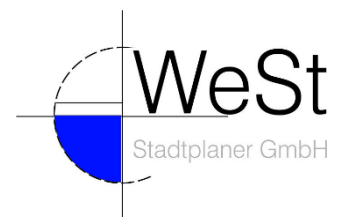


# 2018

## Ergänzungssatzung „Auf dem großen Acker“ Ortsgemeinde Lutzerath





## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS DER PLANUNG	3
1.2	ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN</b>	<b>5</b>
3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTRELEVANTE BELANGE</b>	<b>7</b>
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	12
<b>6</b>	<b>EINGRIFFSBILANZIERUNG</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>14</b>
7.1	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	15
7.2	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	15
<b>8</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>	<b>16</b>
8.1	WASSERVERSORGUNG	16
8.2	SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG	16
8.3	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	16
8.4	STROMVERSORGUNG	16
8.5	TRINKWASSERVERSORGUNG	16
<b>9</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>18</b>
11.1	ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN	18
11.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	18
11.3	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 UND 25 A BAUGB)	18
<b>12</b>	<b>PFLANZENLISTEN</b>	<b>19</b>
<b>13</b>	<b>HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN</b>	<b>20</b>



---

## 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

### 1.1 Anlass der Planung

Ein Bauinteressent hat bei der Ortsgemeinde Lutzerath die Einleitung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung auf den im Eigentum stehenden Flurstück Gemarkung Lutzerath, OT Driesch, Flur 22, Flurstück Nr. 5/1 tlw. beantragt.

Grund hierfür ist, dass Teile seiner bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB liegende Parzelle Nr. 5/1 teilweise einer Wohnbebauung für den Eigenbedarf zugeführt werden soll. Insgesamt hat das Plangebiet eine Fläche von etwa 1.069 m<sup>2</sup>.

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

Die Anwendung des Instruments der Ergänzungssatzung ermöglicht es der Ortsgemeinde Lutzerath 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. Dabei stellen die Grundstücke beiderseits der Straße „Tannenweg“ die Grenze zwischen Bebauung und dem Außenbereich dar.

Das Grundstück wird über die Straße „Tannenweg“ erschlossen. Dementsprechend ist die Ausrichtung der Bebauung entlang dieser Erschließungsstraße erfolgt. Die sonstigen Grundstücksteile sollen als Gartenland 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 einer einzelnen Außenbereichsfläche berücksichtigt die Ergänzungssatzung das Kriterium einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs. Demnach sollen nur Teilstücke einer Außenbereichsfläche einbezogen werden.

### 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 des 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 Lutzerath 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.

Darüber hinaus sind im Bereich des „Tannenweges“ alle Infrastrukturanlagen der Erschließung vorhanden. Der Grundstückszuschnitt erfordert und die geplante Bebauung erfordern die Einbeziehung der genannten Flächen.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

Der Ortsgemeinderat Lutzerath hat in der Sitzung am 21.11.2018 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.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.



---

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

---

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt den Hauptteil des im Geltungsbereich gelegenen Teil der Parzelle Gemarkung Lutzerath, Flur 22, Flurstück Nr. 5/1 als Mischbaufläche dar. Lediglich eine Dreiecksfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



*Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen*

---

### 4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

---

Die Siedlungspotenzialfläche liegt unmittelbar am „Tannenweg“. Die zur Überplanung anstehende Teilfläche weist eine Größe von ca. 1.069 m<sup>2</sup> auf.



Abbildung 2: Lage des Satzungsbereichs, Quelle Verbandsgemeinde Ulmen

Die Umgebungsbebauung stellt sich als typisches Neubaugebiet dar. Das Satzungsgebiet selbst unterliegt zur Zeit der Grünlandnutzung.



## 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 erheblichen 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
§ 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 als Grünland genutzte Fläche eingegriffen die hinsichtlich ihrer Biotopqualität insgesamt von geringer Bedeutung ist.**

**Es werden keine 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 (Landwirtschaft).

Das Plangebiet dient für einzelne Individuen als Nahrungshabitat. Von einer Funktion als faunistische Ruhe- und Fortpflanzungsorte ist wegen der Grünlandbewirtschaftung nicht auszugehen, da ein störungsfreier Aufenthalt von Tieren nicht anzunehmen ist.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Falle der Bebauung keine lokalen Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Weiterhin bestehen aufgrund der anthropogen überprägten Biotopstruktur des Plangebietes keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Arten mit erhöhtem Schutzstatus.





Im Falle der dargestellten Entwicklung wird es zu keiner erheblichen und nachhaltigen Schädigung oder Zerstörung der Population faunistischer Arten kommen, zumal in räumlicher Nähe Ausweichmöglichkeiten in gleicher bzw. mit höherer Qualität zur Verfügung stehen.

Vorkommende Arten können während der Baumaßnahme in den unmittelbar angrenzenden Landschaftsräumen mit vergleichbaren Biotopqualitäten ausweichen, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung potenziell betroffener Arten abzuleiten ist.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung und der beabsichtigten Begrünung innerhalb des Plangebietes keine erhebliche Verschlechterung der Biotopqualität entsteht.

Es bedarf keiner weitergehenden artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG.

#### **Bewertung der Beeinträchtigungen:**

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

#### **Schutzgut Geologie / Boden**

##### **Bestand:**

Mit der Umsetzung des Vorhabens geht die im Satzungsgebiet gelegene Fläche als Produktionsfläche dauerhaft verloren.

Als Lebensraum für Flora und Fauna weist das Schutzgut aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung in Form der Grünlandnutzung keine hohe Wertigkeit auf.

**Die vorhandene Nutzung des Standortes hat zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenverdichtung geführt. Diese äußern sich im**

- **Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden und das Grundwasser, allerdings nur temporär beschränkt auf die Zeit der Mahd,**
- **Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch permanentes Befahren und mechanische Belastungen (Bodenverdichtung),**

**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.**

**Die intensive Nutzung des Standortes hat – wie schon zum Schutzgut Boden ausgeführt - auch hier zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenverdichtung geführt.**

**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:**

**Die künftige Ortsrandlage bewirkt für das Plangebiet insbesondere aus nördlicher Richtung eine gewisse Einsehbarkeit.**

**Im Westen, Süden und Osten ist die Einsehbarkeit des Plangebiets durch die vorhandene Bebauung und die Topographie weitestgehend kaschiert.**

**Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung entlang des „Tannenweges“ vorbelastet.**

**Im Plangebiet selbst sind keine landschaftsbildprägenden Baum- und Gehölzgruppen oder sonstige Elemente vorhanden, die diese Beeinträchtigungen kaschieren bzw. mindern könnten.**

**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 sind Teile des Plangebietes aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach wie vor dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Bauliche Vorhaben könnten im Rahmen des § 34 BauGB nur in der Tiefe der Nachbarbebauung (Baulücke) realisiert werden.

Wahrscheinlich wäre eine Bebauung in diesem Bereich. Die Umsetzung des Baugesuches wäre jedoch nicht möglich. Auf den sonstigen Flächen würde die landwirtschaftliche Nutzung mit den sich hieraus ergebenden Beeinträchtigungen (Verdichtung, Schadstoffeintrag, fehlen naturnaher Strukturen) erfolgen.

### **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 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.

### 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 Eingriffsbilanzierung ist ein vereinfachtes Ermittlungsverfahren angewendet worden. Mit dem vereinfachten Bewertungsverfahren wird der Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild erfasst. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Biotoptypen, die hinsichtlich ihrer Wertigkeit mit einem Grundwert aufgenommen werden. Die Grundwerte bewerten den Regelfall.



Die Bewertung erfolgt in folgenden Schritten:

- Erfassung des Ausgangszustandes und Zuordnung der Flächen zu einem Biotoptypen,
- Bewertung der Biotoptypen und Berechnung der Eingriffswerte Natur und Landschaft gemäß den Vorgaben der Ergänzungssatzung und
- Gesamtbilanz.

Die Gesamtgröße des zu überplanenden Bereichs beträgt ca. 1.069 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 606 m<sup>2</sup> im Rahmen des § 34 BauGB bereits bebaubar. Für die restlichen Flächen wäre ein Ausgleich zu bilanzieren.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung stellt sich demnach wie folgt dar:

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert	Wertpunkte
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland)	545	3,5	1.907,5
<b>GESAMT</b>	<b>545</b>		<b>1.907,5</b>

Tabelle 1: Flächengrößen der einzelnen Biotoptypen

**Das Satzungsgebiet (Erweiterungsfläche) weist einen Biotoptypwert von 1.907,5 Punkten auf.**

## 2. Zustand des Plangebietes gemäß der vorliegenden Planung

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert	Wertpunkte
Anteilige überbaubare Baufläche (= überbaubare Grundstücksfläche = 545 m <sup>2</sup> x GRZ = 0,4 = <b>218 m<sup>2</sup></b> )	218 m <sup>2</sup>	1	218
Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO der GRZ bis zu 50 von Hundert = 545 m <sup>2</sup> * 0,15 = <b>81,75 m<sup>2</sup></b>	81,75 m <sup>2</sup>	1	81,75
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (Zier- und Nutzgarten) = anteilig 90,0 m <sup>2</sup>	90,0 m <sup>2</sup>	4	360
Neuanpflanzung der randlichen Eingrünung mit einer Breite von 3,0 m	95,00 m <sup>2</sup>	5,5	522,5
Kompensationsmaßnahme: Anpflanzung von 7 Obstgehölzen á 15 m <sup>2</sup> / Baum = 135 m <sup>2</sup> im nördlichen Bereich des Flurstücks 5/1	105 m <sup>2</sup>	7	735
<b>GESAMT</b>	<b>589,75 m<sup>2</sup></b>		<b>1.917,25</b>



Tabelle 2: Bewertung der Biotoptypen nach Adam, Nohl & Valentin (1986) und Berechnung des Eingriffswertes

**Der Kompensationswert wurde folgendermaßen ermittelt:**

Gesamtbilanz	
Wertpunkte (WP) Ist-Zustand	1.907,5
WP Eingriff	1.917,25
<b>WP Kompensationsüberschuß</b>	<b>9,75</b>

Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationswertes

**Nach Abzug des errechneten Eingriffswertes in Höhe von 1.917,25 WP ergibt sich eine vollständige Kompensation des durch die Satzung vorbereiteten Eingriffs.**

**Als Ausgleich sind auf dem nördlichen Restgrundstück, welches nicht in den Geltungsbereich einbezogen wird, 7 Laubbäume zu pflanzen.  
Kompensationsmaßnahme (KM)**

Maßnahme 1 (KM 1): Entwicklung/Erhaltung von dichten Strauchkomplexen zur randlichen Eingrünung

Zur randlichen Eingrünung ist ein Gehölzstreifen mit einer Breite von 3,0 m anzulegen.

• Sträucher: Die Sträucher sind entsprechend des u.a. Schemas zu pflanzen; folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: 10% Heister 2x verpflanzt, 150 – 175 cm ohne Ballen und 90 % Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 100 cm ohne Ballen zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

Maßnahme 2 (KM 2): Auf dem nördlichen Teilbereich des Grundstückes 5/1 sind sieben Bäume II. Größenordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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.

---

## 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.



## 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  $1.069 \text{ m}^2$  den künftigen Bauherren ein ausreichend bemessener Flächenanteil für die geplante Bebauung zur Verfügung gestellt. Für die Zubehörflächen (Garage, Stellplätze, Zufahrt etc.) greift die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO, so dass insgesamt eine Grundflächenzahl von  $0,45$  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 auf die Regelung in Form der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe verzichtet.

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

Wie in Kapitel 6 im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen, sind zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Kompensationsmaßnahmen erforderlich:

### 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

#### 5.1 Schutzmaßnahmen

##### **VS 1: Schutz des Oberbodens**

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschleppen und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

##### **VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

##### **VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie**

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

#### 5.2 Kompensationsmaßnahmen (KM)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird folgende Maßnahme (KM) durchgeführt:

Maßnahme 1 (KM 1): Entwicklung/Erhaltung von dichten Strauchkomplexen zur randlichen Eingrünung

Zur randlichen Eingrünung ist ein Gehölzstreifen mit einer Breite von  $3,0 \text{ m}$  anzulegen.



- Sträucher: Die Sträucher sind entsprechend des u.a. Schemas zu pflanzen; folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: 10% Heister 2x verpflanzt, 150 – 175 cm ohne Ballen und 90 % Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 100 cm ohne Ballen zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

Maßnahme 2 (KM 2): Auf dem nördlichen Teilbereich des Grundstückes 5/1 sind sieben Bäume II. Größenordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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.

Maßnahme 3 (KM3): Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

#### **Durchführung der Maßnahmen**

- a) KM 1: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes
- b) KM 2: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes

---

## **8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

### **8.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

### **8.3 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 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.**

Lutzerath, den \_\_.\_\_.2018

---

**Günter Welter**  
Ortsbürgermeister

**Siegel**



---

## 11 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 11.1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

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

### 11.2 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.

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

#### **Maßnahme 1 (KM 1): Entwicklung/Erhaltung von dichten Strauchkomplexen zur randlichen Eingrünung**

Zur randlichen Eingrünung ist ein Gehölzstreifen mit einer Breite von 3,0 m anzulegen.

- Sträucher: Die Sträucher sind entsprechend des u.a. Schemas zu pflanzen; folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: 10% Heister 2x verpflanzt, 150 – 175 cm ohne Ballen und 90 % Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 100 cm ohne Ballen zu pflanzen (siehe Pflanz-liste).

**Maßnahme 2 (KM 2):** Auf dem nördlichen Teilbereich des Grundstückes 5/1 sind sieben Bäume II. Größenordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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.

#### **Maßnahme 3 (KM3): Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen**

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

Durchführung der Maßnahmen

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

b) KM 2: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes



## 12 PFLANZENLISTEN

### Pflanzliste/ Pflanzqualität

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.

#### Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

#### Liste Streuobst

Apfelsorten	Rheinischer Winterrambur Rheinischer Bohnapfel Kaiser Wilhelm Jakob Fischer Jakob Lebel Landsberger Renette
Birnensorten	Gellerts Butterbirne Gute Luise
Pflaumensorten	Hauszwetschge Graf Althans Reneklode
Kirschsorten	Büttners Rote Knorpelkirsche Große schwarze Knorpelkirsche Hedelfingers Riesenkirsche Schneiders späte Knorpelkirsche

#### Sträucher:

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus catharticus
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Salweide	Salix caprea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Virburnum lantana
Sanddorn	Hippophae rhamnoides

### Pflanzqualität Sträucher

1 x verpfl., o.B., 3-5TR, 60-100 cm

Es wird die Verwendung von Wildobstgehölzen empfohlen.



---

### 13 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 vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit ei-  
ner Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0,10 m,  
welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
- 4 Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M),  
DWA- M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach  
bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaß-  
nahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von  
Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit den Werken abge-  
stimmt werden.
- 5 Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines  
seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß  
aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungs-  
führung in der Örtlichkeit abzustimmen.
- 6 Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen.  
Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerks.
- 7 Für den Brandschutz wird eine Wassermenge von 13,4 l/s zur Verfügung gehalten.  
Sollte ein erhöhter Brandschutz benötigt werden, so müssen entsprechende zusätzli-  
che Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m vorhanden sein (ggf.  
Anlegung eines Löschwasserteiches).
- 8 Einer Nutzung von Oberflächen- oder Dachablaufwasser als Brauchwasser im Haus-  
halt zum Betrieb der Toilette bzw. Waschmaschine wird grundsätzlich nicht zuge-  
stimmt.  
Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die  
Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die techni-  
schen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung  
des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bun-  
desgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (B1-A  
507/92).
- 9 Soweit die Versorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentl. Verkehrs-  
fläche liegen, muss eine Sicherung dieser Leitungen durch Eintragung einer Dienstbar-  
keit zu unseren Gunsten gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Verän-  
derungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
- 10 Richtlinien für Wasserschutzgebiete müssen beachtet werden.



- 11 Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19732 zu beachten.
- 12 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.
- 13 Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten.
- 14 Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.
- 15 Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- 16 Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 17 Kraneinsatz  
Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.
- 18 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\\_Informationenblatt\\_28\\_2009\\_Stand\\_05.2011.pdf](http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationenblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf)). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.