

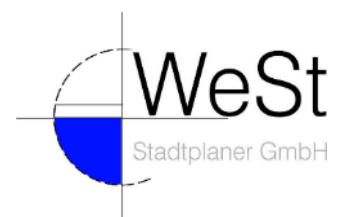
2025

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Gesamtort“ Ortsgemeinde Auw



Entwurf

Stand April 2025





Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
1.1	ANLASS DER PLANUNG	2
1.2	ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
1.3	PLANUNGSAalternativen	4
1.4	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	7
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	7
3.1	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER (ROPNEU/E)	7
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4	RAUM + MONITOR	10
5	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	11
6	UMWELTRELEVANTE BELANGE	19
6.1	ERSTBEWERTUNG	20
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	21
7.1	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (ERGÄNZUNGSBEREICH)	21
7.2	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	21
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	22
8.1	WASSERVERSORGUNG	22
8.2	ABWASSERBESEITIGUNG	22
8.3	NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG	22
8.4	STROMVERSORGUNG	24
9	BODENORDNUNG	24
10	KOSTENSCHÄTZUNG	24
11	AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG	24

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Auw (Verbandsgemeinde Prüm) hat im Rahmen ihrer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung einer **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen, um die Grenzen der bebauten Ortslage eindeutig zu definieren und zusätzlich Flächen im bisherigen Außenbereich als neue Baugrundstücke in die bebaute Ortslage einzubeziehen.

In der Ortsgemeinde möchten verschiedene Bauinteressenten Bauvorhaben unmittelbar angrenzend an den Siedlungsbereich realisieren. Insgesamt haben die zu ergänzenden Flächen eine Gesamtgröße von etwa 0,95 ha.



Die Ortsgemeinde hat sich - unter Abwägung aller Belange - dazu entschlossen, über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ihren Eigenentwicklungsbedarf an Wohnbauland städtebaulich geordnet zu sichern.

Die Schaffung von Baurecht über eine Satzung wird von der Ortsgemeinde als möglich eingestuft.

Unter Abwägung aller Belange wird die Aufstellung der Satzung wie folgt begründet:

- Die Erweiterung der Ortslage mit weiteren Baugrundstücken wird von der Ortsgemeinde als städtebaulich verträglich und geordnet erachtet, da die neuen Baugrundstücke unmittelbar an die vorhandene Ortsrandlage angrenzen und teilweise die gegenüberliegende Straßenseite bereits bebaut ist,
- Durch vorhandene Wirtschaftswege wird die bauliche Entwicklung in Teilen klar begrenzt, wodurch sich eine Ortsabrundung ergibt.
- Eine für die Siedlungsentwicklung in Ortsrandlage typische gemischte Bebauung (zu Wohnhäusern umgebaute Bauernhöfe, landwirtschaftliche Nutzungsgebäude, Einfamilienhäuser jüngerer Datums) bildet die Grundlage für die städtebauliche Prägung der teilweise neu einbezogenen Flurstücke.
- Die neuen Grundstücke sind über vorhandenen Erschließungsstraßen erschlossen.
- Die zu erschließenden Baugrundstücke sind im Eigentum der Bauwilligen und stehen daher für die konkreten und kurzfristig umzusetzenden Bauinteressen zur Verfügung.
- Es liegen keine naturschutzfachlichen Verpflichtungen oder besondere Restriktionen auf den Flächen.
- Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung, Telekommunikation bzw. Strom an die Ortsnetze sind gewährleistet und müssen entsprechend ergänzt werden.

Die in § 34 (5) Nr. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen bezüglich der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind gegeben, da das Ergebnis der Umsetzung der Satzung für das Erscheinungsbild des Ortslagenbereiches keine unverträgliche oder gänzlich neue Situation erwarten lässt.

Mit der Einbeziehung nur einzelner Außenbereichsflächen berücksichtigt die Ergänzungssatzung das Kriterium einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs. Demnach sollen nur Teilstücke von Außenbereichsflächen 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 den bebauten Ortslagenbereich eindeutig abzugrenzen und in Ergänzungsbereichen bisherige Außenbereichsflächen in moderatem Umfang als neue Bauflächen in die Ortslage einzubeziehen.

Ein wesentlicher Aspekt für die Ortsgemeinde das vorliegende Satzungsverfahren durchzuführen, sind konkrete Planungsabsichten von 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 einzelner Bürger in der Ortsgemeinde Auw 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 in den Erweiterungsbereichen aufgrund der Nachbarbebauung alle Infrastrukturanlagen der Erschließung unproblematisch umsetzbar. Die geplante Bebauung erfordert die Einbeziehung der genannten Flächen.

Die in § 34 (5) Nr. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen bezüglich der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind gegeben, da das Ergebnis der Umsetzung der Satzung für das Erscheinungsbild des Ortslagenbereiches keine unverträgliche oder gänzlich neue Situation erwarten lässt.

1.3 Planungsalternativen

Die Ortsgemeinde sieht zu dem Satzungsgebiet keine standortbezogene Alternative in Auw, da

- noch keine weiteren, bestehenden Baulücken dem freien Markt zur Verfügung stehen, die den Anforderungen der Bauwilligen entsprechen,
- es sich nur um die bedarfsgerechte und kurzfristig zu erwartende Errichtung einzelner Wohnhäuser handelt und Anbindungen an das Straßen- und Leitungsnetz vorliegen,
- auf den Planflächen selbst keine ökologisch hochwertigen Biotopstrukturen ausgebildet sind
- und keine restriktiven naturschutzfachlichen bzw. -rechtlichen oder sonstige Schutzgebietsausweisungen vorliegen. Ganz Auw liegt im Naturpark Nordeifel - Teilgebiet Landkreis Prüm, daher kann in Auw keine Gebiet gefunden werden, welches nicht darin liegt.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:2.000 hervor. Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung geht ebenfalls aus der



Planzeichnung (siehe rote Abgrenzung) hervor. Die Teile Ergänzungssatzung umfassen in der Gemarkung Auw folgende Grundstücke:

Flur 2, Flurstücke 13

Flur 2, Flurstück 62 teilweise

Flur 3, Flurstück 49 teilweise

Flur 4, Flurstück 83/2 teilweise

Die Entwicklungssatzung orientiert sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplans, bleibt aber hinter diesen teilweise zurück.

Der Kompensationsbedarf der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft soll auf unmittelbar an die baulichen Ergänzungsbereiche angrenzende Flächen anschließen. Hier sind randliche Eingrünungen und sonstige Grünstrukturen geplant.

Mit der Satzung wird der bestehende Bereich mit eindeutiger Zuordnung zum bebauten Innenbereich gem. § 34 BauGB abgegrenzt.

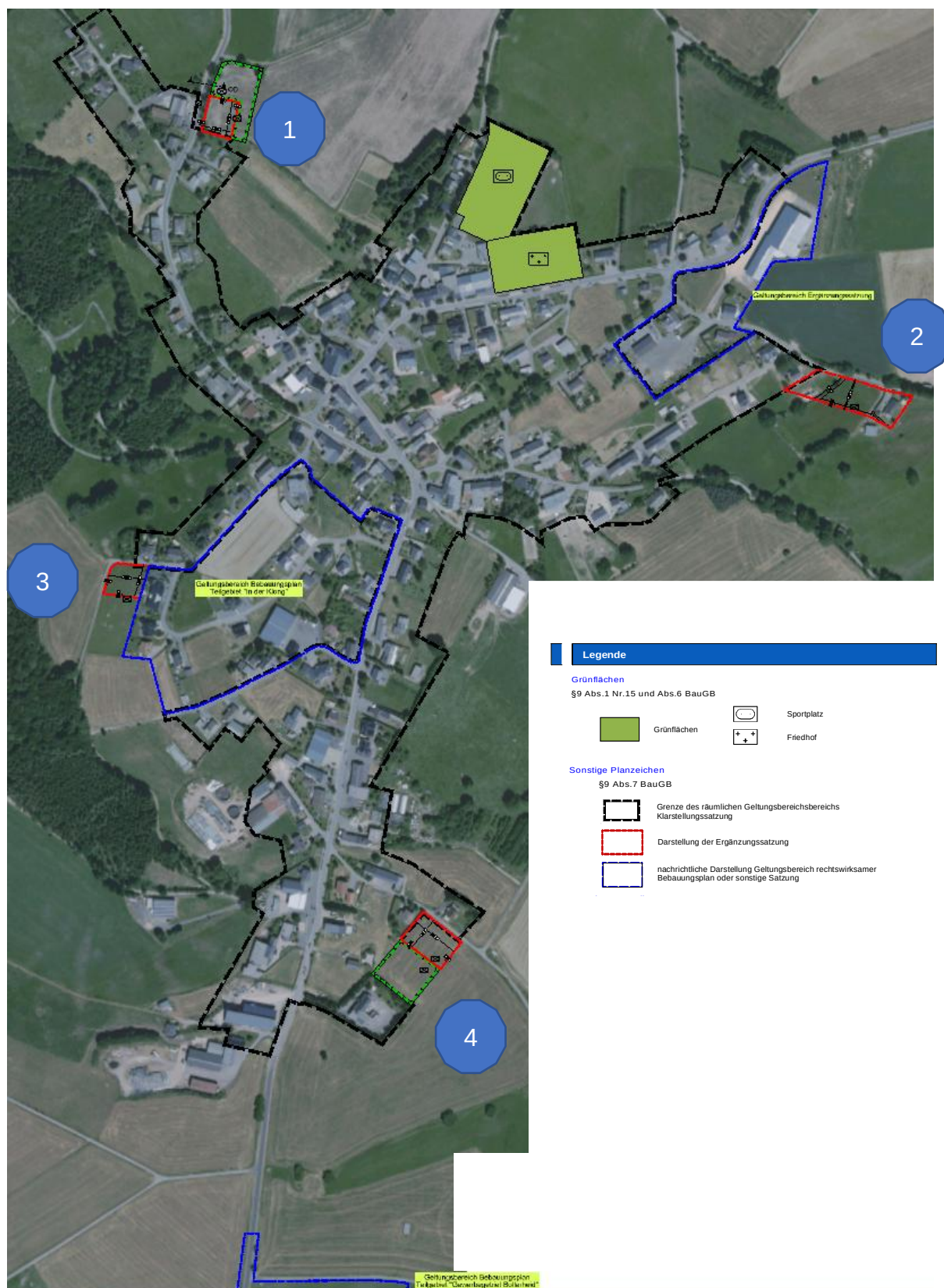


Abbildung 1: Lage gemäß Kataster



Die Abgrenzung der Satzung richtet sich im Wesentlichen nach den grundsätzlichen Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bzw. den mit den EigentümerInnen / Bauwilligen abgestimmten Maßen für Abstandsflächen zu bestehender Bebauung und nach der gewünschten Bauflächengröße.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Auw hat in der Sitzung 13.03.2025 die Durchführung der förmlichen Beteiligung 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 Entwicklungs- und 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 Regionaler Raumordnungsplan Trier (ROPneu/E)

Der OG Auw ist im ROPneu/E die besonderen Funktionen Freizeit/Erholung, Landwirtschaft und das Prädikat nach KurorteG zugeordnet.

Besondere Funktion Landwirtschaft

Z 42 Die besondere Funktion Landwirtschaft wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, in denen die Landbewirtschaftung in der Fläche neben der Agrarproduktion auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb, insbesondere auch für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur, unverzichtbar ist (L-Gemeinden). In diesen Gemeinden kommt der Landwirtschaft auch für die innerörtliche Siedlungsstruktur eine hohe sozioökonomische Bedeutung zu. Die örtliche Bauleitplanung ist daher so zu lenken, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben.

G 43 In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft soll die Landwirtschaft in besonderer Weise zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Ressourcen und zur Erhaltung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes durch vielfältige landwirtschaftliche Bodennutzung beitragen. Auch soll durch funktionsfähige landwirtschaftliche Betriebe in den dünn besiedelten ländlichen Räumen eine Pflege der Kulturlandschaft gesichert werden.



Die Ortsgemeinde Auw trägt der Verpflichtung im Rahmen ihrer städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Planungen und Maßnahmen Rechnung, in dem sie keine wohnbauliche Entwicklung in Richtung landwirtschaftlicher Betriebe plant und somit zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe beiträgt und ihnen einen ausreichenden Entwicklungsspielraum sicherstellt.

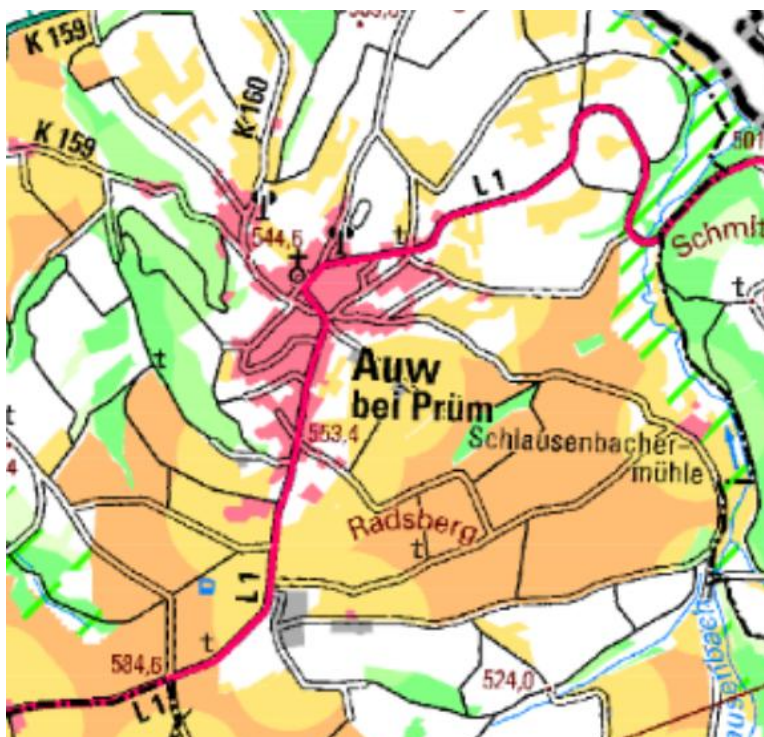
Besondere Funktion Freizeit/Erholung

G 44 Die besondere Funktion Freizeit/Erholung wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung von überörtlicher Bedeutung für den Tourismus in der Region Trier sind oder über die Voraussetzungen für eine Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen (F/EGemeinden).

Z 45 Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind die Schwerpunkttorte der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken. Dabei sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen.

G 46 Der Ausbau der überörtlich und regional bedeutsamen touristischen Infrastruktur soll schwerpunktmäßig in den Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung erfolgen.

Hierbei ist als zusätzliches Kriterium zur Vergabe der besonderen Funktion F/E die Prädikatisierung von Gemeinden nach dem Kurortegesetz berücksichtigt worden.



Die Ortsgemeinde Auw stellt aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und infrastrukturellen Ausstattung ein Schwerpunkttort für die weitere touristische Entwicklung in der Region Trier dar. Aus diesem Grund plant die Ortsgemeinde eine behutsame an den Bedarf angepasste Entwicklung unter Berücksichtigung der besonderen Funktion. Durch randliche Eingrünungen im Bereich der Entwicklungsflächen soll die Sicherung und Entwicklung einer attraktiven Erholungslandschaft gewährleistet werden.

Abbildung 2: Auszug aus dem RROPLNEU der Region Trier



3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm stellt für die Planbereiche überwiegend „Mischbauflächen“ dar. Der Sportplatz und der Friedhof sind als öffentliche Grünflächen dargestellt.

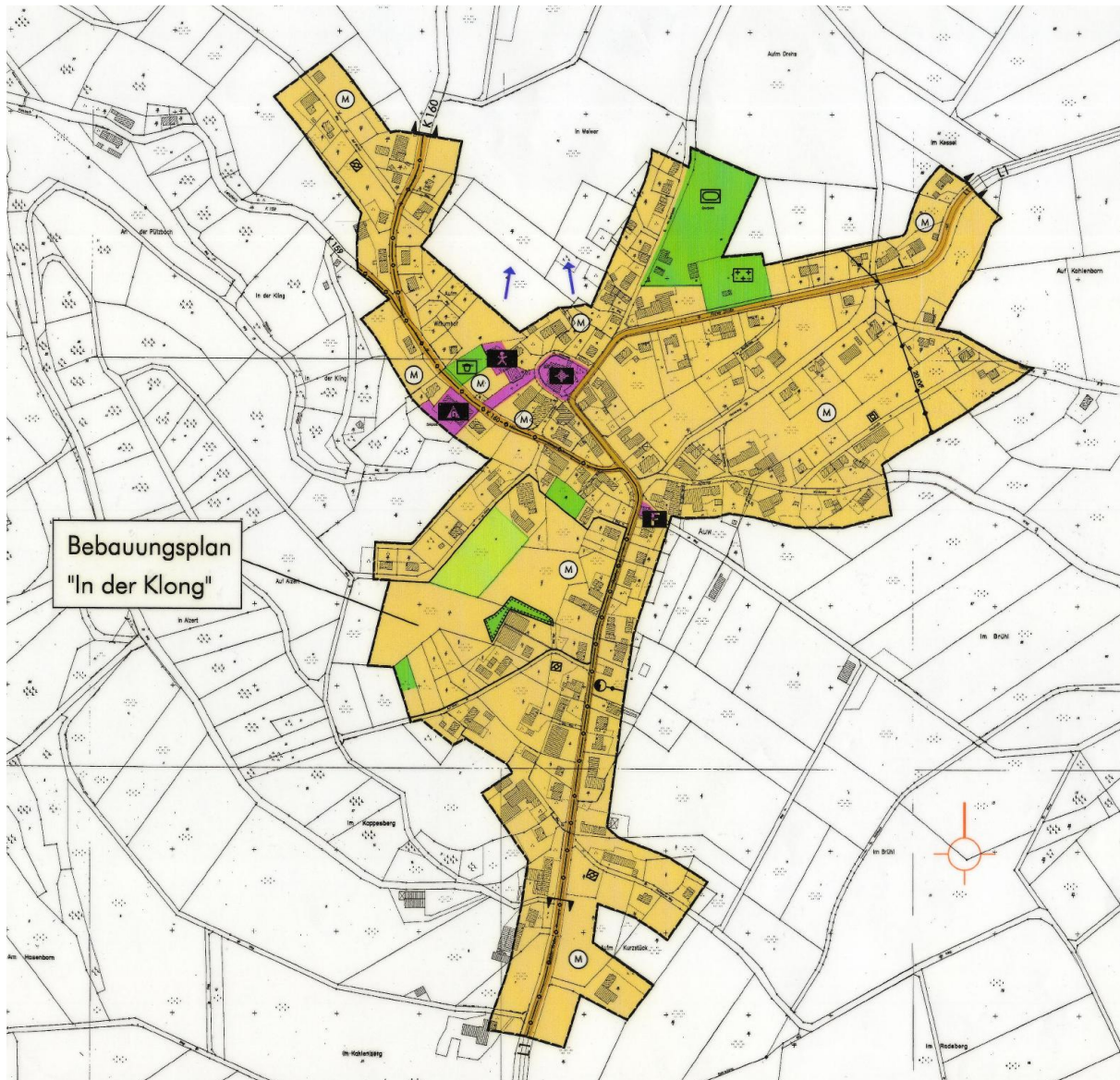


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm

Damit sich die vorgesehene städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde im Ortsteil Auw auch in der vorbereitenden Planungsebene widerspiegelt, ist die Fortschreibung des Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm erforderlich. Neben der Entwicklung weiterer Bauflächen zeigt die Überlagerung der Abgrenzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit den Darstellung des Flächennutzungsplan, dass auch Mischbauflächen verzichtet wird (blau gekennzeichnete Bereiche).

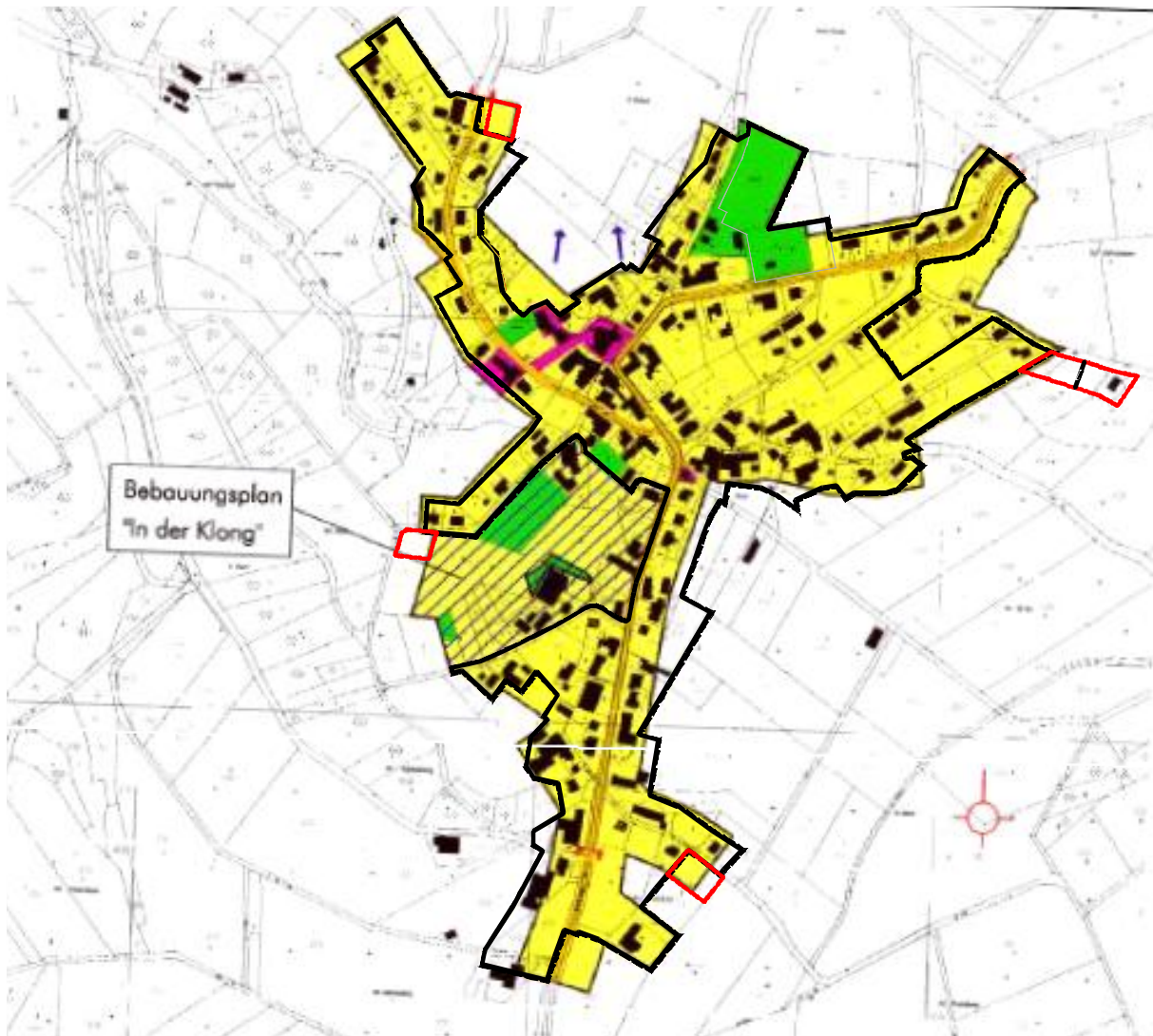


Abbildung 4: Überlagerung Flächennutzungsplan mit den Grenzen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

4 RAUM + MONITOR

In der Ortsgemeinde Auw gibt es laut Raum + Monitor noch zahlreiche Baulücken, Innenpotentiale und Außenreserven.

Die tatsächliche Verfügbarkeit dieser Flächen wird seitens der Ortsgemeinde als schwierig eingestuft.

Insoweit besteht Bedarf an der Ausweisung neuer Baugrundstücke.



5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Klarstellungssatzung

Für die Abgrenzung der gem. § 34 BauGB bebauten Ortslage wurden von der Ortsgemeinde folgende Entscheidungskriterien herangezogen, die die komplexen örtlichen Gegebenheiten in Auw als ländlich geprägter Siedlungsbereich, unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB und der aktuellen Rechtsprechung, würdigt, wie z.B.:

- eine aufeinanderfolgende, maßstabgebende Bebauung (i.d.R. bewohnte Gebäude), die trotz ggfs. vorhandener unbebauter Grundstücke oder Grundstücksteile den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt,
- unbewohnte Gebäude, die zusammen mit Wohngebäuden den Eindruck eines gewachsenen Gebäudeensembles bieten
- letztes Gebäude an einer Straßenseite
- Grundstücke / Grundstücksteile bis zu einer natürlichen Vegetationsgrenze (Bach, Hecke, Baumreihe Waldrand, o.a.), einer anderen besonderen topographisch wahrnehmbaren Struktur (Erhebung/Einschnitt, Böschungen, o.ä.) oder einer Straße, die ein oder mehrere Grundstücke noch dem Bebauungszusammenhang zuordnen lassen, obwohl sie unbebaut sind, aber gem. Verkehrsauffassung den Eindruck vermitteln, dass die Ortslage erst hinter diesen Strukturen endet,
- unbebaute Grundstücke / Grundstücksteile, die gem. Verkehrsauffassung als eine sich zur Bebauung anbietende Baulücke bzw. eine optische Zugehörigkeit zur Ortslage erscheinen lassen,
- rück- oder seitwärtige äußere Grenzen baulicher Anlagen (zzgl. moderater Entwicklungsspielräume), die ein gewisses optisches Gewicht haben.

Aufgrund der rechtswirksamen Satzungen Bebauungsplan Teilgebiet „In der Klong“ und der Ergänzungssatzung ist die Klarstellung in der nordwestlichen Ortslage und im Westen untergliedert (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung).

Ergänzungssatzung

Der einbezogenen bisherig dem Außenbereich zuzuordnenden Teilflächen werden als "Ergänzung" zur Baurechtschaffung für neue Baugrundstücke in die Grenzen der Satzung einbezogen.

Die Abgrenzung der Bereiche erfolgt unter folgenden Kriterien:

- städtebauliche Prägung
- Grundstücksgröße in Abwägung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, der wirtschaftlichen Ausnutzung und den
- von Bauwilligen angefragten Baugrundstücksgrößen
- Flächenverfügbarkeit unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange,
- Einbeziehung eines Teiles der erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensation für Eingriffe in Boden und Landschaftsbild (Verfügbarkeit geprüft und gewährleistet).



Landwirtschaft

Die von direktem Flächenverlust betroffenen Eigentümer sind zeitgleich auch die Nutzer der Flächen.

Bestand und Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe sind durch den Flächenentzug nicht gefährdet.

Der Zuschnitt der Bauflächen und der erforderlichen Kompensationsflächen ist so gestaltet, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der Restflächen nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Landwirtschaftliche Hofstellen, von denen immissionsrelevante Geruchsbelastungen ausgehen, liegen im Süden der Ortsgemeinde, jedoch nicht im direkten Umfeld der Ergänzungsbe-
reiche. Hier liegen jedoch landwirtschaftliche Nutzflächen. Zulässige Geruchs- oder Lärmbe-
lastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Feldflur im Rahmen der
guten fachlichen Praxis sind qua Definition des "Landlebens" jedem bekannt und die ggf. dar-
aus resultierenden Nachteile auch hinzunehmen.

Siedlungspotenzialfläche 1 „Verschneider Straße“	
Flächen- größe	1.468 m ²
Lage	
Die Siedlungspotenzialfläche liegt im Norden der Ortslage. Gegenüber befinden sich Ge- bäude.	



Die Umgebungsbebauung ist durch ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen in zweigeschossiger Bauweise geprägt. Darüber hinaus sind noch landwirtschaftliche Nebengebäude vorhanden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen dienen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Mit Ausweisung des Baugrundstückes ist die Abrundung der Ortslage in diese Richtung verbunden. Die Potentialfläche ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt.

Zur Einbindung der Erweiterungsfläche in das Landschaftsbild ist eine randliche Eingrünung vorgesehen.

Foto





Siedlungspotenzialfläche 2 „Stauseeweg - Erweiterung“

Flä-
chen-
größe
Lage

4.306 m²



Die Siedlungspotenzialfläche liegt im Osten der Ortslage. Hier sind in Verlängerung der Erschließungsstraße zwei Baugrundstücke vorgesehen. Der Abschluss bildet die Bestandsbebauung im Osten.

Die Umgebungsbebauung ist durch die Bebauung in der „Neustraße“ geprägt. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen dienen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Grünland. Die Potentialfläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

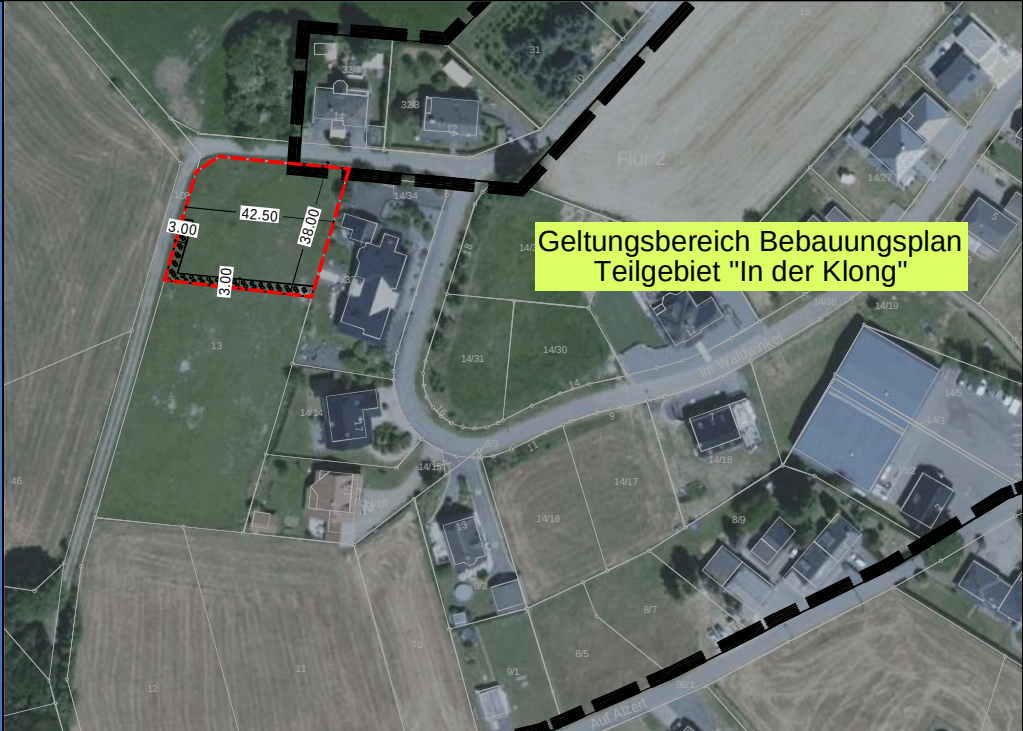
Zur Einbindung der Erweiterungsfläche in das Landschaftsbild ist eine randliche Eingrünung und die Erhaltung der Heckenstrukturen auf dem Grundstück vorgesehen.



Foto





Siedlungspotenzialfläche 3 „In der Klong - Erweiterung“	
Flächen- größe	1.561 m ²
Lage	
Die Siedlungspotenzialfläche liegt im Westen der Ortslage. Hier ist in Verlängerung der Erschließungsstraße „In der Klong“ ein Baugrundstück vorgesehen. Die Umgebungsbebauung ist durch das Baugebiet „In der Klong“ geprägt. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen dienen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Grünland. Die Potentialfläche ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Zur Einbindung der Erweiterungsfläche in das Landschaftsbild ist eine randliche Eingrünung vorgesehen.	



Foto

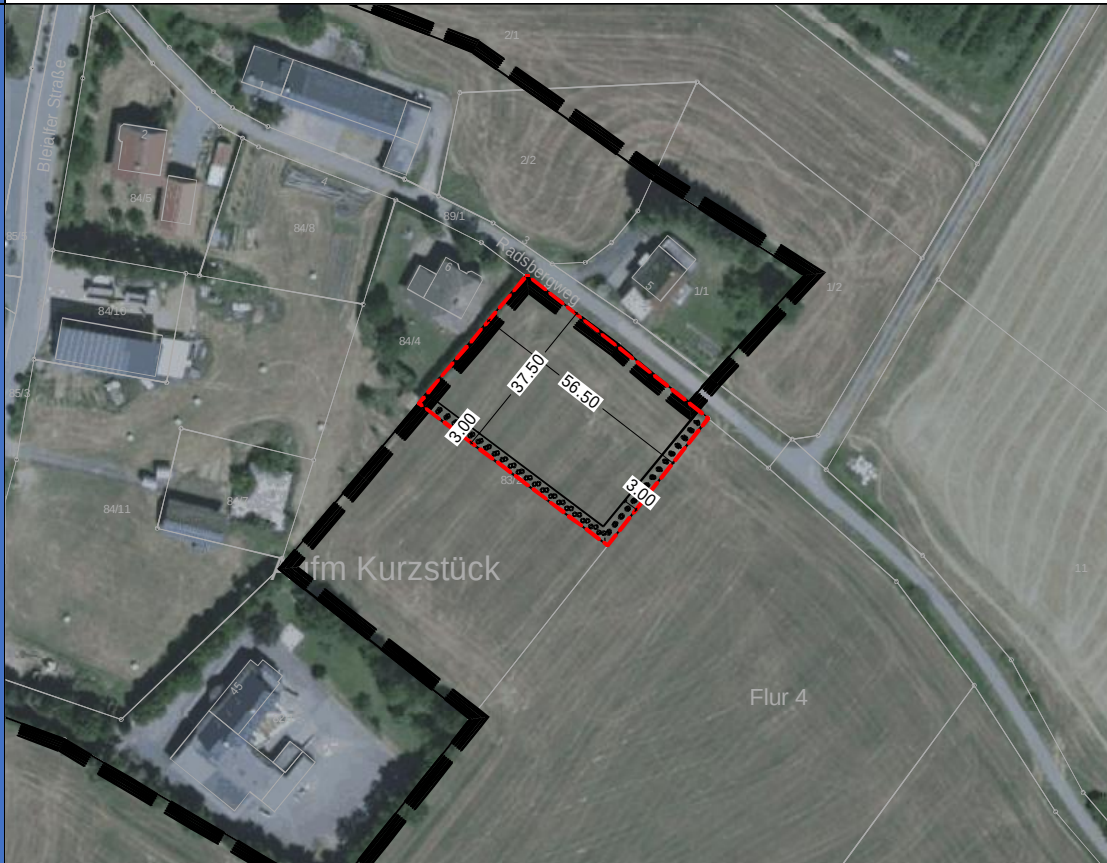




Siedlungspotenzialfläche 4 „Radsbergweg“

Flä-
chen-
größe
Lage

2.272 m²



Die Siedlungspotenzialfläche liegt im Südosten der Ortslage. Gegenüber befindet sich ein Wohnhaus. Die Erweiterung führt zu einer Arrondierung des Siedlungsgefüges.

Die Umgebungsbebauung ist durch ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen in zweigeschossiger Bauweise geprägt. Darüber hinaus sind noch landwirtschaftliche Nebengebäude vorhanden. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen dienen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Grünland. Die Potentialfläche ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt.

Zur Einbindung der Erweiterungsfläche in das Landschaftsbild ist eine randliche Eingrünung vorgesehen.



Foto



6 UMWELTRELEVANTE BELANGE

Aus den konkreten, durch die Satzung baurechtlich vorbereiteten Vorhaben auf den einbezogenen bisherigen Außenbereichsflächen (Ergänzungsbereiche) ergeben sich gem. § 14 BNatSchG "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können".

Gemäß §§ 1a u. 34 (4) BauGB ist für die Ergänzungsbereiche der Bestand zu ermitteln und zu bewerten. Es ist darzulegen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen oder beeinträchtigte Landschaftsfunktionen ersetzt werden können. Diese Abhandlung ist als Fachbeitrag Naturschutz in die vorliegende Begründung integriert.



6.1 Erstbewertung

In einem ersten Schritt wurde für die Klarstellungs- und 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.

Die folgende Tabelle gilt für die geplanten Erweiterungsbereiche:

raumplanerische Kriterien	Vorkommen im Gebiet / Auswirkungen Erläuterung
Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Räume	
Schutzgebiete -Naturschutzgebiet -Geplantes Naturschutzgebiet -Geschützter Landschaftsbestandteil -Naturdenkmal	Naturpark Nordeifel - Teilgebiet Landkreis Prüm aber keine weiteren
FFH-/Vogelschutzgebiet	nein
Flächen nach § 30 BNatSchG	nein
Landesweiter Biotopverbund nach LEP IV	nein
Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund nach ROP 2014	nein
schutzwürdige Biotope nach Biotopkataster RLP	nein
Für Landschaftsbild und Erholung bedeutsame Räume	
Naturpark-Kernzone	nein
Landschaftsschutzgebiete	nein
Landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume nach LEP IV	ja
Regional bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume	nein
Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft gemäß LEP IV	nein
Naherholungsgebiet	nein
Überörtliche Wander- und Radwege	nein
Denkmalpflegerisch bedeutsamer Bereich (wie z.B. Bau-, Kultur-, Bodendenkmäler einschl. Pufferzonen nach Kulturdatenbank Trier)	ja, Hofanlage, Mühlenweg 1, katholische Pfarrkirche St. Peter und Paul
Vorranggebiet für Landwirtschaft nach Entwurf ROPneu 2014 mit gleichzeitiger Überlagerung von „Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen“ lt. verbindlichem ROP 1985.	nein
Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Entwurf ROPneu 2014	nein
Landwirtschaftliche Nutzflächen	ja
Vorranggebiet Industrie und Gewerbe	nein
Vorbehaltsgebiet Industrie und Gewerbe	nein
Vorranggebiet Rohstoffabbau	nein
Wald	nein
Wasserschutzgebiete Zone II oder III	nein
Gesetzliche Überschwemmungsgebiete	nein
Kompensationskataster	nein



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 der Ergänzungsflächen 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 gelegenen Fläche künftig nach § 34 BauGB.

7.1 Maß der baulichen Nutzung (Ergänzungsbereich)

Grundflächenzahl

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

Damit wird den künftigen Bauherren ein ausreichend bemessener Flächenanteil für die geplante Bebauung zur Verfügung gestellt.

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

Maßnahme 1 (KM1): Randliche Eingrünung

Maßnahme 2 (KM2): Entwicklung einer artenreichen Mähwiese

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

- a) KM1 + KM2: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit



Folgende Vermeidungsmaßnahmen sieht die Satzung vor:

- V1 Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang/Mitte März => vor Beginn der Brutzeit). Die Rodung der zwei Einzelbäume und der Schnithecke muss im Herbst/Winter erfolgen.
- V2 Zügige Umsetzung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
- V3 Die wertvolle Baumhecke im Gebiet „Verschneider Straße“ ist zu erhalten.
- V4 Verzicht auf Nachtbaustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen.
- V5 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
- V6 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- V7 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe
- V8 Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehenden Versiegelung
- V9 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
- V10 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.
- V11 Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz sicherzustellen.

Zur Errichtung einer leitungsgebundenen Trinkwasserversorgung ist vor Maßnahmenbeginn mit dem Träger der Wasserversorgung ein Ablösevertrag abzuschließen, der die vollständige Kostenübernahme, der im Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme entstehenden Kosten durch den Maßnahmenträger beinhaltet.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Ortslage entwässert im Mischsystem, für die Ergänzungsbereiche bestehen aktuell noch keine Anschlüsse an die öffentlichen Entwässerungsanlagen.

Die Baugrundstücke sind über eigenständige Leitungen (Grundstücksanschlüsse) an die öffentlichen Anlagen anzuschließen.

8.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Satzung wurde kein gesondertes Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erstellt. Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

Für das anfallende Niederschlagswassers ist, laut Verbandsgemeindewerke, auf dem jeweiligen Grundstück in den Ergänzungsbereichen eine private Rückhaltemulde in Form einer flachen Erdmulde als Rasenfläche mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 l pro m² versiegelter Grundstücksfläche herzustellen. Überschüssiges Niederschlagswasser kann mittels Notüberlauf in die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Die Entwässerung des Grundstücks ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.



Starkregenereignisse

Zum Schutz vor Gebäudeschäden im Rahmen von Starkregenereignissen, die auch außerhalb gefährdeter Bereiche auftreten können, wird empfohlen:

- Abfangen von zufließendem Außengebietswasser am Rand des Grundstückes und Ableiten in öffentliche / private Entwässerungsanlagen.
- Geländegefälle von mindestens 1 % vom Haus weg,
- Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) so weit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante anzuordnen
- Schutz der Baukörper gegen drückendes Wasser
- Schutz gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen nach den jeweils in Betracht
- kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.

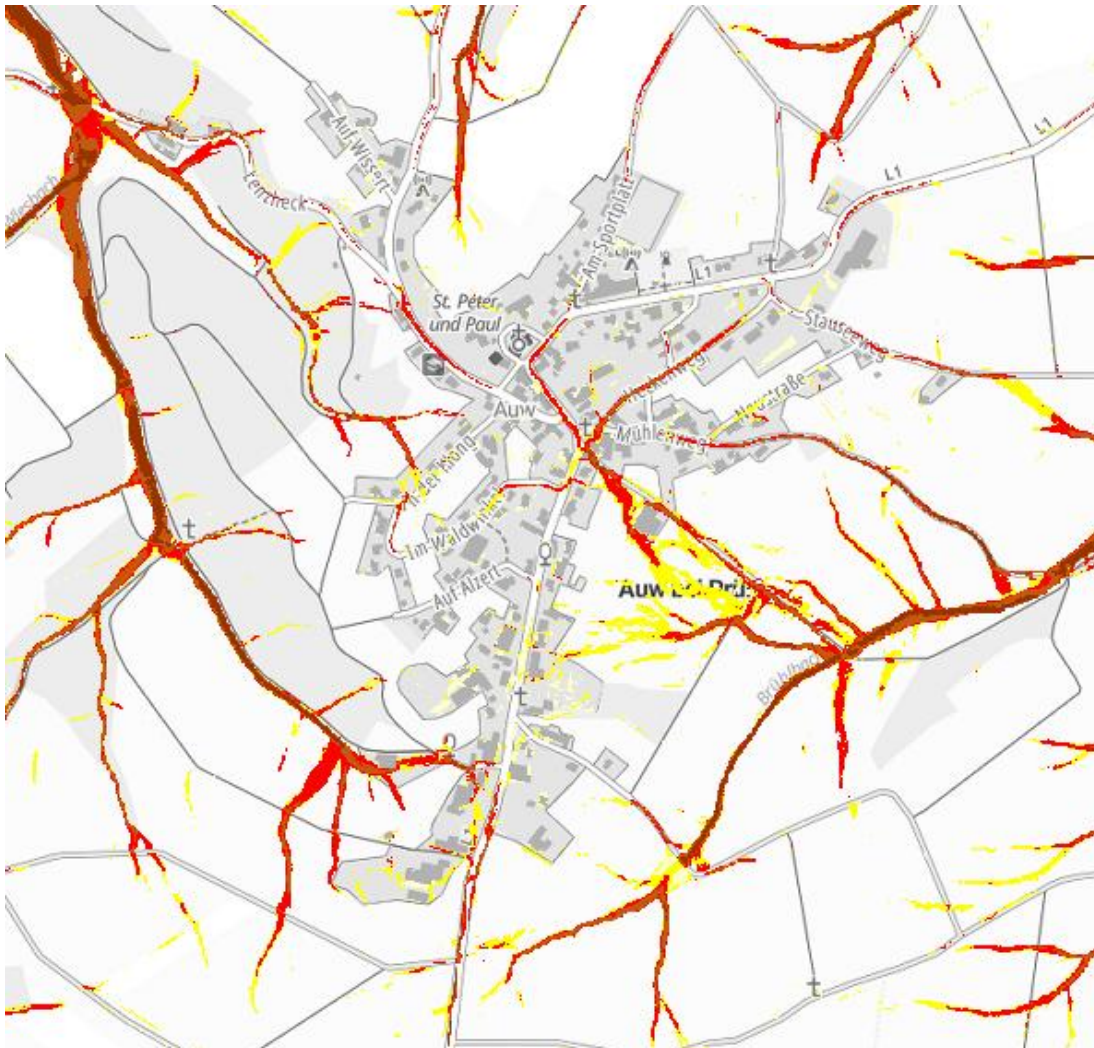


Abbildung 5: Starkregengefährdungskarte, Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>



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 KOSTENSCHÄTZUNG

Es entstehen ausschließlich private Kosten für die Ver- und Entsorgung bzw. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

11 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.

Auw, den __.__.2025

Peter Eichten
Ortsbürgermeister

Siegel