivalenten Siedlungsgebietes einen bestimmten Trennabstand ein, der bei durchschnittlich 160 m – 220 m liegt.

Fehlende Gebäude im Plangebiet lassen Gebäudebrüter als Brutvögel ausschließen.

Gehölzbrüter sind in den wenigen Gehölzen des Planungsraumes möglich und wahrscheinlich, jedoch bestehen keine Altnester und Hinweise auf Baumhöhlennutzung durch Vögel.

Durch die Rodung der Gehölze im Plangebiet werden Lebensstätten für Gehölzbrüter beseitigt. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG gilt:

In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September werden Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Damit ist die Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungsstätten, die Tötung von Tieren und ihrer Entwicklungsformen sowie die erhebliche Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ausgeschlossen.

Die Arten werden auf umliegende Gehölzstrukturen der Siedlung und im Offenland ausweichen, später auch auf die Gärten des neuen Wohngebietes.

Die Biotopflächeninanspruchnahme beschränkt sich auf relativ kleine Bereiche im Verhältnis zu Reviergrößen und den Gesamtbiotopgrößen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten verschlechtert sich somit nicht.



Durch die Verschiebung der Raumkanten können Offenlandarten außerhalb des Plangebietes verdrängt werden. Durch die Verschiebung der Raumkanten um ca. 60 - 120 m nach Süden hin ist eine Betroffenheit von Offenlandarten zunächst nicht pauschal auszuschließen.

Im Umfeld und in Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzflächen des Plangebiets liegen weitere Acker- und Grünlandflächen, so dass hier geeignete Ausweichbiotope bestehen.

Durch die vorhandene Offenlandausdehnung ist der potentielle Lebensraum so umfangreich, dass eine komplette Verdrängung nicht entstehen kann und die in ihrer Lebensraumanpassung ausreichend flexiblen Offenlandarten ausweichen können.

Die überplanten Offenlandflächen besitzen für sich betrachtet keine Bedeutung als existenziell notwendiges Jagdgebiet bzw. Nahrungshabitat, sondern sind Teil des Gesamtlebensraumes.

Der dauerhafte Verlust von Vegetationsflächen verursacht keine relevante Beeinträchtigung oder Verringerung an Jagdgebieten von Raubvogelarten. So nutzt der im Naturraum vorkommende Rotmilan beispielsweise im Umfeld seines Brutstandortes ein Areal von bis zu über 15 km Radius zur Nahrungssuche. Das Jagdrevier des Mäusebussards ist im Verhältnis dazu sehr klein mit etwa 1 bis 2 Quadratkilometern. Aber auch diese Größe zeigt, dass die beanspruchten Flächen somit nicht zu Populationseinbußen oder gar der Aufgabe von Brutplätzen führen werden. Gleichwertige sowie vor allem qualitativ hochwertigere Nahrungshabitate sind durch die weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten gegeben, so dass auch Ausweichflächen im direkten Umfeld vorhanden sind. Die Vögel können somit auf ungestörte Nahrungshabitate ausweichen. Es sind keine wesentlichen Teilhabitate innerhalb eines funktionalen Gefüges betroffen.

Überflieger sind durch die Veränderung der Landnutzung in Wohnbaunutzung nicht betroffen. Bauhöhen und Lichtemissionen gehen nicht über die üblichen Siedlungsstrukturen und damit das gewohnte Umfeld hinaus.

Die Bebauung wird nicht zu einer Biotopzerschneidung führen, da sie im Anschluss an bereits bebauten Bereiche liegt.

Es wird nicht zu erheblichen Störungen kommen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern.

Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Avifauna ist daher nicht gegeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

### **Resümee:**

**Für die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten mit tatsächlichen und potenziellen Vorkommen im Untersuchungsraum sind somit keine dauerhaften projektbedingten „Biotopzerstörungen“ zu erwarten. Die Biotopverluste betreffen Habitate, die nicht als essentiell für die Populationen der Arten anzusehen sind. Ausweichmöglichkeiten angrenzend sind vorhanden.**



**Es werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden.**

**Es werden keine Tiere verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur beschädigt oder zerstört werden.**

**Die entstehenden Störungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten.**

**Es sind keine relevanten nutzungsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.**

**Es ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der relevanten Arten zu erwarten.**

**Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.**

### **Bilanzierung**

.....

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Es werden Maßnahmen getroffen, um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigung, Biotopverluste und die maximal entstehende Versiegelung, dahingehend zu kompensieren bzw. zu minimieren, dass ihre Erheblichkeit und Nachhaltigkeit auf ein ökologisch akzeptables Maß zurück gehen. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.

Die vorgesehenen Maßnahmen wirken sich auf Natur und Landschaftsbild folgendermaßen aus:

- Ausgleich des Biotopverlustes durch die Aufwertung vorhandener Lebensräume
- positive kleinklimatische Funktionen (z.B. Temperaturminderung, erhöhte Luftzirkulation und Luftfeuchte, CO<sub>2</sub>-Speicher)
- Verzögerung des Oberflächenabflusses durch größere benetzbare Oberfläche und Verzögerungswirkung der Vegetation



- Verbesserung des visuellen Eindrucks und der Freiflächengestaltung durch Abpflanzungen und Pflanzgebote

Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen sollte zeitgleich mit der Erschließung erfolgen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB:

Maßnahmen zum Artenschutz:

§9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die Rodung von Gehölzen in der Winterzeit verhindert eine Störung bzw. die Tötung von Fledermäusen, da etwaige Sommerquartiere zu diesem Zeitraum bereits verlassen sind. So kurz wie möglich vor der Rodung sind jedoch die Bäume nochmals auf Quartiernutzung zu überprüfen und bei Nichtbesatz bis zur Rodung zu verschließen (z.B. mit Zeitungspapier oder Stoff).

Als Quartierersatz sind 6 Fledermauskästen zu installieren. Als Aufhängestellen eignet sich das wegebegleitende Feldgehölz südlich des Plangebietes.

Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen (M1)

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Zur Gestaltung von Gärten mit zumindest mittlerer Biotopqualität und um einer strukturarmen Freiflächengestaltung entgegen zu wirken werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Deren Realisierung führt auch zu einem verbesserten Landschaftsbild durch Durchgrünung und Wahrung eines ländlichen Charakters.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Reine Steinschüttungen sind nicht zulässig. Es ist pro qm Fläche Steinschüttung mind. 50% Vegetation einzubringen.

Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Empfohlen werden Arten aus der Pflanzenliste I im Anhang.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Auf mind. 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II im Anhang empfohlen.



### Anpflanzung von Hecken (M2)

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Gemäß Planurkunde sind auf den gekennzeichneten Flächen der Baugrundstücke Hecken anzulegen.

Zu pflanzen ist eine 3-reihige Hecke.

Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke.

Beidseits ist ein Rand von je 1,00 m Breite zu belassen, der als Krautsaum zu entwickeln ist und als Pflegeweg für die Hecke erforderlich ist.

Empfohlen werden Gehölzarten aus der Pflanzenliste II im Anhang.

Beispielhaftes Pflanzschema:

```
A A D D B B -----  
  A D C D B B Rapport  
A A C C B B -----
```

A Cornus sanguinea - Hartriegel

B Ligustrum vulgare - Liguster

C Corylus avellana - Haselnuss

D Prunus spinosa - Schlehe

Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt

Die Gesamtfläche beträgt ca.500 m<sup>2</sup>.

Die Pflanzmaßnahme wird auf die Pflanzbindungen innerhalb der Bauflächen angerechnet.

### Ersatzmaßnahmen





## 5 Städtebauliche Konzeption

### 5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Gemeindefestrieden „Oberdorfstraße“ und „Unter den Zäunen“. Diese wird auf der gesamten Länge auf 6 m ausgebaut und als Ring gestaltet.

Um die Versiegelung zu reduzieren und eine möglichst wirtschaftliche und flächenschonende Erschließung umsetzen zu können, werden die Erschließungsstraßen als Wohnstraßen (Mischverkehrsflächen) ausgebildet.

Kurvenbereiche und Einmündungen sind so gestaltet, dass gemäß den 'Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen' (RASt 06) die Befahrbarkeit mittels eines 3-achsigen Müllfahrzeuges gewährleistet ist.

Neben der Erschließungsfunktion ist die gestalterische Qualität des Straßenraums von vorrangiger Bedeutung, um adäquate Lebens- und Wohnverhältnisse in der Ortsgemeinde Hausten zu schaffen.

Die privaten Grünflächen reichen innerhalb der Wohnstraßen bis an den Fahrbahnrand heran und vermitteln auf diese Weise einen harmonischen Charakter.

### 5.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Da die angrenzende Bebauung ebenfalls ausschließlich wohnbaulich geprägt ist, kommen im Rahmen der Neuausweisung natürlich nur Nutzungen in Frage, die den Bestand und die angestrebte Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet wird daher gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.

#### Zulässige Nutzungen im WA:

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht kein konkreter Bedarf, weiterhin wären durch diese Nutzungen unverhältnismäßige Verkehrsbelastungen für bestehende und neue Nutzungen zu erwarten. Diese sind mit den angestrebten städtebaulichen Zielen nicht zu vereinbaren.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im Wesentlichen der benachbarten Bebauung der Ortslage angepasst.

#### Bauweise und Hausformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für den Bereich des WA eine offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.



Um eine problemlose Angliederung an das bestehende Ortsbild und die existierenden Verhältnisse der heutigen Siedlungsbereiche zu gewährleisten, sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Durch die vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte und die damit korrespondierende Bebauungsdichte soll gewährleistet werden, dass die Grundstücke für junge Familien, vor allem aus Hausten und Umgebung, bezahlbar bleiben. Darüber hinaus wird der vorhandenen Topografie Rechnung getragen.

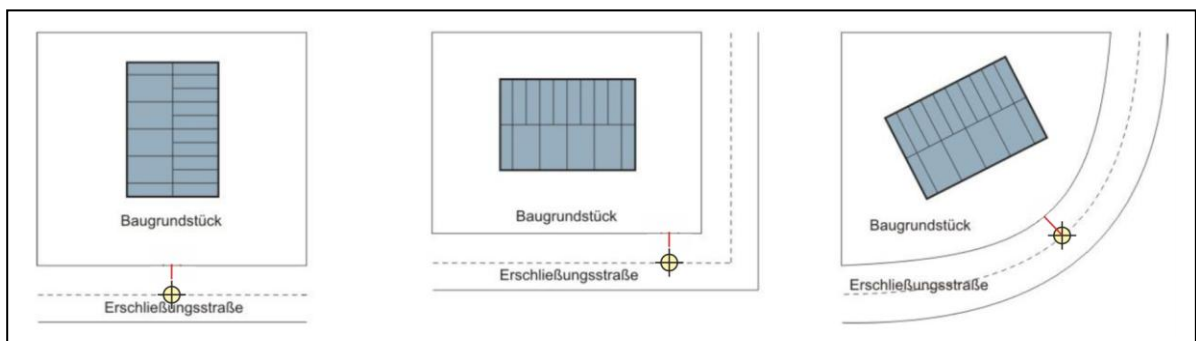
#### Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bauflächen ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Diese richtet sich nach der vorhandenen Topografie (durchschnittlich 8%), aber auch nach regionaltypischen Gesichtspunkten und der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe zu sehen. Um hier eine allzu große Varianz und damit eine Schädigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, wird folgendes festgesetzt:

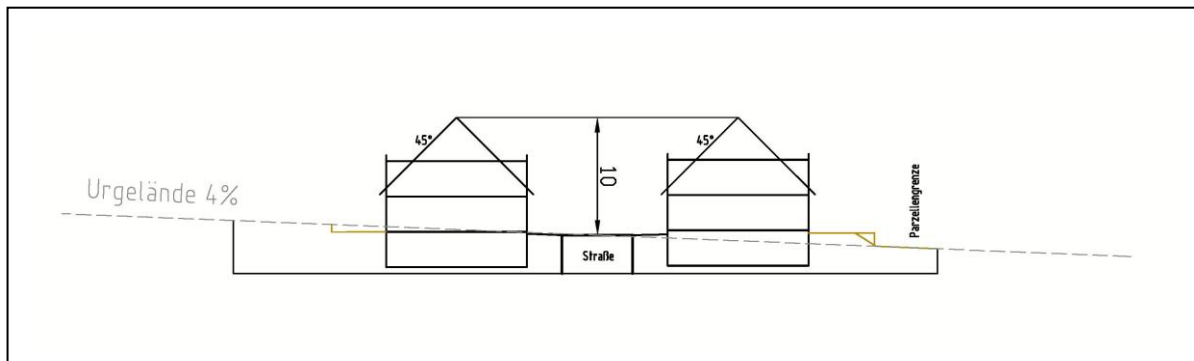
Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.



**Abb. 6: Prinzipskizze maßgebender unterer Bezugspunkt**

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenmittellachse der angrenzenden Verkehrsmischfläche nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks lotrecht zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Für Eckgrundstücke ist die höhergelegene Straße im Plangebiet heranzuziehen.

Als oberer Bezugspunkt wird die Gebäudehöhe (GH) festgesetzt (oberer Gebäudeabschluss ohne untergeordnete Aufbauten), diese liegt im WA bei 10 m.



**Abb. 7: Schemaschnitt mit Höhen, Bezugspunkten und möglicher Geländegestaltung – unmaßstäblich**

#### Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Um den bestehenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung zu erhalten und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wird gemäß § 17 BauNVO für die mit WA gekennzeichneten Flächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglichen einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und gewährleistet, dass die Bebauung nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse der Nachbargrundstücke führt.

#### Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Zur Wahrung des Wohnfriedens und der Reduzierung von Verkehrsbelastungen werden innerhalb des WA pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zugelassen. Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf 1 pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Dies entspricht auch dem überwiegenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung und trägt darüber hinaus auch den Themen Ziel- und Quellverkehr, erdrückende Wirkung und wildem Parken Rechnung.

Weiterhin sollen negative bodenrechtliche Entwicklungen vermieden werden, da verstärkter Mehrfamilienhausbau erfahrungsgemäß zu einem Anstieg der Grundstückspreise führt.

### **5.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Im Trümmel“ liegt darin, die Ortsgemeinde Hausten zukunftsfähig weiter zu entwickeln, ohne den bestehenden Charakter zu stören.



Daher sind zum Schutz und zur Entwicklung des Landschafts- sowie des Ortsbildes die wesentlichen gestalterischen Elemente der vorhandenen angrenzenden Bebauung auf das Neubaugebiet zu übertragen.

Zur Anpassung an die benachbarte Baustruktur und um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundlegende Rahmenbedingungen abgestimmt.

Aufgrund der Lage und der damit verbundenen Wahrnehmung des künftigen Baugebietes werden neben Dachform und Dachneigung auch Festsetzungen zur Materialwahl getroffen. So sind Solarkollektoren und Solarzellenmodule ebenso wie Gründächer grundsätzlich zulässig.

Da behelfsmäßige Bauten grundsätzlich als optisch störend empfunden werden, sind diese unzulässig.

Das Ziel des Förderprogramms „Dorferneuerung“ ist die Stärkung der vorhandenen Innenbereiche, insbesondere der Ortskerne. Beim DE-Programm handelt es sich um eine freiwillige Aufgabe der Kommune (VV-Dorf §1.2).

Der Wunsch zur Aufnahme zusätzlicher „regionaltypischer Gesichtspunkte“ zur „problemlosen Angliederung an das bestehende Ortsbild“ ist grundsätzlich nachvollziehbar. Bei einer solchen Forderung handelt es sich jedoch fast ausschließlich um optisch-gestalterische Kriterien, welche vor dem Hintergrund aktueller klimaökologischer und architektonischer Aspekte hinterfragt werden müssen.

So ist bspw. allein das Flachdach/flach geneigte Dach in der Lage technisch sinnvolle Gründächer zu ermöglichen sowie einer immer größer werdenden Zahl an Solaranlagen, die sich automatisch nach der Sonne ausrichten Rechnung zu tragen.

Auf diese Aspekte ist gerade bei der Ausweisung neuer Baugebiete und -flächen ein besonderes Augenmerk zu richten, um die klimatische Situation vor Ort optimieren zu können.

Bezüglich der Verwendung bzw. dem Ausschluss glänzender Materialien zur Dachdeckung werden entsprechende Festsetzungen seitens der Rechtsprechung regelmäßig für unwirksam erklärt (bspw. Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 1. Oktober 2008 -1 A 10362/08.OVG).

Diese Aspekte lassen sich in hochsensiblen Lagen (bspw. historischer Ortskern o.ä.) städtebaulich durchaus begründen, jedoch weniger auf der grünen Wiese.

Neben den genannten optischen Aspekten ist natürlich auch den Wünschen und Ansprüchen der Bauwilligen Rechnung zu tragen. So lässt sich statistisch belegen, dass die Bauform der „Stadtvilla“ (zweigeschossige Bauweise mit flachem oder flach geneigtem Dach) bereits von ca. 35 % aller Bauwilligen nachgefragt wird – mit steigender Tendenz.



Darüber hinaus wird für Dachneigungen über 25° eine Festsetzung zur Farbe der Dacheindeckung getroffen (Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° sind mit einer dunklen Dacheindeckung zu versehen, um diese mit dem Bestand der übrigen Ortslage abzustimmen. Daher sind nur die nachfolgenden RAL-Farben bei der Farbgestaltung zulässig:

Dunkelgrau bis schwarz sowie dunkelbraune Farbe (RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021; 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022).“

Vor dem Hintergrund, dass der Einsatz von Solarmodulen natürlich auch wirtschaftlichen Ansprüchen genügen muss, sind Solarkollektoren und Solarzellenmodule auch an/als Bestandteile der Fassade zulässig.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an das Ortsnetz der Ortsgemeinde Hausten erfolgen.

Erforderliche Neuverlegungen sind rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 5 Monate) mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.

### **6.2 Fernmeldeanlagen**

Fernmeldekabel befinden sich angrenzend an das Plangebiet in den vorhandenen Straßenflächen.

Die erforderlich werdende Neuerrichtung und –verlegung von Telekommunikationsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 5 Monate) mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### **6.3 Starkregen/Hochwasservorsorge**

Aufgrund der vorhandenen Topografie besteht für das Plangebiet im westlichen Teil eine hohe Gefahr von Überflutungen bei Starkregenereignissen.

Im Rahmen der Eigenvorsorge/Selbsthilfe ist dieses Außengebietswasser über den nordöstlichen Wirtschaftsweg auf die öffentliche Straße abzuleiten.

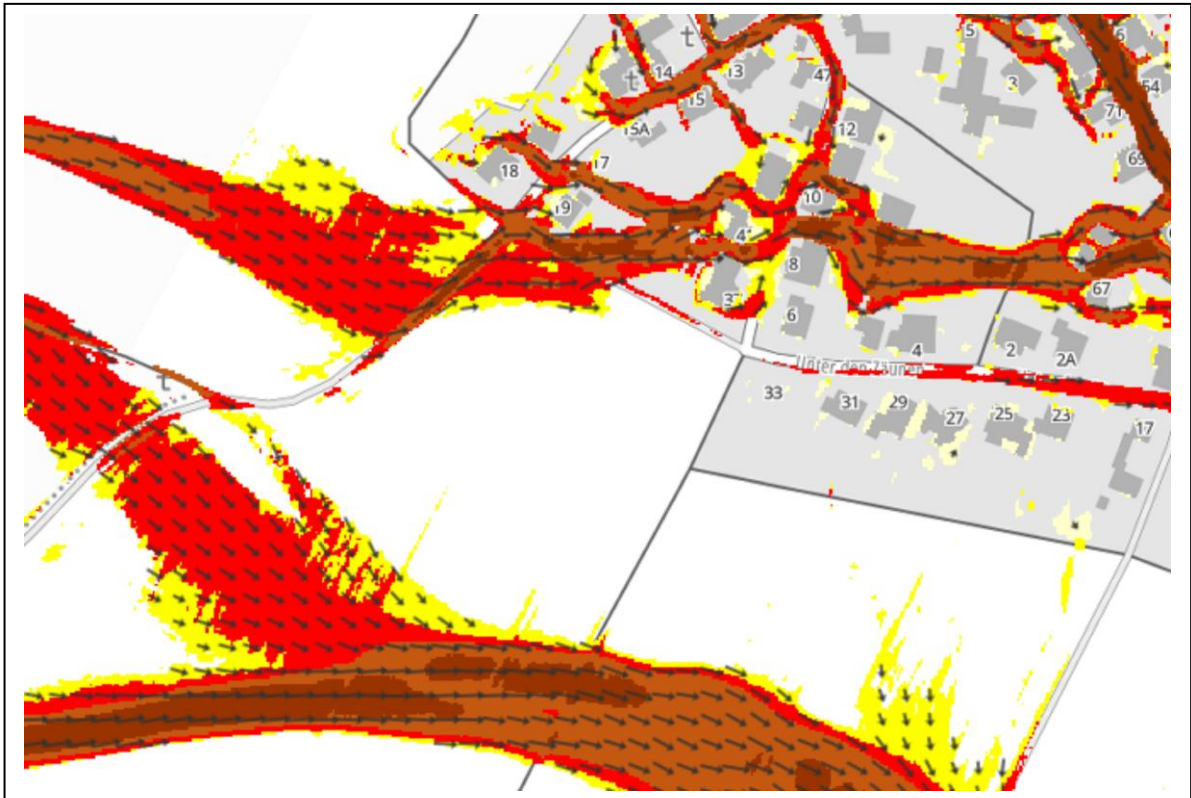


Abb. 8: Auszug aus der Starkregenkarte wasserportal.rlp-umwelt.de - unmaßstäblich

#### 6.4 Abwasserentsorgung/ Niederschlagswasser

Für das Plangebiet ist die getrennte Abführung von Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen.

Aufgrund der vorliegenden Versickerungswerte ist ein Regenrückhaltebecken südöstlich des Gebietes, mit gedrosseltem Ablauf in die MW-Kanalisation „Unter den Zäunen“ geplant.

Das Schmutzwasser wird separat gesammelt und ebenfalls der MW-Kanalisation „Unter den Zäunen“ zugeführt.

##### Hinweis:

Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

Sollte im Zuge der Brauchwassernutzung auch eine Beschickung von sanitären Anlagen und häusliches Abwasser entstehen, ist in die Zuleitung nach der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung der Verbandsgemeinde Vordereifel nach vorheriger Antragstellung und Genehmigung ein geeichter Wasserzähler einzubauen.

Diese ermittelten Wassermengen werden dann zusätzlich zu Schmutzwassergebühren herangezogen (Anschlusszwang).



### Beitragspflichten:

Unter umfassenden Vorhaltungen von öffentlichen Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen wird unabhängig von der Sammlung von Niederschlagswasser für Bewässerungszwecke ein umfassender Einmalbeitragsanspruch nach der Entgeltsetzung Abwasserbeseitigung der Verbandsgemeinde Vordereifel entstehen.

## **6.5 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz de Wasserversorgungs-Zweckverband Maifeld-Eifel (WVZ).

## **6.6 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den „Abfallzweckverband Rhein-Mosel-Eifel“ und kann innerhalb des Plangebietes mit 3-achsigen Müllfahrzeugen durchgeführt werden.

Das zu etablierende Straßensystem sowie die Kurvenbereiche sind mit einer durchgehenden Breite von 6 m hierfür dementsprechend dimensioniert worden.

## **7 Wasserhaushaltsbilanz (WHB)**

Wird derzeit erstellt.

## **8 Bodenordnung**

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes.

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Ortsgemeinde Hausten. Der vollständige Erwerb wird vor Abschluss des Verfahrens angestrebt. Sollte dies nicht gelingen, ist ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

## **9 Flächenbilanz**

Nettobauland	ca.	12.670 m <sup>2</sup>
--------------	-----	-----------------------



---

Verkehrsflächen

Straßenfläche

ca. 2.420 m<sup>2</sup>

Wirtschaftswege

ca. 350 m<sup>2</sup>

---

Plangebiet

ca. 15.440 m<sup>2</sup>

Hausten, den.....

.....  
(Norbert Klapperich) Ortsbürgermeister