

Ortsgemeinde Weidingen



Abgrenzungs- und Abrundungssatzung „Beidseits der K 65 – Hauptstraße“ 1. Änderung

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nrn. 1 und 3 BauGB

Entwurf zur Offenlage
21. Juni 2021

Auftraggeber: M&S Garage GbR
Sebastian Moos
Im Neuengarten 2, 54636 Weidingen

erstellt von: Karlheinz Fischer Landschaftsarchitekt BDLA
Langwies 20, 54296 Trier
Tel.: (0651) 16038, Fax: 10686
E-Mail: fischer-kh@t-online.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. Claudia Struth
M. Sc. Biogeogr. Felix Gebhard

Technische Arbeiten: Claudia Schröder



Die Satzung besteht aus der Planurkunde sowie aus diesem Textteil.

In diesem Textteil finden sich die Textlichen Festsetzungen, die Begründung mit Anlagen, die Rechtsgrundlagen sowie die Verfahrensvermerke. Die Planurkunde ist beigelegt.

Inhaltsverzeichnis

A)	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Höhenlage der baulichen Anlagen	4
4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	4
6	Private Grünflächen i.V. mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
7	Zeitlicher Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen unter Punkt 4	5
8	Anhang: Artenliste	5
8.1	Bäume 2. Ordnung:	5
8.2	Pflanzqualitäten:	5
9	Hinweise auf weitere fachliche Regelungen	6
B)	Begründung	8
1	Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis	8
2	Plangebiet	9
2.1	Lage und Geltungsbereich	9
2.2	Derzeitige Nutzung	10
2.3	Erschließung	10
3	Planungsalternativen	11
4	Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
5	Beschreibung und Auswirkungen des Vorhabens auf die umweltfachlichen Belange ..	12
6	Eingriffsregelung	14
7	Begründung zu den einzelnen Festsetzungen	15
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung	15
7.2.1	Zulässige Grundfläche	16
7.2.2	Höhe der baulichen Anlage	16

7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	16
7.3.1	Überbaubare Grundstücksfläche	16
7.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
7.4.1	Private Grünfläche i.V. mit Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
7.4.2	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	17
C)	Rechtsgrundlagen	18
D)	Verfahrensvermerke	19
E)	Anhang – Bestandsplan Kartierung als Anlage zur Begründung	21

A) Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD – Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 18 und 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung über

- die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5¹
- die Höhe der baulichen Anlagen von $\leq 8,50$ m i.V. mit der Höhenlage der baulichen Anlagen

festgesetzt.

Ergänzend zum Eintrag in die Nutzungsschablone wird Folgendes festgesetzt:

Für die Bestimmung der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist der untere Bezugspunkt die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden). Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Firstes als Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

3 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) in Bezug auf die natürliche Geländeoberfläche bestimmt:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,35 m über der Höhe des natürlichen Geländes, gemessen am Schnittpunkt der nordwestlichen mit der nordöstlichen Baugrenze, liegen.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude² wird auf zwei beschränkt.

¹ Bezogen auf die Fläche des im Bereich der Abrundungssatzung gelegenen und als MD-Dorfgebiet festgesetzten Baugrundstücks

² Ein Doppelhaus zählt als ein Wohngebäude

6 Private Grünflächen i.V. mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung M-‘Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die intensive Weidebewirtschaftung ist aufzugeben.

Die Fläche ist mit einer Initialeinsaat bestehend aus gebietsheimischem (Herkunftsregion 7), kräuterreichem (mind. 30 % Kräuteranteil), artenreichem Regio-Saatgut einzusäen. Die Wiesenfläche ist mittels ein- bis zweischüriger Mahd ab Mitte Juni zu mähen und ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln zu unterhalten. Das Mahdgut ist abzuräumen. Alternativ ist eine Beweidung der Fläche –ausgenommen Pferde und Rinder- möglich. Hierbei darf die Viehbesatzdichte 1 RGV (rauhfutterfressende Großvieheinheit) je Hektar nicht überschritten werden. Während eines Weidegangs sind maximal 3 RGV je Hektar zulässig. Der Weideauftrieb darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen..

Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängigkeit ist er nach spätestens 1 Jahr durch eine standortgerechte Nachpflanzung in einer Wuchsstärke/Stammumfang von mindestens 8/10 zu ersetzen.

Auf der Fläche sind mind. 5 hochstämmige Obstbäume (Pflanzqualität und Artenwahl gem. Pflanzliste in Kap. 9) zu pflanzen. Der Pflanzabstand sollte mind. 8 m betragen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens nach einem Jahr standortentsprechend nachzupflanzen.

7 Zeitlicher Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen unter Punkt 6

Die intensive Weidebewirtschaftung ist mit Baubeginn aufzugeben. Zu diesem Zeitpunkt ist auch die festgesetzte Initialeinsaat vorzunehmen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen müssen spätestens 2 Jahre nach Baubeginn vollständig durchgeführt sein.

8 Anhang: Artenliste

Zur Umsetzung der unter Punkt 6 - Private Grünflächen i.V. mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind ausschließlich Arten und Pflanzqualitäten gemäß der folgenden Artenliste zu verwenden. Für die darüber hinausgehende Bepflanzung des privaten Baugrundstücks werden diese Pflanzen ebenfalls empfohlen.

8.1 Bäume 2. Ordnung:

- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
- sowie regionaltypische Apfel- und Birnensorten

8.2 Pflanzqualitäten:

- Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10

9 Hinweise auf weitere fachliche Regelungen

Boden und Baugrund

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ sowie die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu berücksichtigen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und-2“) zu beachten.

Die Anforderungen der DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und der DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“ sind zu beachten. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.

Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.

Wasser

Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 5 Abs. 1 und 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

Brauchwassernutzung: Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

Funde

Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Trier-Saarburg sowie dem Landesmuseum Trier zu melden.

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

Pflanzungen

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 - „Vegetationstech-

nik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ sowie die DIN 18915 – “Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten”.

Fällung und Baufeldräumung

Um das Auslösen von Verbotstatbeständen zu vermeiden (Tötung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) soll -in Anlehnung an § 39 und § 44 BNatSchG- die Fällung von Gehölzen und das Räumen des Baufeldes vorsorglich ausschließlich im Winter erfolgen (01.10. - 28.02.).

Radon

In Rheinland-Pfalz gibt es nach Erkenntnisstand zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung keine Radonvorsorgegebiete gemäß § 121 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG)³. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

Weitere Informationen zu Radon finden sich Radonmaßnahmenplan⁴ des Bundesumweltministeriums (BMU) sowie in den aktualisierten Radoninformationen auf der Internetseite des Landesamtes für Umwelt.

³ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz – LfU - <https://lfu.rlp.de/de/aktuelles/detail/news/News/detail/keine-ausweisung-von-radonvorsorgegebieten-in-rheinland-pfalz-noetig/> - Abruf Mai 2021

⁴ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit – BMU - <https://www.bmu.de/publikation/radonmassnahmenplan> - Abruf Mai 2021

B) Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis

Das am südöstlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Weidingen gelegene Grundstück Flurstück Nr. 50/2, Flur 10, Gemarkung Weidingen, wird derzeit als Standweide für Pferde genutzt. Das Grundstück sind unbebaut und wird von Norden, über die von der Hauptstraße – K 65 – abzweigende Straße „Im Neuengarten“ erschlossen. Es grenzt an die lockere gemischte Bebauung der Ortslage an. Unmittelbar östlich benachbart findet sich die Halle eines landwirtschaftlichen Betriebes. Nordwestlich liegt das bereits bebaute Anwesen des Eigentümers des zu überplanenden Flurstücks.

Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 50/2 möchte das Grundstück bebauen und voraussichtlich gewerblich nutzen.

Aufgrund der örtlichen Randlage befindet sich die für eine Neubebauung vorgesehene Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) und ist folglich einer nicht-privilegierten Bebauung bzw. Nutzung nicht zugänglich. Die geltende Abgrenzungs- und Abrundungssatzung der Ortsgemeinde Weidingen „Beidseits der K 65 – Hauptstraße“, rechtskräftig seit 02.06.2002, endet an der nördlichen Grenze des Grundstücks 50/2 mit der Straße „Im Neuengarten“ bzw. quert das heutige Flurstück Nr. 49/2.

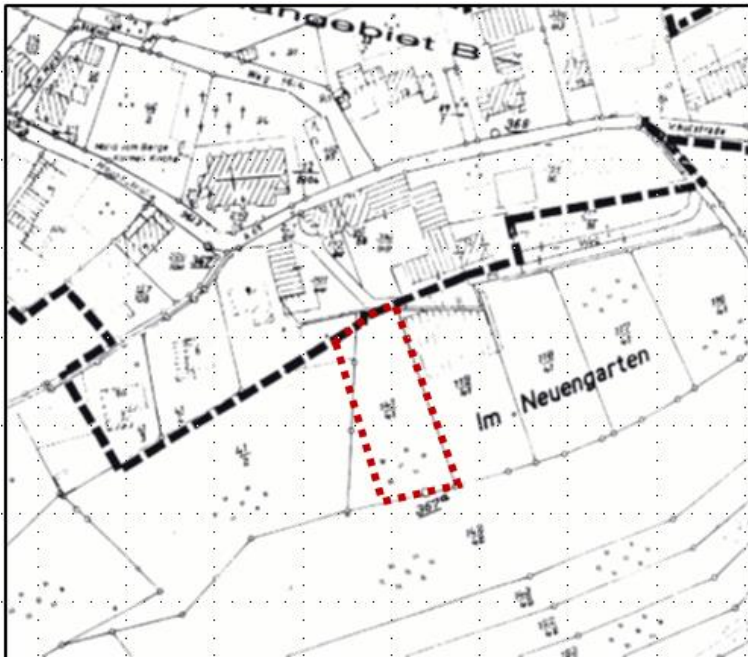


Abb. 1: Abrundungssatzung OG Weidingen „Beidseits der K 65 - Hauptstraße“, rechtskräftig seit 02.06.2020 – Ausschnitt, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des zu überplanenden Grundstücks

Der beschriebene Bereich ist im Teil-Flächennutzungsplan Neuerburg der Verbandsgemeinde Südeifel nicht als Baufläche dargestellt. Durch die Änderung der Abgrenzungs- und Abgrenzungssatzung⁵ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB und damit die Einbeziehung des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücks soll die bauplanungsrechtliche Sicherung der Bebaubarkeit des Grundstücks erfolgen.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird dadurch gewahrt, dass die Satzung einen unmittelbaren baulichen Zusammenhang zu den bereits bebauten und genutzten Grundstücken

⁵ Auch: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Flurstück Nr. 49/2, 45/1 und 50/1 herstellt und in Verbindung mit der nordöstlich auf Flurstück Nr. 51 befindlichen Halle einen Bebauungszusammenhang bildet. Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann erreicht werden, dass kein neuer oder losgelöster Siedlungsansatz über die rückwärtige Bauflucht der Halle hinaus entsteht. Stattdessen können hier anschließend die Maßnahmen für den Ausgleich des Eingriffs festgesetzt werden.

Die Satzung begründet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeit unterliegt. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die Bebauung lehnt sich an die dörfliche Struktur an, gleichermaßen wird Gestaltungsspielraum für den Eigentümer im Geltungsbereich gegeben.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung der Satzung liegt am südöstlichen Ortsrand und umfasst die Flurstücke 45/1 und 50/2 vollständig sowie 49/2 und 50/1 teilweise.

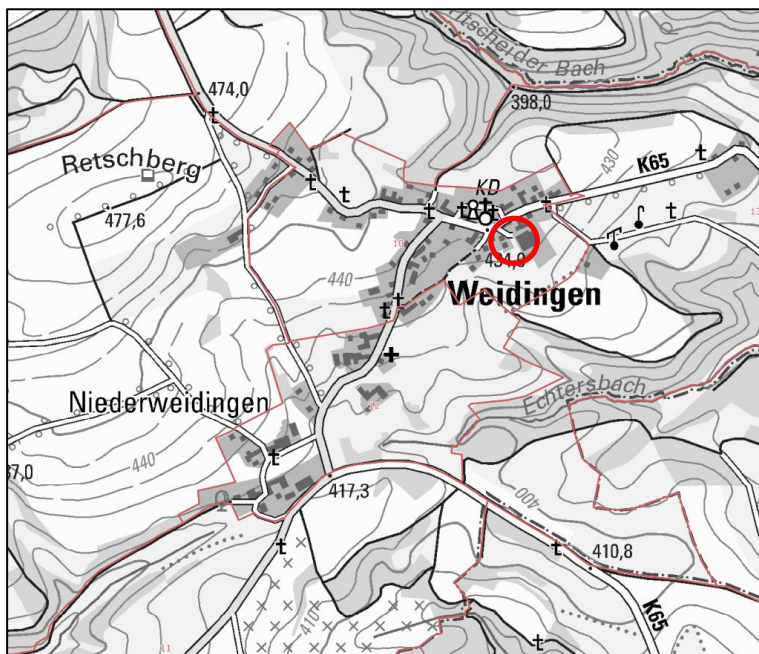


Abb. 2: Auszug aus der Topographischen Karte⁶ mit Kennzeichnung der Lage der Satzung, Abfrage 05/2021, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der Erweiterung wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------------------------|---|
| Im Nordwesten | durch die bereits innerhalb der Abrundungssatzung liegenden Anteile des Flurstücks Nr. 49/2, Flur 10, und die Straße Im Neugarten |
| Im Nordosten und Südosten | durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück Nr. 51, Flur 10 |
| Im Südwesten | durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück Nr. 45/2, Flur 10 |

⁶ Geobasisinformationen © GeoBasis-DE / LVermGeoRP <2020>

Die Flurstücke 45/1, 50/1 und der nördliche Teil des Flurstücks 50/2 werden dabei der Abgrenzungssatzung zugeordnet, die die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils klar stellt. Der größere Teil des Flurstücks Nr. 50/2 liegt im Außenbereich und ist darum der Abrundungssatzung zugeordnet, mit der der Innenbereich um das Grundstück ergänzt wird.

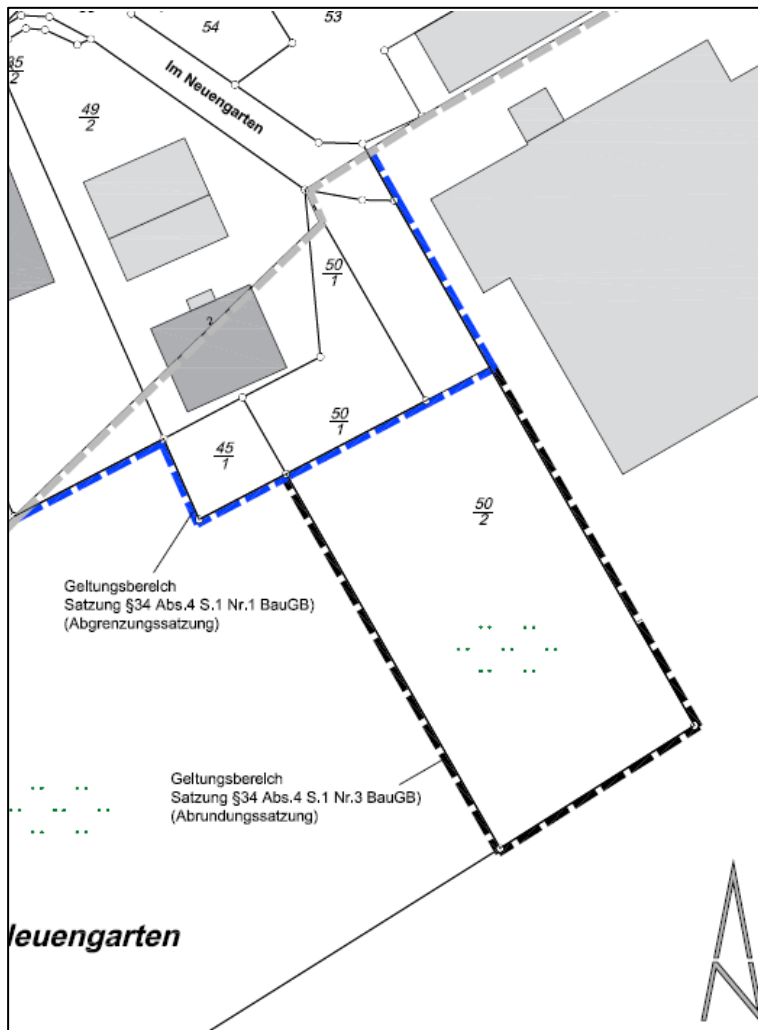


Abb. 3: Zuordnung der Satzungen, ohne Maßstab; grau dargestellt der Geltungsbereich der zu ändernden Satzung

2.2 Derzeitige Nutzung

Auf Flurstück Nr. 49/2 befindet sich ein Wohn- und ein Nebengebäude, die Zufahrt und der Gartenbereich liegen auf den Flurstücken 45/1 und 50/1.

Im Norden des Flurstücks 50/2 befindet sich ein Parkplatz. Die restliche Fläche des Flurstücks wird als Standweide für Pferde genutzt.

2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Nordwesten, von der Straße Im Neuengarten aus. Als kurze Sackgasse endet sie an der Grundstücksgrenze. Sie bindet das Satzungsgebiet nach kurzem Verlauf an die Hauptstraße an. In der Straße Im Neuengarten liegen auch die Anschlüsse für die Ver- und Entsorgung.

3 Planungsalternativen

Planungsalternativen unter Nutzung privater Eigentumsflächen des Bauinteressenten gibt es nicht. In Verbindung mit der angrenzend an den Erweiterungsbereich vorhandenen Halle stellt die Entwicklung im vorliegenden Bereich eine sinnvolle Erweiterung der grundsätzlich von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Nutzgebäuden geprägten dörflichen Struktur dar.

4 Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Satzung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Südeifel (hier: Teil-Flächennutzungsplan Neuerburg) entwickelt. Darum wird für das ergänzend zu überplanende Grundstück das Instrument der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB gewählt. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

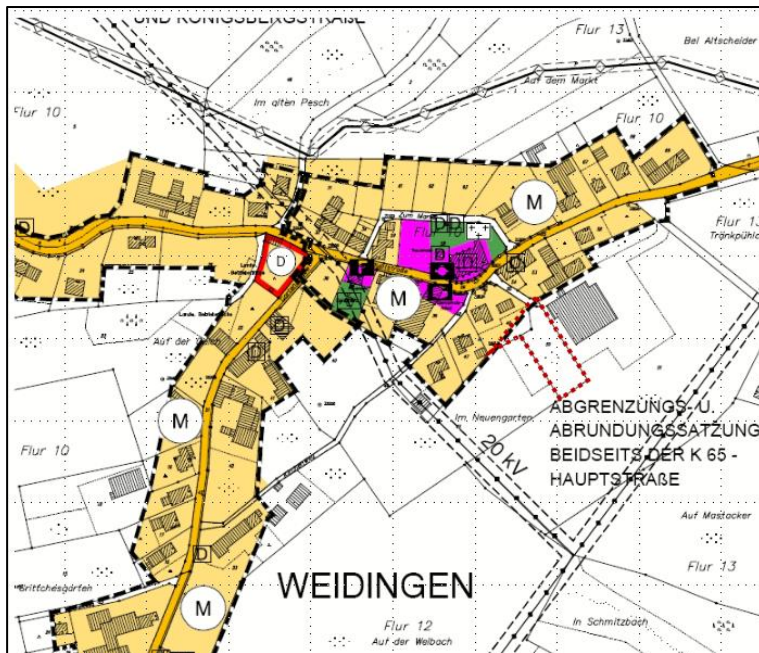


Abb. 4: FNP VG Südeifel, Teil-FNP Neuerburg 2011, Ortslage Weidingen, Auszug mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Satzung, ohne Maßstab

Im geltenden Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier⁷ liegt der Norden des Geltungsbereichs innerhalb des ausgewiesenen Wohngebiets, der Süden ist als „sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche“ entsprechend eines Vorranggebietes gekennzeichnet. Die so dargestellten Vorranggebiete des geltenden Raumordnungsplanes unterliegen gemäß Verfahrensregelung der SGD Nord 2001 der gemeindlichen Abwägung. Da keine planungsbedingten Nachteile für die Landwirtschaft aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des ergänzend zu überplanenden Grundstücksanteils und auch aufgrund der Nutzung als Pferdeweide durch den jetzigen Eigentümer vorliegen, können die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt werden.

Für die Gemeinde Weidingen wird im geltenden Raumordnungsplan⁸ als auch im Fortschreibungsentwurf des Regionalen Raumordnungsplans⁹ die besondere Funktion „L-Landwirtschaft“

⁷ PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (1985): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, Trier.

⁸ PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (1985): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, Trier.

⁹ PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (2014): Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans (Stand: 01/2014), Trier.

dargestellt. Im Geltungsbereich befinden sich keine Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete gem. RROP Entwurf 2014.

Das Vorhaben ist folglich mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

5 Beschreibung und Auswirkungen des Vorhabens auf die umweltfachlichen Belange

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden wie folgt berührt:

Die Erweiterung des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches durch die Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung ist mit Beeinträchtigungen unterschiedlicher Schutzgüter verbunden. Hieraus resultieren erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden / Fläche sowie Pflanzen und Tierwelt (s.u.).

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG, §15 LNatSchG) sowie Biotope und Biotopkomplexe, die im amtlichen Biotopkataster geführt werden. Gleiches gilt für internationale und nationale Schutzgebiete (FFH-, Vogelschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sowie Naturparks und Naturdenkmäler).¹⁰ Erhebliche Beeinträchtigungen der genannten Schutzkategorien werden ausgeschlossen.

Schutzgut Boden / Fläche

Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Boden ergeben sich aufgrund der notwendigen Bodenmodellierungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie durch Bodenversiegelung (Vollversiegelung) und Bodenverdichtung. Die Vollversiegelung von Boden geht mit einem vollständigen Verlust aller natürlichen Funktionen des Bodens einher.

Bei einer Gesamtfläche des Baugrundstücks von ca. 547 m² wurde näherungsweise eine Versiegelung durch Bebauung von ca. 275 m² ermittelt. Berechnet wurde dies auf der Grundlage der für das Dorfgebiet als maximal zulässig festgesetzten GRZ von 0,5. Die so ermittelte Fläche wird als Vollversiegelung zu 100 % in die Eingriffsbilanzierung eingerechnet. Hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 BauNVO um 50% (rd. 137 m²), welche für die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen in Teilversiegelung vorgesehen ist. Die Teilversiegelung wird mit 50% in die Eingriffsbilanzierung eingerechnet (in die Eingriffsbilanzierung fließen hierdurch rd. 69 m² ein).

Daraus resultiert eine rechnerische Neuversiegelung durch das geplante Vorhaben von insgesamt rd. 345 m².

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich sowie dessen direktem Umfeld befinden sich keine Still- und Fließgewässer.¹¹

Die geplante Neuversiegelung führt zu einem vollständigen Verlust der Versickerungsleistung der Böden und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung. Durch Bodenverdichtung infolge der Befahrung und Umlagerung von Böden ist von einer Verminderung der Versickerung

¹⁰ Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (2020), Kartenserver, unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Stand: 04/2021)
Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (2020): Geoportal Wasser Kartendienst, unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> (Stand: 04/2021).
sowie eigene Kartierung der Biotopnutzungstypen im April 2021.

¹¹ Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (2020): Geoportal Wasser Kartendienst, unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/> (Stand: 04/2021).

(verringerte Grundwasserneubildungsrate) und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Die Negativwirkungen auf das Schutzgut Wasser werden im Zusammenhang mit den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Schutzgut Klima/Luft

Die Grünlandflächen im Geltungsbereich dienen als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Bedeutung ist im gesamt-klimatischen Prozessgefüge jedoch als gering zu beurteilen. Baubedingte Belastungen durch Abgase und Staub sind räumlich und zeitlich sehr eng begrenzt. Durch die zukünftige Nutzung des Gebäudes entstehen Treibhausgase (CO₂) infolge des einhergehenden Energieverbrauchs (bspw. Heizen, Warmwasserbereitstellung, indirekte CO₂ Emissionen durch Stromverbrauch), die sich negativ auf das Schutzgut Klima auswirken. Gleiches gilt für die entstehenden CO₂-Emissionen bei der Herstellung der verwendeten Baumaterialien.

Schutzgut Pflanzen und Tierwelt

Im Mai 2021 erfolgte eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen (siehe Plan im Anhang E). Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine intensiv genutzte Standweide für Pferde (Biotoptyp: EBO stk) geprägt. Im Nordwesten befindet sich eine Strauchhecke (BD2, *Carpinus betulus*), im Süden ein Obstbaum (BF4 ta2).

Der nördliche Teil der Fettweide wird im Zuge des Vorhabens überplant (Eingriffsfläche: 527 m²). Der südliche Teilbereich wird als private Grünfläche festgesetzt und bleibt erhalten. Der genannte Obstbaum bleibt ebenfalls erhalten. Die Strauchhecke wird auf einer Fläche von 20 m² gefällt. Der Fettweide wird aufgrund der hohen Nutzungsintensität im Zusammenhang mit der geringen Artenanzahl (intensive Trittschäden durch die Pferdebeweidung) eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit zugeordnet. Dementsprechend erfolgt der Ausgleich für den Verlust der Fettweide im Verhältnis 1:0,5. Für den Verlust der Fettweide besteht somit ein Kompensationsbedarf von 265 m² (527 m²/2= rd. 265 m²).

Artenschutzrechtliche Belange

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Hecke und der Baum im Eingriffsbereich von verbreiteten Vogelarten zur Brut genutzt werden. Eine Nutzung des Einzelbaumes als Quartierstandort für baumbewohnende Fledermäuse im Sommer ist aufgrund des geringen Quartierpotenzials unwahrscheinlich, kann aber nicht sicher ausgeschlossen werden. Eine Quartiernutzung im Winter wird aufgrund des geringen Brusthöhendurchmessers ausgeschlossen. Aufgrund des Erhalts des Baumes ist eine zukünftige Nutzung als Brut- bzw. Quartierstandort weiterhin möglich.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Tötungen bzw. Verletzungen von Individuen der Artengruppe Vögel sowie einer Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist die Fällung der Strauchhecke ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.2. durchzuführen.

Durch eine Baufeldfreimachung im Winter ist bei der Realisierung des Vorhabens nicht mit erheblichen baubedingten Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu rechnen.

Im direkten Umfeld der zu beseitigenden Struktur befinden sich in ausreichendem Umfang gleichwertige Habitate bzw. können diese durch die zeitnahe Neupflanzung von 5 Obstbäumen kurz- bis mittelfristig geschaffen werden, in welche die ggf. betroffenen Individuen ausweichen können, um neue Nester zu bauen. Da somit die ökologische Funktion möglicherweise betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, liegt auch kein Verstoß nach § 44 (1) Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vor.

Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Großlandschaft Westeifel (28) im Landschaftsraum Arzfelder Hochfläche (280.10).¹² „Die Hochfläche ist nahezu waldfrei und wird landwirtschaftlich genutzt, wobei Grünland und Ackerflächen insgesamt in etwa gleichen Teilen vertreten sind. Besonders nördlich von Arzfeld überwiegt Grünlandnutzung, die sich häufig um feuchtere Quellmulden konzentriert. Im Süden der Arzfelder Hochfläche nimmt der Anteil zusammenhängender Ackerflächen dagegen den größeren Teil ein.“

Gemäß Teil-Landschaftsplan der VG Südeifel befindet sich der Geltungsbereich in einem Gebiet mit einer mittleren Bewertung der Landschaftsbildqualität.¹³

Westlich des Geltungsbereichs verläuft der Premiumwanderweg „Wallfährte Weidingen“ (Entfernung: ca. 60 m), nördlich die „Maas-Rhein-Weg Südroute“ (Entfernung ca. 60 m).

Die betroffene Fettwiese weist eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Landschaftsbildqualität auf. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Weidingen in einem Bereich mit visueller Vorbelastung durch die umgebende Bebauung. Die Umsetzung der Baumaßnahme führt voraussichtlich zu kurzzeitigen Störungen von Erholungssuchenden durch Lärm, Staub und Abgasen sowie Bewegungsunruhe. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erholungsfunktion (insbesondere Erholungssuchende auf den genannten Wanderwegen) sind nicht zu erwarten. Entstehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Obstbaumpflanzungen auf der privaten Grünfläche minimiert.

Mensch / menschliche Gesundheit

Baubedingte negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sind nicht zu erwarten, da die baubedingten Belastungen durch Lärm, Abgase und Staub räumlich und zeitlich sehr eng begrenzt sind. Die entstehenden CO₂-Emissionen durch die Nutzung des Gebäudes (s. Ausführungen zum Schutzgut Klima/Luft) wirken sich in Form von Wechselwirkungen indirekt negativ auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit aus.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf zu beachtende Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.¹⁴, ¹⁵

6 Eingriffsregelung

Die Kompensation für die entstehenden Eingriffe in das Schutzgut Boden/Fläche sowie das Schutzgut Pflanzen erfolgt multifunktional durch:

- die Pflanzung von 5 Obstbäumen (Zielbiotoptyp: BF4) in der privaten Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs. Die Pflanzungen werden mit 100 m² (jeweils 20 m²) als Ausgleich für das Schutzgut Boden/Fläche angerechnet. Die Obstbäume sind durch Erziehungs- und Pflegeschnitt zu pflegen und bei Abgängigkeit durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Maßnahme dient gleichzeitig als Ausgleich für den Verlust der Strauchhecke.
- die Entwicklung einer Extensivwiese (Zielbiotoptyp: EA0 sth) in einer bisher intensiv genutzten Fettweide (Ausgangsbioptyp: EB0 stk) innerhalb der privaten Grünfläche im

¹² LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM DER NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ (2020), Kartenserver, unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Stand: 04/2021) sowie eigene Kartierung.

¹³ KARLHEINZ FISCHER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA (2019): Teil-Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Südeifel zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes. .

¹⁴ Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier. http://kulturdb.de/kdb_utm/index.php (Stand 04/2021).

¹⁵ Rheinisches Landesmuseum Trier. Daten zu Bodendenkmälern: (Übergabe der Daten: 06/2011)

Süden des Geltungsbereichs auf einer Fläche von 700 m². Da es sich um eine Pflegemaßnahme handelt, wird die Maßnahme mit 50% in die Ausgleichsbilanzierung sowohl für das Schutzgut Boden/Fläche als auch für das Schutzgut Pflanzen (Offenlandbiotope) angerechnet (350 m²). Die Fläche ist mit einer Initialeinsaat einer gebietsheimischen (Herkunftsregion 7), kräuterreichen (mind. 30 % Kräuteranteil), artenreichen Regio-Saatgutmischung einzusäen. Mit der Wahl des Saatgutes werden die Anforderungen des § 40 Abs. 4 BNatSchG erfüllt, wonach das Ausbringen von gebietsfremdem Saatgut nicht mehr zulässig ist. Da die vorliegende Wiesenfläche als Kompensationsfläche dienen wird stehen für die weitere Nutzung die Naturschutzbelange im Vordergrund, weswegen insbesondere auf den in der Saatmischung vorhandenen Anteil von Kräutern (30%) abgestellt wird.

Zur Pflege und zum Erreichen des Entwicklungsziels sind Vorgaben zur Mahd, alternativ zur Beweidung festgesetzt. Aus dem gleichen Grund ist die Verwendung von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ausgeschlossen.

Auch die zur Beweidung getroffenen Vorgaben dienen der Entwicklung einer Extensivwiese. Die Beweidung mit Pferden oder Rindern wird explizit ausgeschlossen, da die dann erforderliche großzügige Abzäunung der Bäume die Fläche deutlich verkleinern würde. Zudem soll sich der Boden vom durch die bisherige Nutzung als Standfläche für Pferde erholen, was durch eine Beweidung mit schweren Huftieren nicht möglich wäre.

Die Pflanzung der Bäume und die Extensivierung führen zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen (bspw. Bodendurchlüftung durch die einhergehende Durchwurzelung, Regeneration der starken Pferdetrittschäden). Die Baumpflanzungen sind gemäß Artenliste und Pflanzqualitäten im Anhang durchzuführen. Insgesamt erfolgt durch die genannten Maßnahmen ein rechnerischer Ausgleich auf 450 m². Die Baumpflanzungen dienen gleichzeitig der landschaftsgerechten Einbindung des Vorhabens.

Die Vorgabe des zeitlichen Rahmens gewährleistet die zeitnahe Kompensation.

7 Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung M-Gemischte Bauflächen des Flächennutzungsplanes für die gesamte Ortslage und damit auch im Geltungsbereich der bestehenden Abrundungssatzung wird für das Satzungsgebiet MD-Dorfgebiet festgesetzt.

Die im Erweiterungsbereich beabsichtigte gewerbliche Nutzung wird entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO als „sonstiger Gewerbebetrieb“ im Dorfgebiet zulässig sein. Dies kann insbesondere deshalb zulässig sein, weil auch in unmittelbarer Umgebung weitere in das dörfliche Gefüge integrierte gewerbliche Nutzungen vorhanden sind (z.B. auf Flurstück Nr. 49/2). Ein Übergang an gewerblicher Nutzung in diesem Bereich der Ortslage ist nicht festzustellen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

7.2.1 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl definiert. Mit 0,5 bleibt der Wert hinter der gemäß der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze für dörfliche Gebiete (0,6) zurück, um die Flächenversiegelung zu begrenzen. Die Überschreitung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO, die im dörflichen Kontext häufig benötigt werden, bleibt zulässig. Maßgeblich für die Bemessung ist das im Geltungsbereich der Abrundungssatzung gelegene Baugrundstück, die Fläche mit der Festsetzung MD-Dorfgebiet.

Die Festsetzung korrespondiert mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlage

Ebenfalls in Anlehnung an die dörfliche Struktur und die vorhandene Bebauung wird die Firsthöhe festgesetzt. Eine Überhöhung von baulichen Anlagen in Bezug auf die Umgebungsbebauung und den Übergang in die freie Landschaft wird somit vermieden.

Die Höhe ist zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe und Firsthöhe festgesetzt. Das Grundstück ist weitestgehend eben. Zur Einbindung wird ergänzend die Höhenlage geregelt, d.h. die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,35 m über der vorhandenen Geländehöhe liegen. Bezugspunkt ist die nördliche Ecke der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, der Schnittpunkt der nordöstlichen mit der nordwestlichen Baugrenze.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Abstandsflächen wird im Plangebietsteil der Abrundung (Einbeziehung) die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Ihre Größe richtet sich nach der geplanten gewerblichen Nutzung. Die Festsetzung geht zur Flexibilität bei der Projektplanung über die Ausdehnung des dortigen ersten Entwurfs hinaus.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen in Anlehnung an die Struktur der Bestandsbebauung wird der Bebauungszusammenhang hergestellt, eine Zersiedelungswirkung wird durch die Positionierung der baulichen Anlagen im nördlichen Teil des zu überplanenden Grundstücks vermieden, der Bebauungszusammenhang zur Ortslage wird gewährleistet.

Sofern eine Wohnnutzung angestrebt wird ist die Nutzung auf Einzel- und Doppelhäuser, analog zur dörflichen Bebauung, beschränkt.

7.4 Grünordnerische Festsetzungen

7.4.1 Private Grünfläche i.V. mit Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft (siehe Kapitel 5) sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit den Festsetzungen bzw. der späteren Umsetzung soll der Eingriff für die Schutzgüter Boden/Fläche und Pflanzen kompensiert werden. Zudem dienen sie der Minimierung des Eingriffs, die die Bebauung für das Orts- und Landschaftsbild darstellen wird.

Zur Begründung der Maßnahmen im Einzelnen siehe Punkt 6 – Eingriffsregelung.

7.4.2 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Diese Festsetzungen in der Planzeichnung sind textlich in die Festsetzung zu der privaten Grünfläche integriert.

Auf dem Flurstück 50/2 ist ein Obstbaum vorhanden. Dieser bleibt erhalten und wird durch Eintrag der Erhaltungsbindung in die Planzeichnung geschützt. Der Erhalt dient sowohl der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild als auch dem Artenschutz.

Der zu erhaltende Baum wird durch fünf weitere Baumpflanzungen ergänzt, die insbesondere dem Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild dienen werden.

Diese Textlichen Festsetzungen und die Begründung sind Bestandteile der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung „Beidseits der K 65 - Hauptstraße“ -1. Änderung der Ortsgemeinde Weidingen.

Weidingen, den _____

Johannes Fandel, Ortsbürgermeister

C) Rechtsgrundlagen

Bund

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Land

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)

D) Verfahrensvermerke

Der Rat der Ortsgemeinde Weidingen hat am __.__.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB, „Beidseits der K 65 – Hauptstraße“, beschlossen. Dies wurde am __.__.2021 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Am __.__.2021 wurde auch der Entwurf gebilligt und der Beschluss gefasst, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ortsgemeinde Weidingen

Weidingen, den _____

Johannes Fandel, Ortsbürgermeister

Der Entwurf der Satzung hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.2021 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.2021 an der Planung beteiligt und um Stellungnahme bis __.__.2021 gebeten. Ebenfalls wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

Ortsgemeinde Weidingen

Weidingen, den _____

Johannes Fandel, Ortsbürgermeister

Der Rat der Ortsgemeinde Weidingen hat in seiner Sitzung am __.__.2021 die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen wesentlichen Stellungnahmen erörtert

In gleicher Sitzung hat der Rat der Ortsgemeinde Weidingen die Erweiterung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung (Einbeziehungssatzung) gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB, „Beidseits der K 65 – Hauptstraße“ gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 und gemäß § 10 BauGB

beschlossen

Ortsgemeinde Weidingen

Weidingen, den _____

Johannes Fandel, Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Satzung mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Satzung werden bekundet.

Ortsgemeinde Weidingen

Weidingen, den _____

Johannes Fandel, Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Ortsgemeinde Weidingen

Weidingen, den _____

Johannes Fandel, Ortsbürgermeister

Die 1. Änderung der Satzung ist am _____ gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass diese während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Trier-Land von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung am _____ in Kraft getreten.

Ortsgemeinde Weidingen

Weidingen, den _____

Johannes Fandel, Ortsbürgermeister

E) Anhang – Bestandsplan Kartierung als Anlage zur Begründung