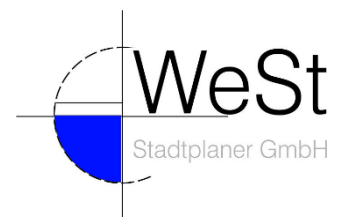


2018

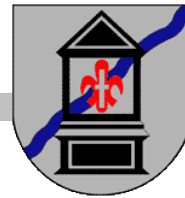
Ergänzungssatzung „Hohlweg“ Ortsgemeinde Ernzen





Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Erfordernis der Planung	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
5	UMWELTRELEVANTE BELANGE	7
5.1	Erstbewertung	7
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
5.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	11
5.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	11
5.5	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	11
6	Eingriffsbilanzierung	12
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
7.1	Maß der baulichen Nutzung	15
7.2	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)	15
7.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	16
8.1	Wasserversorgung	16
8.2	Schmutzwasserbeseitigung	16
8.3	Niederschlagswasserbeseitigung	16
8.4	Stromversorgung	16
9	BODENORDNUNG	16
10	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
10.1	ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN	17
10.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO)	17
10.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)	17
10.4	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 UND 25 a BauGB)	17
11	Pflanzenlisten	18



12 Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften	19
13 Ausfertigungsbestätigung	20

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Ein Bauinteressent hat bei der Ortsgemeinde Erzen die Einleitung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung auf dem im Eigentum stehenden Flurstück Gemarkung Erzen, Flur 6, Flurstück Nr. 103/2 beantragt.

Mit der Planung soll der örtliche Wohnbedarf gedeckt werden.

Die Ortsgemeinde möchte durch die Ergänzungssatzung bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB liegende Parzellen einer Wohnbebauung zuführen. Insgesamt ist die Beanspruchung einer etwa 1.810 m² großen Teilfläche vorgesehen.

Die Privilegierungstatbestände des § 35 (1) BauGB liegen nicht vor. Eine Anwendung des § 35 (2) BauGB scheidet aus, da dem Vorhaben öffentliche Belange, wie etwa die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Südeifel als Fläche für die Landwirtschaft, grundsätzlich entgegenstehen.

Mit der Ergänzungssatzung sollen daher die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen geschaffen werden.

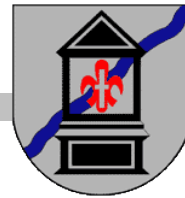
Die Anwendung des Instruments der Ergänzungssatzung ermöglicht es der Ortsgemeinde Erzen im vorliegenden Planungsfall, eine einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Eine wichtige Voraussetzung, wonach die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein müssen, ist im vorliegenden Fall erfüllt. So sind die in unmittelbarer Nachbarschaft des Außenbereichsgrundstücks liegenden Grundstücke bereits bebaut und weisen Innenbereichsqualität auf.

Die Grundstücke werden über die Straße ‚Im Hohlweg‘ erschlossen. Dementsprechend ist die Ausrichtung der Bebauung entlang dieser Erschließungsstraße erfolgt. Die sonstigen Grundstücksteile sollen als Gartenland und Streuobstwiese genutzt werden.

Eine weitere Voraussetzung für den Erlass einer Ergänzungssatzung ist es, dass die bebauten Grundstücke die Qualität eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfüllen.

Mit der Einbeziehung nur weniger einzelner Außenbereichsfläche berücksichtigt die Ergänzungssatzung das Kriterium einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs.

Die Ortsgemeinde möchte auch die gegenüberliegende Straßenseite des Hohlweges entwickeln. Hier sind bereits erste Planüberlegungen erfolgt, so dass die vorliegende Planung zukünftig nicht zu einer einseitigen bandartigen Entwicklung führt. Der Gesamtbereich wird im Rahmen einer Flächennutzungsplanfortschreibung im Flächennutzungsplan als Mischbauflächen bzw. Wohnbauflächen dargestellt. Der unmittelbare Bauwille veranlasst die Ortsgemeinde zunächst die vorliegende Planung vordringlich zu verfolgen.



1.2 Erfordernis der Planung

Das übergeordnete planerische Ziel der Ortsgemeinde ist es, mit dem genannten Instrumentarium unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen und nachhaltigen Entwicklung zügig Baurecht für den Bauwilligen zu schaffen.

Ein wesentlicher Aspekt für die Ortsgemeinde das vorliegende Satzungsverfahren durchzuführen, ist die konkrete Planungsabsicht eines Bauinteressenten nach Umsetzung einer Bebauung für den Eigenbedarf. Auf diese Weise kann der bestehende Eigenbedarf in der einheimischen Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB befriedigt werden.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen. Dieser Bedarf ist durch die vorliegende konkrete Absicht eines einzelnen Bürgers in der Ortsgemeinde Ernzen gegeben.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Ernzen hat in der Sitzung am 18.07.2018 die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.



Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Planung bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Südeifel stellt den im Geltungsbereich gelegenen Teil der Gemarkung Erzen als Fläche für die Landwirtschaft dar.

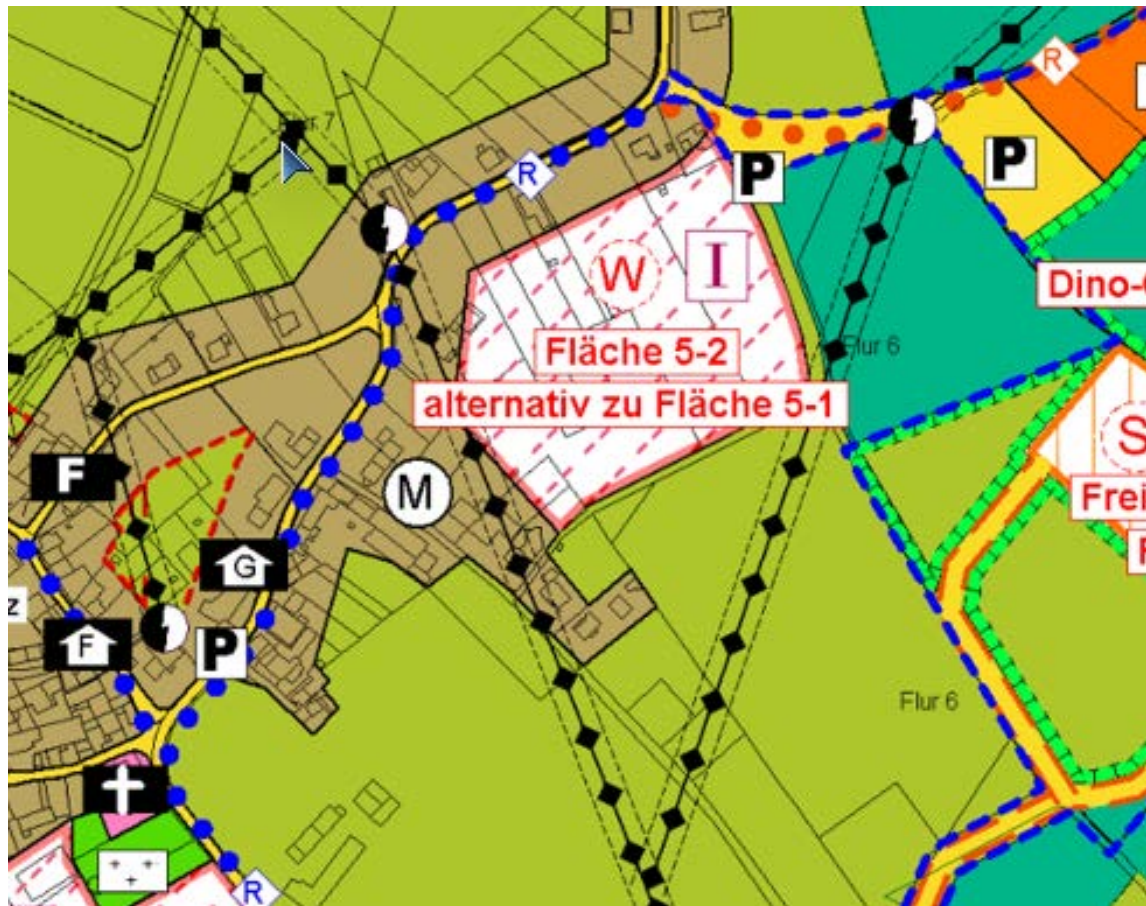
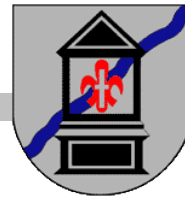


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Südeifel

Der Verbandsgemeinderat Südeifel wird die Aufnahme der zur Überplanung anstehenden Parzelle in die laufende Änderung des Flächennutzungsplans noch beschließen.



4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Siedlungspotenzialfläche liegt im Bereich der Straße „Hohlweg“. Die zur Überplanung anstehende Teilfläche weist eine Größe von ca. 1.900 m² auf. Das Plangebiet befindet sich im „Naturpark Südeifel“.



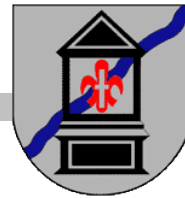
Abbildung 2: Lage des Satzungsbereichs, Quelle GEOPORTAL, RLP

Das Satzungsgebiet ist über die Straße ‚Hohlweg‘ erschlossen.

Die Umgebungsbebauung weist dorfgbietstypische Strukturen auf. Jedoch ist die ehemals prägende landwirtschaftliche Nutzung zurückgedrängt und durch die Wohnnutzung „ersetzt“ worden. Dies wird auch belegt durch die inzwischen hinzugekommene neuzeitliche Wohnbebauung im Norden der Ortslage.

Die südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen dienen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Das Satzungsgebiet selbst wird als Streuobstwiese genutzt.



5 UMWELTRELEVANTE BELANGE

5.1 Erstbewertung

In einem ersten Schritt wurde für die Ergänzungssatzung unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	LANIS Auskunftssystem Ortsbesichtigung Fachbeitrag Naturschutz Kurzstellungnahme
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	LANIS Auskunftssystem
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	Ortsbesichtigung
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	---



§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja	
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Eingriffsbilanzierung

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Es werden nur die Schutzgüter angeführt, für die gemäß der o.a. Bewertung erkennbar Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

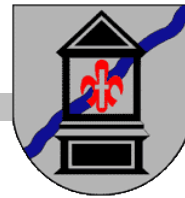
Schutzgut Flora und Fauna

Durch die Planung wird in eine extensive Wiese mit Obstbäumen unterschiedlichen Alters eingegriffen die hinsichtlich ihrer Biotopqualität insgesamt von mittlerer bis hoher Bedeutung ist.

Es werden z.T. höherwertigen Gehölzbereiche oder sonstige höherwertige Biotopstrukturen in Anspruch genommen, die essentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen.

Das Satzungsgebiet wird bereits heute durch verschiedene Nutzungen anthropogen beeinträchtigt (private Grünflächen).

Durch das Entfernen von Einzelbäumen und infolge der geplanten Verdichtung und Versiegelung werden höherwertige Biotopstrukturen entfernt. Dadurch, dass sich die überbaubare Grundstücksfläche auf den südwestlichen Teil des Plangebietes bezieht, bleiben Einzelbäume sowie die im Randbereich des Plangebietes vorhandenen Feldgehöle erhalten. Dennoch ist die Schutzbedürftigkeit als Mittel- bis hochwertig einzustufen; mittelwertig, da sich keine Brut- und Fortpflanzungsstandorte faunistischer Arten im Plangebiet und daran angrenzende finden, hochwertig, da es sich, trotz der vereinzelt vorkommenden Halbstämme um eine Obstwiese mit bis zu ca. 60 Jahre alten Obstgehölzen handelt. Der Eingriff erscheint vor allem wegen der



fehlenden Habitat-Qualitäten als Brut- und Fortpflanzungsstätte und wegen der südlich an das Plangebiet gleichartigen Biotopstruktur als kompensierbar.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich **2 = erheblich** 3 = sehr erheblich

Schutzgut Geologie / Boden

Bestand:

Durch die Bebauung (Versiegelung) werden die Bodenfunktionen vollständig zerstört, daher sind die nicht zu versiegelnden und nicht zu verdichteten Bereiche im Plangebiet aufzuwerten und gleichzeitig eine Vermeidung der Versiegelung anzustreben. Eine Aufwertung erfolgt am ehesten durch eine Bepflanzung, da somit der Boden mittels Durchwurzelung aufgelockert und das Bodenporenvolumen vergrößert werden kann.

Aufgrund der fehlenden bzw. schwachen Beeinträchtigung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung, wird die Schutzbedürftigkeit als mittelwertig eingestuft.

Der Eingriff ist kompensierbar, da die angestrebte Bebauung sich ausschließlich auf die angepasste überbaubare Grundstücksfläche orientiert. Zudem kann ein Großteil der Gehölze erhalten bleiben sowie eine Durchlüftung des Bodens infolge der zusätzlichen Bepflanzung erhöht werden.

Mit dem Erlass der Satzung werden für das Schutzgut Boden ein dauerhafter Entzug und eine Flächenversiegelung erfolgen.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = **weniger erheblich** 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

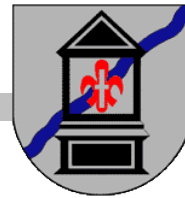
Schutzgut Wasser

Bestand:

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Gebiet der Ergänzungssatzung nicht vorhanden.

Durch die vorliegende Planung wird nunmehr eine dauerhafte Bebauung erfolgen. Die wesentlichen Konsequenzen sind:

- **Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,**
- **Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,**
- **potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,**
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen,



- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss

Wie beim Schutzgut Boden werden mit dem Erlass der Satzung für das Schutzgut Wasser ein dauerhafter Entzug und ein Versiegelungsgrad erfolgen.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = **weniger erheblich** 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Schutzgut Klima / Luft

- Bedingt durch die „kleinräumige“ Inanspruchnahme hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Kaltluftproduktion angrenzender Siedlungsbereiche,
- Temporäre Geruchsbeeinträchtigungen durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen (Aufbringen von Gülle, Mist).

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Schutzgut Landschaft

Bestand:

Das Planungsgebiet hat aus Sicht der Landschaftsbildbetrachtung, wegen der geringen Größe des Plangebietes, eine untergeordnete Bedeutung. Es ist jedoch anzuführen, dass die höherwertige Vegetation, die sich vom Plangebiet und darüber hinaus über eine Länge von ca. 200 m in südliche Richtung erstreckt, die die Siedlung von Erzen aus südöstlicher Richtung effektiv in die Landschaft einbindet.

Dadurch, dass das Plangebiet nur eine geringe Größe aufweist und ein Teil der Einzelbäume erhalten werden und vor allem die randlichen, naturnahen Gehölze erhalten und entwickelt werden, bleibt die randliche Einbindung der zukünftigen Bebauung in das Landschaftsbild vollständig erhalten.

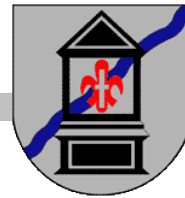
Die aus den o.a. Gründen geringe bis mittelwertige Schutzbedürftigkeit, bleibt zum einen durch den Erhalt, zum anderen und durch die Anpflanzung von Gehölzen unverändert. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild kann im Plangebiet kompensiert werden.

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene in südlicher Richtung verlaufende bandartige Entwicklung entlang der Straße „Ferschweiler Straße“ und des „Hohlweges“ in gewisser Art und Weise vorbelastet.

Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung weist die Fläche wegen ihrer Lage nicht auf.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich



5.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne den Erlass der Satzung ist das Plangebiet aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach wie vor dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Bauliche Vorhaben könnten entweder als privilegierte Vorhaben nach § 35 (1) BauGB oder aber als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) BauGB zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Wahrscheinlich wäre der Erhalt der Streuobstwiese.

5.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung treten die aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter auf.

Im Zuge der Umsetzung der Planung können auf der Grundlage von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verbesserungen erreicht werden, wobei jedoch die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild unvermeidbar sind.

Baubedingte Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Hof- und Stellplatzflächen sowie damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung der Oberflächenabflüsse,
- dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung.

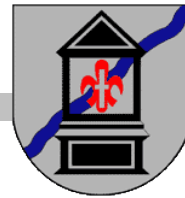
Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich im Wesentlichen durch Beeinträchtigungen der neu hinzukommenden Bebauung:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens in der Landschaft.

5.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Für die Ebene der Ergänzungssatzung sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung umzusetzen:



1. Boden:

- Freihaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen von Bebauung,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens.

2. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenvolumens.

3. Landschaftsbild:

- Pflanzung / Erhaltung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der südlichen und westlichen Grenzen des künftigen Baugrundstücks,
- Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Satzungsgebietes,
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO im Rahmen der anstehenden Baugenehmigung
- Erhaltung der vorhandenen Gehölze und Hecken soweit wie möglich.

4. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der randlichen Grenzen des künftigen Grundstücks zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

- Umsetzung der in den Kapiteln 6 und 7.2 aufgezeigten Maßnahmen

6 EINGRIFFSBILANZIERUNG

Für die quantitative Erfassung des Eingriffsumfanges und die Berücksichtigung anrechenbarer Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Ermittlung notwendiger Kompensationsmaßnahmen wird die Biotopfunktion bewertet. Bei der Bewertung wird den einzelnen im Gebiet vorkommenden Biotopen eine aktuelle ökologische Funktionserfüllung zugeordnet. Die Wertstufen gehen von eins bis zehn (1-2: sehr gering; 3-4: gering; 5-6: mittel; 7-8: hoch; 9-10: sehr hoch). Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen nach ADAM, NOHL & VALENTIN (1992) ist Tab. 1 zu entnehmen. In Tab. 2 wird der resultierende Kompensationsflächenbedarf berechnet. In Tab. 3 weist die Gesamtbilanz auf.



Biotoptyp	Durchschnittliche (aktuelle) ökologische Funktionserfüllung	Größe in m ²	Wertpunkte
Streuobstwiese (Entfernung von ca. 8, bei Erhalt von ca. 11 Obstbäumen)	6	1822,00	10932,00
Weg bituminös befestigt	1	89,00	89,00
Summe		1911,00	11021,00

Tabelle 1: Flächengrößen und Bewertung der Biotoptypen nach Adam, Nohl & Valentin (1986)

Die Biotoptypen des Planungsraums weisen einen Wert von 11.021,00 Punkten auf. Der Eingriffswert wurde folgendermaßen ermittelt:

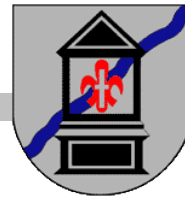
Biotoptyp	Werteinstufung nach einer Menschengeneration	Größe in m ²	Wertpunkte
Überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,4 von 1822, abzüglich 227 m ² Randlicher Eingrünung	1	537,00	537,00
nicht überbaubare Grundstücksfläche Ziergärten	4	952,00	3808,00
Neuanpflanzung der randlichen Eingrünung mit einer Breite von 3,0 m)	5,5	227,00	1248,50
Verbreiterung der vorhanden randlichen Eingrünung von ca. 3,0 auf 5,0 m	5,5	106,00	583,00
Weg bituminös befestigt	1	89,00	89,00
Summe		1911,00	6265,50

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationswertes

Gesamtbilanz	
Wertpunkte (WP) Eingriff	11021,00
WP Kompensation	6265,50
WP Kompensationsdefizit	4755,50
Ersatzfläche (m ²) bei Aufwertung um 3 WP	1585,17

Tabelle 3: Gesamtbilanz

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs sind weitere Maßnahmen umzusetzen.



Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VS)

VS 1: Erhalt von Gehölzen

VS 2: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

VS 3: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Kompensationsmaßnahme (KM)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden die folgenden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt:

KM 1: Entwicklung einer randlichen Eingrünung durch Sträucher und Bäume

KM 2: Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen

Externe Kompensationsmaßnahmen

Zur vollständigen Kompensation sind folgende Maßnahmen vorzusehen.

KM 3: Entwicklung einer Streuobstwiese in extensiver Nutzung

Gemarkung Ferschweiler, Flur, 10 Nr. 36; (Größe: 4.420 m²)

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden über einen Städtebaulichen Vertrag und eine Dienstbarkeit gesichert.

Der Fachbeitrag Naturschutz (Kurzstellungnahme) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

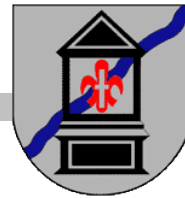
„Es kann festgehalten werden, dass der Planungsraum nach Inaugenscheinnahme als temporäres Nahrungs- und Rückzugshabitat genutzt wird.

Der Planungsraum stellt zum jetzigen Zeitpunkt keine Fläche dar, die im Falle einer Bebauung, gegenüber dem Status Quo zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten führen wird, da Gehölze erhalten und weiter angelegt werden, die wiederum, gerade aufgrund der angestrebten Breite von 5,0 m, potentielle Brut- und Fortpflanzungshabitate aufweisen.

Der Planungsraum weist keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen), die den Schluss zulassen, dass im Falle der Bebauung, lokale Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Es bestehen weiterhin, aufgrund der anthropogen überprägten Biotopstruktur des Plangebietes, keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Arten mit erhöhtem Schutzstatus.

Aus landschaftsplanerischer Sicht führt eine Bebauung zu keinerlei negativen Auswirkungen für faunistische Arten. Daher steht ihr aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen. Es kann zum Zeitpunkt der Erstellung der Planung festgehalten werden, dass durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG festgestellt werden können.

Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (sAP), gemäß § 44 BNatSchG, ist nicht erforderlich.



7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und –analyse hat sich gezeigt, dass zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einzelne Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB notwendig sind.

Insbesondere die Ortsrandlage und die daraus abzuleitende Aufgabenstellung nach Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Eingriffsrelevanz bedingen eine planerische Steuerung insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu grünordnerischen Festsetzungen auf dem Grundstück.

Die Beurteilung zur Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich – sofern hierzu keine Aussagen in der Satzung getroffen werden - für die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegene Fläche künftig nach § 34 BauGB.

Die Umgebungsbebauung kann als Mischgebiet eingestuft werden. Hier sind neben der Wohnnutzung auch sonstige Gewerbebetriebe (Metallbau) vorhanden.

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt

Damit wird bei einer Grundstücksgröße von rund 1.820 m² den künftigen Bauherren ein ausreichend bemessener Flächenanteil für die geplante Bebauung zur Verfügung gestellt. Für die Zubehörfächen (Garage, Stellplätze, Zufahrt etc.) greift die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO, so dass insgesamt eine Grundflächenzahl von 0,6 für die Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen zur Verfügung steht.

Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf Z = II festgesetzt. Damit soll ein Beitrag für eine der Umgebungsbebauung angepasste Bebauung ermöglicht werden.

Die Höhe baulicher Anlagen ist aus der Umgebungsbebauung abzuleiten. Aus diesem Grund wird keine Gebäudehöhe festgesetzt.

7.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können alternativ auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden. Der Nachweis verhindert das Abstellen von Fahrzeugen im engen Straßenraum des „Hohlweges“, sodass Einschränkungen des Verkehrs und des angrenzenden Betriebes soweit wie möglich verhindert werden.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



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

Wie im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen, sind zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Kompensationsmaßnahmen erforderlich:

Maßnahme 1 (KM 1): KM 1: Entwicklung einer randlichen Eingrünung durch Sträucher und Bäume

Maßnahme 2 (KM 2): Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen.

Hinweis:

Externe Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme 3 (KM 3): Entwicklung einer Streuobstwiese in extensiver Nutzung

Durchführung der Maßnahmen

a) KM 1: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes

b) KM 3: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

8.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz gesichert.

8.3 Niederschlagswasserbeseitigung

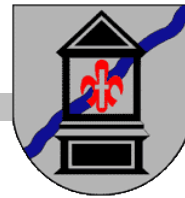
Es wird empfohlen das auf überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundstücksbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Dies sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das öffentliche Netz geplant.

9 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.



10 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

10.1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Im Bereich der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der Ergänzungssatzung.

10.2 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO)

Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit Z = II festgesetzt.

10.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

10.4 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 UND 25 a BauGB)

KM 1: Entwicklung einer randlichen Eingrünung durch Sträucher und Bäume

Im Randbereich des Grundstücks sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und abgängige Gehölze durch standorttypische und heimische Gehölze zu ersetzen, so dass ein dichter Gehölzkomplex mit einer Breite von 3,0 m realisiert wird. Die Baum- und Strauchhecke soll eine wechselnde Höhe von 2 – 4 m haben. Ein ausreichender Abstand zum Nachbargrundstück ist gemäß Nachbarschaftsgesetz von RLP einzuhalten. Entlang der Grundstücksgrenzen sind auf einer Fläche von 180 m² bereits Gehölze vorhanden, sodass als Kompensation die Ergänzung der Strauchpflanzung von ca. 227 m² bzw. 106 m² vorgesehen wird

KM 2: Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen

Private Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.



Hinweis:

Externe Kompensationsmaßnahmen

Zur vollständigen Kompensation sind folgende Maßnahmen vorzusehen.

KM 3: Entwicklung einer Streuobstwiese in extensiver Nutzung

Zur Kompensation ist die in der Gemarkung Ferschweiler, Flur, 10 Nr. 36; (Größe: 4.420 m²) gelegene Wiese mit 12 Obstgehölzen (Eingriff : Ausgleich-Verhältnis: 1:1,5) mit einem Stamm- Stamm-Abstand von 10 bis 12 m zu bepflanzen, um die Möglichkeit der maschinellen Mahd zwischen den Bäumen aufrecht zu erhalten) und als extensive Streuobstwiese zu entwickeln. Die dazu zur Verfügung stehende Fläche weist eine Größe von ca. 2.200 m² auf, ist somit gemäß Flächenbilanz von ausreichender Dimension – notwendig sind 1.585 m².

Die Fläche ist zweimal/Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juli eines jeden Jahres erfolgt; der zweite Schnitt wird ab September durchgeführt. Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen; eine Düngung wird nicht durchgeführt. Im Falle einer Beweidung sind die Obstgehölze vor Verbiss- und Schälschäden ausreichend zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

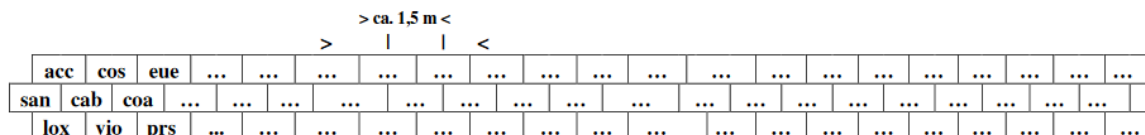
Durchführung der Maßnahmen

- a) KM 1: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes
- b) KM 3: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes

11 PFLANZENLISTEN

Pflanzschema und Pflanzliste

A) Sträucher



Pflanzabstand zwischen den Pflanzen: 1,5 m
Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1,0 m

- cab carpinus betulus (Hainbuche)
- cos cornus sanguinea (Hartriegel)
- eue euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- san sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- coa corylus avellana (Haselnuss)
- lox lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- vio viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- acc acer campestre (Feldahorn)
- prs prunus spinosa (Schlehe)
- roc rosa canina (Hundsrose)
- soa sorbus aucuparia (Eberesche)
- liv ligustrum vulgare (Liguster)



B) Obstgehölze

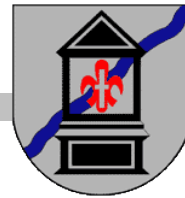
Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

LISTE REGIONALER OBSTSORTEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnsorten	Süßkirschen	Pflaumen
Apfel von Groncels	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Boikenapfel	Grüne Jagdbirne	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Danziger Kantapfel	Poiteau	Schneiders Späte Knorpel	
Geflammtter Kardinal	Wasserbirne		
Gelber Bellefleur			
Graue Herbstrenette			
Großer Rheinischer Bohnapfel			
Haux Apfel			
Landsberger Renette			
Prinz Albrecht von Preußen			
Roter Boskoop			

12 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- 1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 2 Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsge-setzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
- 3 Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesboden-schutzverordnung und die DIN 19732 zu beachten.
- 4 Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.
- 5 Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fachbehörde der Archäologischen Denkmalpflege ist das Rheinische Landesmu-seum Trier, Weimarer Allee 1. 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.



- 6 Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.
- 7 Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- 8 Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 9 Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Infoblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.

13 AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Fassung der textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 13 BauGB offengelegen hat, und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war übereinstimmt.

Erzen, den _____.2018
Ortsgemeinde Erzen
gez.

(Erika Schönhofen)
Ortsbürgermeisterin