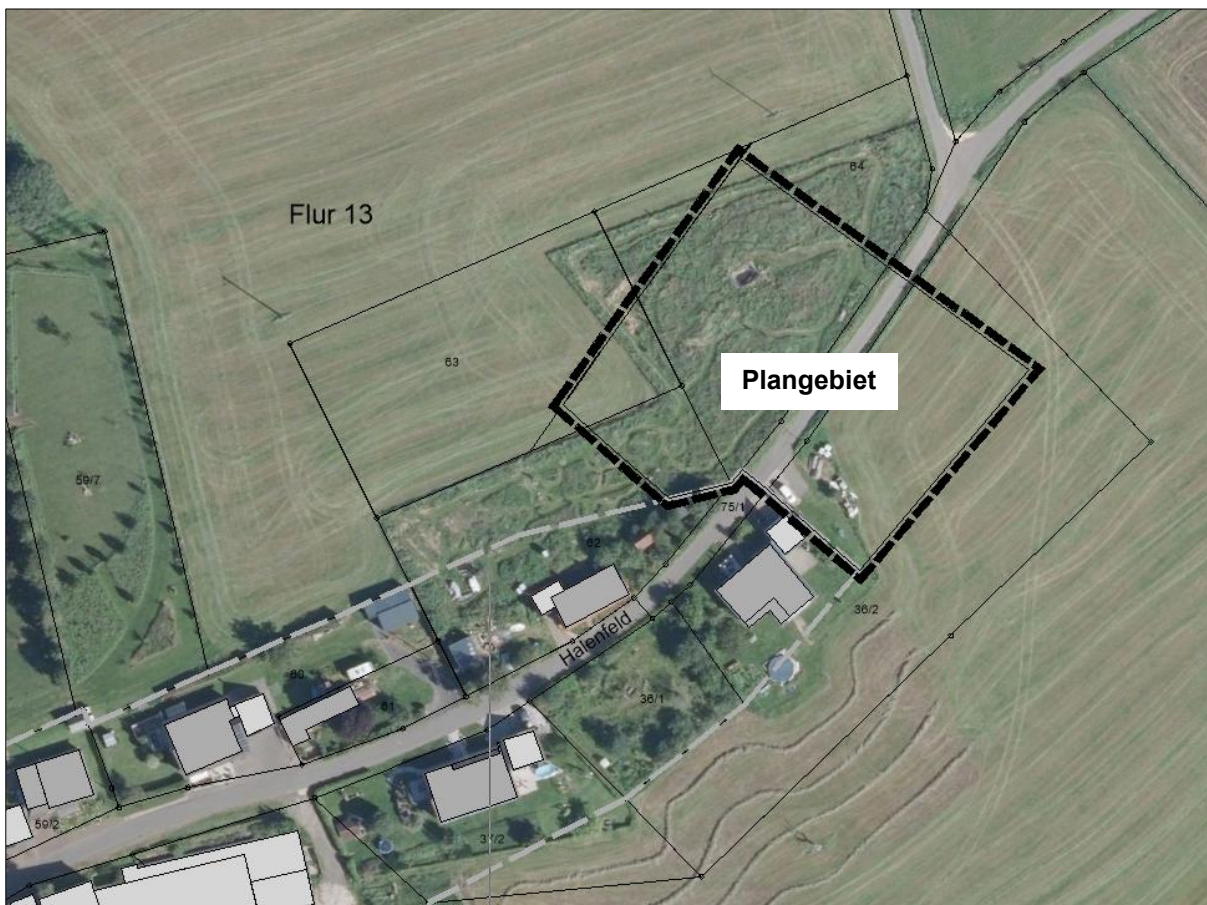


# Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Buchet im Ortsteil Halenfeld

Ergänzung der bestehenden Klarstellungssatzung der Ortsgemeinde Buchet für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Halenfeld am nordöstlichen Siedlungsrand



**Stand der  
Planunterlagen**

Fassung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 03.03.2026 /  
zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB

**Bearbeitung**

**Städtebauliche  
Konzeption**



Plan-Lenz GmbH  
Hahnplatz 23, 54595 Prüm  
Tel. 06551-96 500 0  
E-mail [info@plan-lenz.de](mailto:info@plan-lenz.de)

**Naturschutzfachlicher  
Planungsbeitrag**

Ulrich Bielefeld,  
Dipl. Ing., Landschaftsarchitekt  
Am Bergle 12, 88662 Überlingen  
Tel. 07551 / 9484-55  
email [bielefeldulrich@aim.com](mailto:bielefeldulrich@aim.com)

## Inhalt

### Satzung

§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Festsetzungen	5
A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB und BauNVO	5
B Naturschutzfachliche Festsetzungen	6
C Hinweise	7
§ 3 Inkrafttreten	8

### Begründung inkl. naturschutzfachlichem Planungsbeitrag für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB neu einbezogenen Flächen

Teil 1 Städtebauliche Konzeption	9
1 Ausgangssituation und Planungsanlass	9
2 Bestehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Halenfeld	10
3 Planungsvorhaben	11
4 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung	13
5 Übergeordnete Planungsvorgaben	14
5.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung	14
5.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	16
5.3 Übereinstimmung mit Planungen gemäß § 34 Absatz 3 Baugesetzbuch	18
6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Siedlungsentwicklung	18
7 Begründung für die Ergänzung der bestehenden Satzung	19
8 Konzeption der Flächenausweisungen	19
9 Umsetzung	21
9.1 Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes	21
9.2 Flächenbilanz und Bodenordnung	22
9.3 Kosten des Satzungsverfahrens	22
Teil 2 Naturschutzfachlicher Planungsbeitrag	23
A Eingriff in Natur und Landschaft / Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen	23
1 Überprüfung des Grünlandes auf den Schutzstatus gemäß § 15 LNatSchG Rheinland-Pfalz	24
2 Biotopwertermittlung	29
2.1 Ausgangszustand / Biotopwert vor dem Eingriff	29

2.2 Biotopwert nach dem Eingriff _____	30
3 Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die zu minimieren (M) oder auszugleichen (A) sind _____	31
3.1 Verlust der belebten Bodenschicht durch Versiegelung von 400 m <sup>2</sup> _____	31
3.2 Vegetationsverlust/Verlust von Teilflächen des Lebensraum-Komplexes "intensiv genutzte Lebensräume" für Pflanzen und Tiere _____	31
3.3 Erhöhung des Oberflächenabflusses _____	31
3.4 Das Landschaftsbild wird durch die Überprägung mit Baukörpern und die Verschiebung des Ortsrandes in Freiflächen hinein beeinträchtigt. _____	32
B Artenschutzrechtliche Beurteilung* _____	33
Satzungsverfahren _____	34
Rechtsgrundlagen _____	34
Verfahrensvermerke _____	35

# SATZUNG

## **der Ortsgemeinde Buchet über die Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Halenfeld vom 20.06.2009 am nordöstlichen Siedlungsrand gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung)**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) in der jeweils zurzeit gültigen Fassung hat der Ortsgemeinderat Buchet am ..... folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurstücke 36/2 tlw., 62 tlw., 63 tlw., 64 tlw. sowie 75/1 tlw. der Flur 13, Gemarkung Buchet.

Die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen sind in der beigefügten Flurkarte dargestellt. Die beiliegende Flurkarte im Maßstab 1: 500 mit den eingetragenen Abgrenzungen und den zeichnerischen Darstellungen ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Festsetzungen**

Es werden für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen folgende Festsetzungen getroffen:

#### **A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB und BauNVO**

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung eine

**maximale Größe der Grundfläche (GR) aller baulichen Anlagen von 400 m<sup>2</sup>**

festgesetzt.

Erläuterung zur Grundfläche:

Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten (auch mit wasserdurchlässigen Belägen), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

## **B Naturschutzfachliche Festsetzungen**

1. Für Oberflächenbefestigungen (Zufahrten, Wege, Stellplätze etc.) sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.

Die dargestellte „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ ist flächig wie folgt zu bepflanzen:

2. Die in der Planzeichnung dargestellte „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ ist flächig zu bepflanzen. Für die Gehölzpflanzungen sind die folgenden, heimischen, standortgerechten Laubgehölze zu verwenden.

### Obstbaum-Hochstämme heimischer Sorten oder heimische Laubbäume

z.B. Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*); Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Birke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*).

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 – 16 cm.

Der Pflanzabstand der Bäume zu Gebäuden oder versiegelten Flächen muss mindestens 3 m betragen.

Sofern Obstbäume gepflanzt werden, sind diese in den ersten 5 Jahren jährlichen, fachgerechten Erziehungsschnitten zu unterziehen. Danach sind regelmäßig (alle 3-5 Jahre) fachgerechte Pflegeschnitte durchzuführen.

### Alternativ: Pflanzung von Straucharten

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Wildrosen (*Rosa canina*, *arvensis* u.a.), Pflanzabstände max. 1,5 m,

Pflanzqualität: 2x verpflanzte Heister, 60-100 cm.

Heckenpflege: erforderliche Pflegeschnitte und abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Sträucher ist gleichzeitig auf max. 30% der Fläche zulässig.

Mineralische Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Auf den Baumscheiben ist nur organische Düngung zulässig. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten, bei Abgang einzelner Pflanzen sind diese unverzüglich zu ersetzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig, ausgenommen bei der Anlage von flachen Erdmulden (Regenrückhaltung) und zur Höhenangleichung an die nebenliegende Baufläche. Auch die Errichtung jeglicher baulichen Anlagen ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

3. Die naturschutzfachlichen Maßnahmen sind zwingend der direkt angrenzenden Baufläche zugeordnet. Sie sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der ersten baulichen Anlage auf dem jeweiligen Flurstück durchzuführen.

Ein Herausteilen von Bauflächen aus den jeweiligen Flurstücken ist nur mit anteiliger Teilung und Zuordnung der Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen in proportionalem Verhältnis zulässig.

## C Hinweise

1. Für das anfallende Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken jeweils private Rückhaltungen herzustellen. Die erforderliche Anlagendimensionierung und Empfehlungen zur Ausführung sind dem Entwässerungskonzept (Anlage zur Ergänzungssatzung) zu entnehmen.

Das Entwässerungskonzept zur Ergänzungssatzung ist zu beachten und die Entwässerung der Grundstücke im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2. Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Anlage von Teichen, Zisternen etc. zur Regenwassernutzung ist zulässig und erwünscht. Dies gilt auch für die Mehrfachnutzung von Wasser.
3. Grundsätzlich werden bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
4. Grundsätzlich besteht gemäß DSchG RLP eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§§ 16-19 DSchG RLP).

Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen. Das DSchG § 17 ist bei Erdbewegung zu beachten.

5. Sollten von der Erschließungsplanung und den Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
6. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel. 0651/9774-0 oder landesmuseum-trier@gdke.rlp.de, mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

7. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Trier umgehend zu informieren.
8. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.
9. Durch die umliegende landwirtschaftlich genutzte Feldflur und im Bereich landwirtschaftlicher Betriebsstellen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis und der gesetzlichen Vorgaben immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.
10. Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung alleine aus dem Trinkwassernetz nicht ausreicht und dass, je nach Brandlast des Vorhabens, eine zusätzliche und selbst zu erbringende Löschwasservorhaltung erforderlich werden kann.
11. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen der § 1 der PlanzV (Stand der Planunterlage: Oktober 2020).

### § 3 Inkrafttreten

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB tritt diese Satzung mit der Bekanntmachung in Kraft.

Buchet, den \_\_\_\_\_ ,

(Dienstsiegel)

---

(Unterschrift Ortsbürgermeister Diederichs)

# Begründung inkl. naturschutzfachlichem Planungsbeitrag für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB neu einbezogenen Flächen

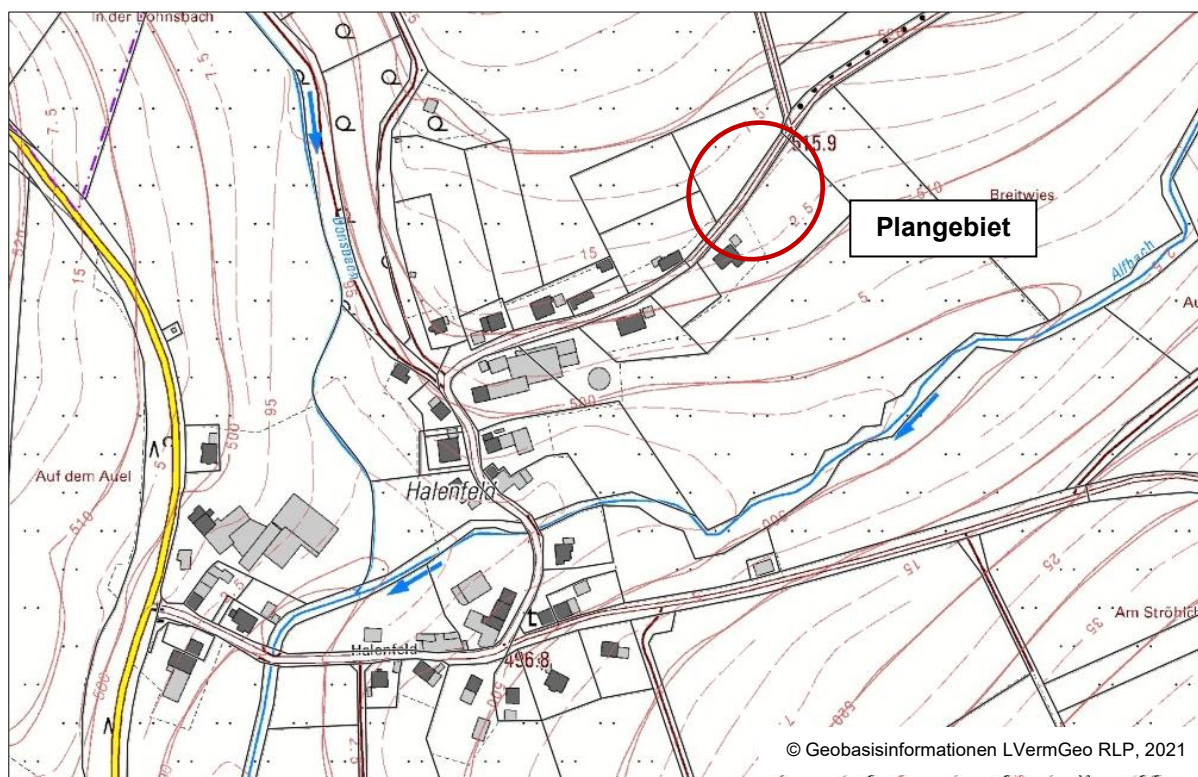
## Teil 1 Städtebauliche Konzeption

### 1 Ausgangssituation und Planungsanlass

Der Ortsteil Buchet-Halenfeld liegt auf einer Höhe von ca. 495 – 515 m ü. NN am Alfbach. Siedlung und Bebauung sind größtenteils hangparallel ausgerichtet, die Erschließung folgt nur teilweise den Höhenlinien.

Prägend für die heutige Siedlungsstruktur Halenfelds ist die topografische Lage nördlich und südlich des Alfbachs. Die älteren Gebäude haben sich hauptsächlich im Tal des Alfbachs angesiedelt, während sich die neuere Bebauung am ansteigenden Hang nördlich des Alfbachs entwickelt hat.

Die meisten der für eine Bebauung geeigneten Flächen am Alfbach sind bereits bebaut, so dass eine sinnvolle bauliche Weiterentwicklung der Ortslage nur in Verlängerung der nach Nordosten führenden Ortsstraße erfolgen kann.



Ortslage Halenfeld mit ungefährender Lage der Erweiterungsfläche,  
Auszug aus der topografischen Karte (TK)

Innerhalb der Ortslage Halenfeld stehen heute keine Bauflächen mehr zur Verfügung, die als Alternative zur angestrebten Flächenerweiterung in Betracht gezogen werden könnten. Zum einen sind die angrenzenden Freiflächen am Alfbach von Bebauung freizuhalten (und hier gab es im Jahr 2021 bereits Überschwemmungen), zum anderen werden die wenigen verbleibenden Flächen in der Ortslage von den privaten Eigentümern entweder als privates Grünland / Gartenfläche neben dem eigenen Anwesen genutzt oder für Folgegenerationen freigehalten und bis dahin weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Auch die Ortsgemeinde kann Bauwilligen aus dem eigenen Dorf seit mehreren Jahren keine Bauflächen anbieten, um junge Einheimische im Dorf und in der Dorfgemeinschaft halten zu können. Deswegen sind in den letzten Jahren drei junge Leute, die in Halenfeld aufgewachsen sind und bleiben wollten, nach Bleialf abgewandert, ein herber Verlust für die Gemeinde.

Daher wird die Einbeziehung dreier Bauflächen am Nordostrand der Siedlung in die im Zusammenhang bebaute Ortslage seitens der Ortsgemeinde angestrebt.

## 2 Bestehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Halenfeld

Für den Ortsteil Halenfeld wurde am 20.06.2009 eine Satzung über die Klarstellung und Ergänzung von Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortslage Halenfeld (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) erlassen, in der zwei neue Bauflächen am südöstlichen Ortsrand in die Ortslage einbezogen worden waren. Diese Flächen sind mittlerweile bebaut. Innerhalb des Satzungsbereiches stehen heute keine weiteren Bauflächen mehr zur Verfügung.



Auszug aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (2009)

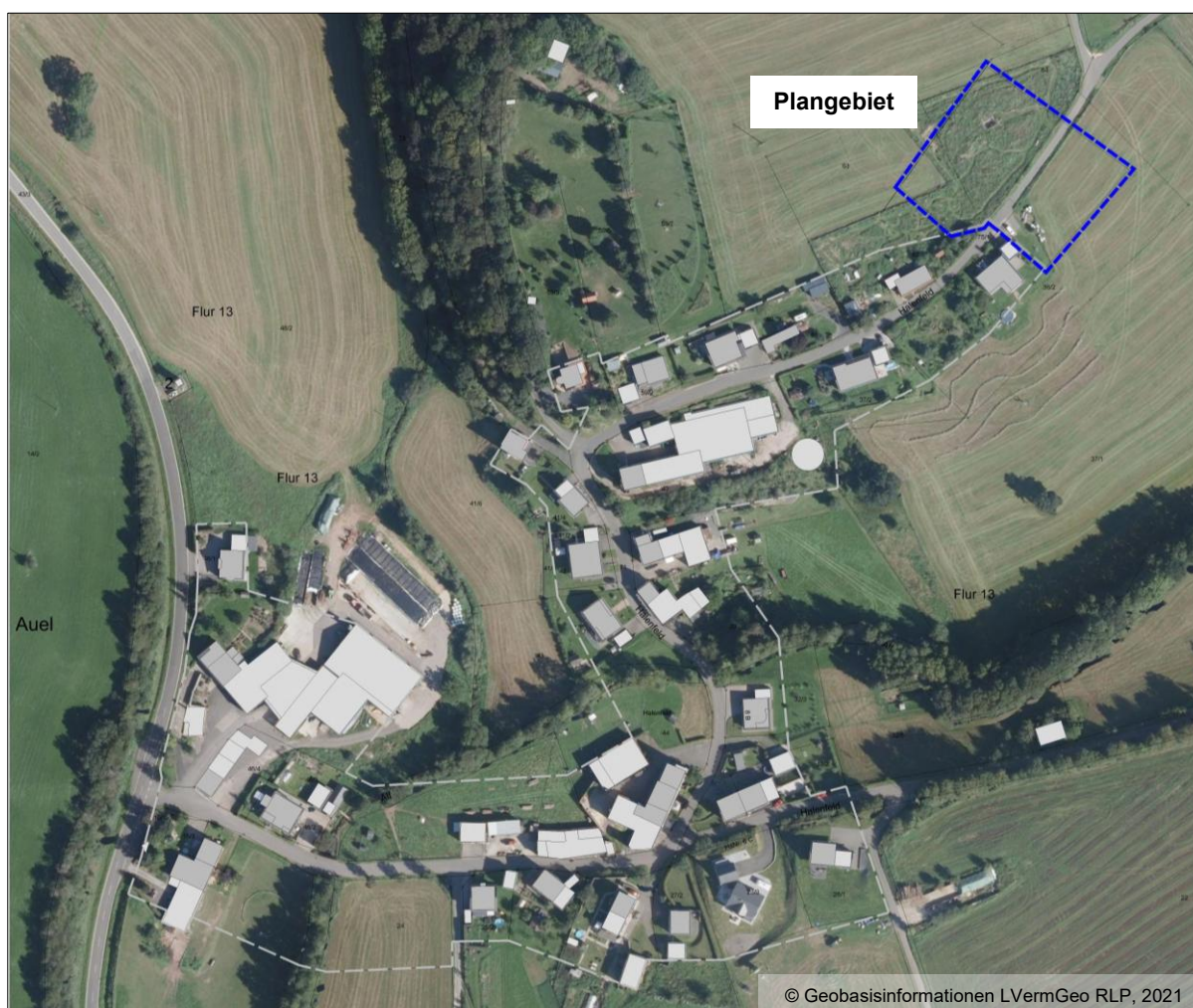
### 3 Planungsvorhaben

Um jungen Bauwilligen aus Buchet und Halenfeld die Möglichkeit der dauerhaften Ansiedlung in ihrer Heimatgemeinde zu geben, sollen drei neue Bauflächen am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Halenfeld geschaffen werden.

Für die Baufläche südlich der Straße liegt ein konkretes Bauinteresse eines jungen Bauherrn aus Halenfeld vor. Er ist eng mit dem Dorf und der Dorfgemeinschaft verbunden und engagiert sich auch im Ortsgemeinderat für Buchet und Halenfeld. Aktuell wohnt er im westlich des Plangebietes gelegenen Elternhaus und möchte auch in Zukunft in der Nähe der Eltern bleiben. Die direkte Nachbarschaft würde auch eine spätere Betreuung der Eltern erleichtern.

Die Ortsgemeinde konnte die Flurstücke 62 und 64 der Flur 13 nördlich der Straße erwerben und beabsichtigt, dort zwei weitere Bauflächen zu schaffen.

Im Plangebiet soll die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern mit Garage ermöglicht werden.



**Auszug Luftbild mit Lage der Erweiterungsfläche am Nordostrand der Ortslage Halenfeld**

Zur Schaffung geeigneter Grundstückszuschnitte wird die Ortsgemeinde einen Flächentausch von Teilflächen der Flurstücke 63 und 64 vornehmen. Der Eigentümer des Flurstücks 63 ist mit dem Flächentausch einverstanden, zumal sich für die Bewirtschaftung seiner landwirtschaftlichen Fläche damit ein besserer Flächenzuschnitt ergibt.

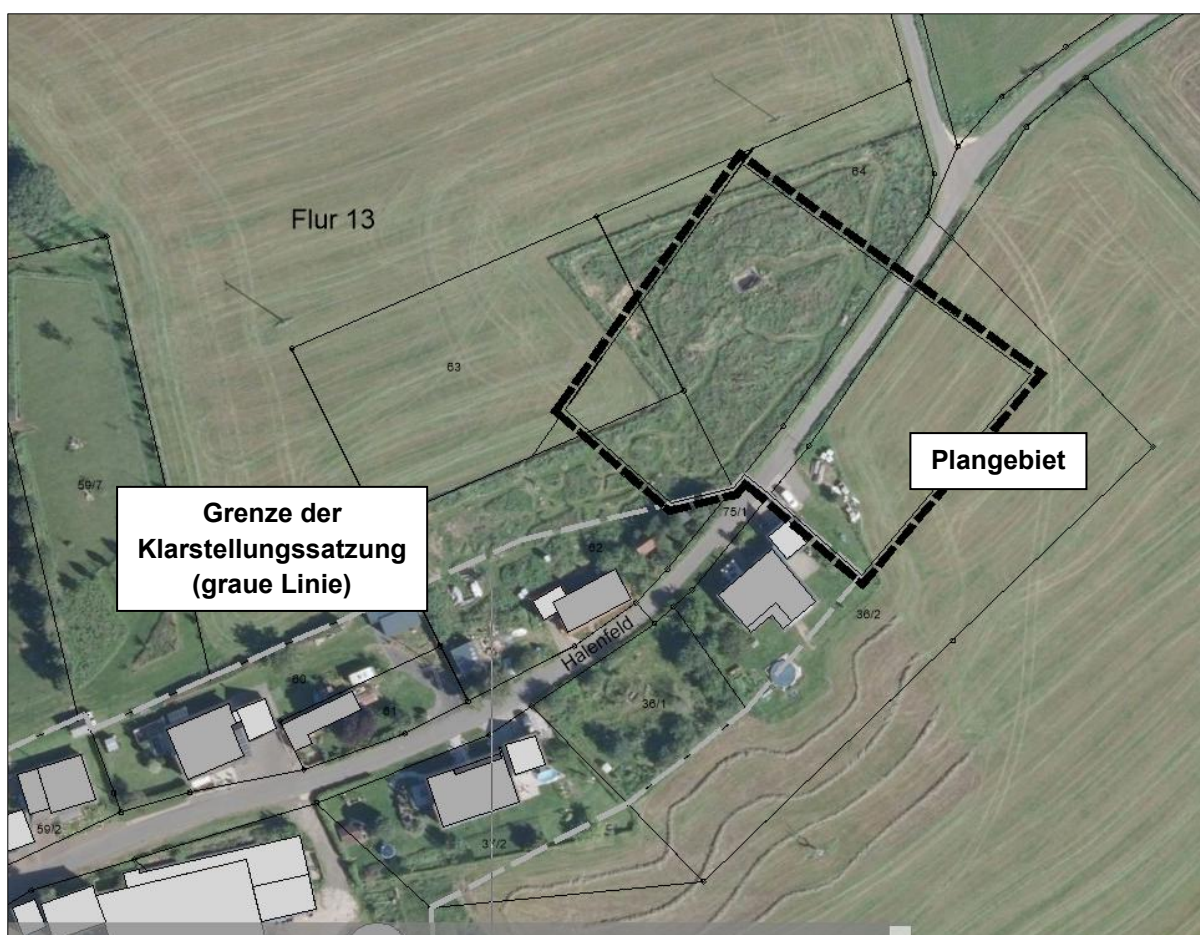


**Vorschlag zum Flächentausch von Teilflächen der Flurstücke 63 und 64 der Flur 13 zur Schaffung geeigneter Grundstückszuschnitte**

## 4 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Die neu einzubeziehenden Flächen auf den Flurstücken 36/2 tlw., 62 tlw., 63 tlw sowie 64 tlw. der Flur 13 liegen am östlichen Ortsrand und werden über die Ortsstraße „Halenfeld“ erschlossen (Flurstück 75/1 der Flur 13).

Die Flächen liegen auf einer Höhe von ca. 511 – 517 m ü. NN. Im Westen grenzen die Fläche an die bebaute Ortslage an, im Norden, Osten und Süden an landwirtschaftlich bewirtschaftete Wiesenflächen.



**Abgrenzung des Plangebietes zur Einbeziehung von Flächen  
in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Halenfeld**

## 5 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 5.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung

In der geltenden Fassung des Regionalen Raumordnungsplans für die Region Trier von 1985/95 ist der Ortsgemeinde Buchet die besondere Gemeindefunktionen „Landwirtschaft“ zugewiesen.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans von 2024 (RROPneu Entwurf/2024) werden der Ortsgemeinde die besonderen Gemeindefunktionen „Landwirtschaft“ und „Freizeit/Erholung“ zugewiesen.

#### **Besondere Funktion Landwirtschaft**

Für die bauliche Entwicklung der Gemeinden mit der besonderen Funktion „Landwirtschaft“ wird im RROPneu Entwurf 2024 das Ziel (Z 42) formuliert:

*Z 42: „die örtliche Bauleitplanung ist (...) so zu lenken, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben.“*

Die mit der Ergänzungssatzung angestrebte Erweiterung um drei Bauflächen im Anschluss an die vorhandene Bebauung tangiert die besondere Funktion Landwirtschaft nur geringfügig. Die Erhaltung und Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die Planung nicht eingeschränkt.

Die landwirtschaftlich genutzte Feldflur in direkter Ortsrandlage verringert sich zwar insgesamt um ca. 3.500 m<sup>2</sup>, ein Konflikt mit den Belangen der Landwirtschaft wird hierdurch aber nicht gesehen. Die Ortsgemeinde konnte die Flächen nördlich der Straße erwerben und hat einen Flächentausch mit dem Eigentümer des angrenzenden Flurstücks 63 vereinbart. Durch den neuen Flächenzuschnitt wird die landwirtschaftliche Bewirtschaftung günstiger.

#### **Besondere Funktion Freizeit / Erholung**

Für die bauliche Entwicklung der Gemeinden mit der besonderen Funktion „Freizeit/Erholung“ wird im RROPneu Entwurf/2024 das Ziel (Z 45) formuliert:

*Z 45: „(...) Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, ihre 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. (...)“*

Bei der angestrebten Planung werden die neuen Bauflächen durch die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen am Nord- und Ostrand des Plangebietes in die freie Landschaft eingebunden.

Eigenart, Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft in der Umgebung Halenfelds werden somit gewahrt (vgl. auch LEP IV, Kapitel Freiraum, Erläuterung zu G 85 und G 86, S. 108).

### **Eigenentwicklung der Gemeinden**

Für die bauliche Entwicklung der Gemeinden wird im RROPneu Entwurf/2024 das Ziel (Z 11) formuliert:

„Jede Gemeinde hat Anspruch auf die Wahrnehmung ihrer eigenständigen örtlichen Entwicklung, und zwar in allen Funktionsbereichen der öffentlichen und privaten Daseinsvorsorge.“

Im Weiteren wird folgender Grundsatz (G 14) benannt:

„Der Eigenbedarf der Gemeinden soll vor allem in den Funktionsbereichen Wohnen (...) sichergestellt werden. Zur Ausgestaltung dieser Aufgaben gehören Wohnbauflächenausweisungen, die der örtlichen Bevölkerung zeitgemäße und ausreichend bemessene Wohnverhältnisse ermöglichen (...).“

Die Einbeziehung der neuen Flächen in die bebaute Ortslage im Rahmen der Ergänzungssatzung dient der Eigenentwicklung der Gemeinde bzw. des Ortsteils Halenfelds, die neuen Bauflächen werden in erster Linie der ortsverbundenen Bevölkerung zur Verfügung gestellt.

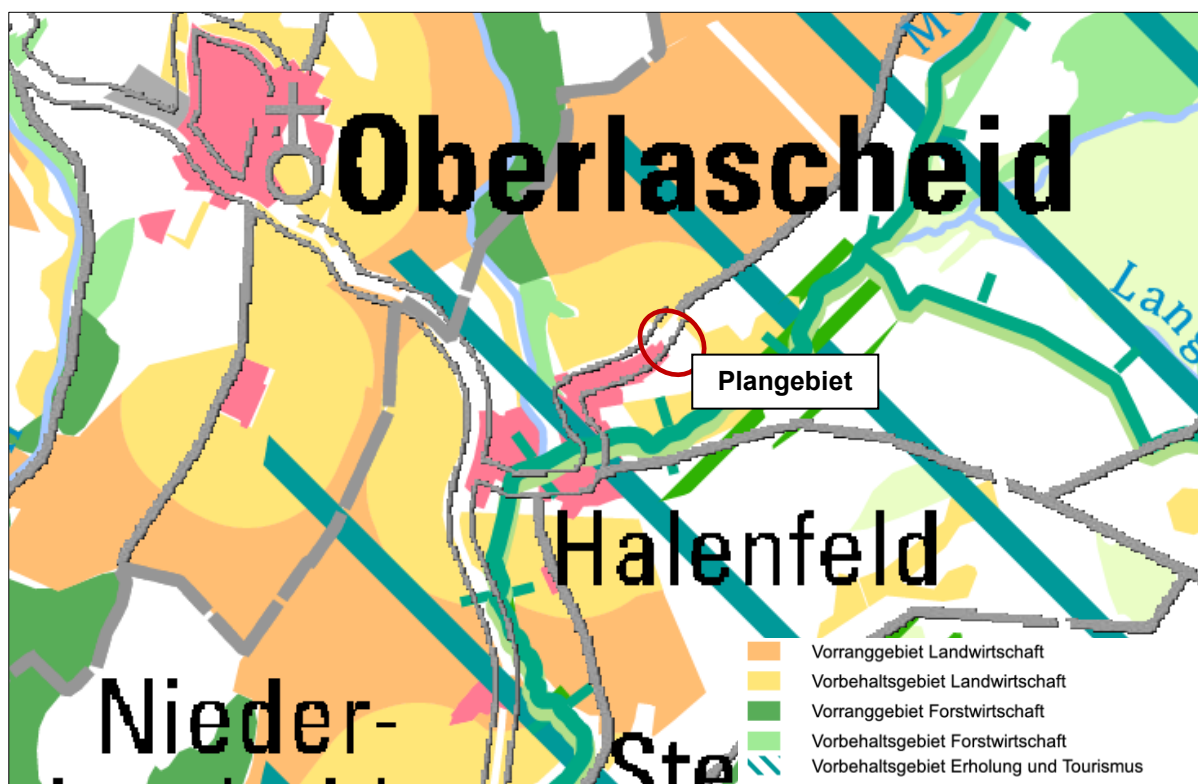
### **Flächenkennzeichnungen im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes**

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (RROPneu Entwurf/ 2024) sind für den Bereich der Satzungsflächen selbst keine Aussagen im Hinblick auf die Freiraumstruktur getroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Vorranggebieten der Landwirtschaft, Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Forstwirtschaft oder des Grund- und Hochwasserschutzes. Lediglich der nordöstliche Randbereich des Plangebietes ragt noch marginal in ein Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft hinein.

Teilflächen der Ortsgemeinde Buchet und ihrer Ortsteile liegen jedoch in einem großräumigen Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Für die Erweiterung der Ortslage Halenfeld um drei Bauflächen wird die Schutzwürdigkeit der Fläche für Erholung und Tourismus als gering eingestuft, Konflikte zum Vorbehaltsziel werden nicht ausgelöst.



Auszug aus dem Entwurf des Raumordnungsplans für die Region Trier (ROPneu Entwurf/ 2024) für den Bereich der Ortslage Buchet-Halenfeld

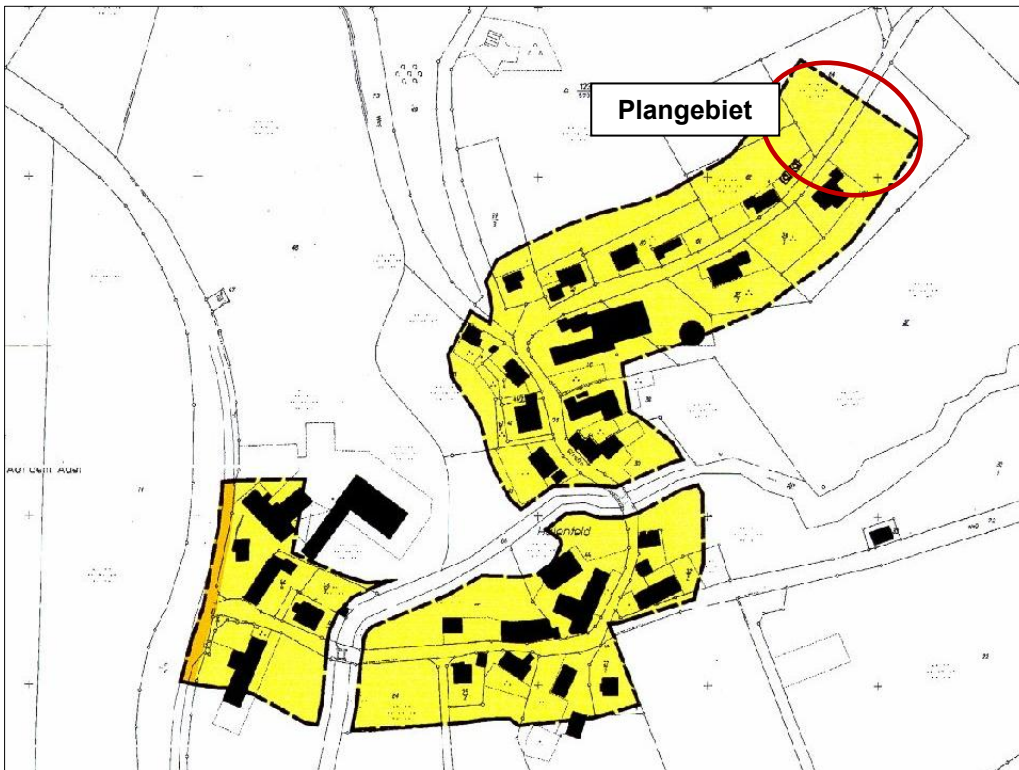
## 5.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Buchet sind die Flächen des Siedlungsbereiches Halenfeld als Mischbauflächen dargestellt.

Am nordöstlichen Rand der Ortslage sind im Flächennutzungsplan bereits je eine Baufläche nördlich und südlich der Straße als Erweiterung vorgesehen. Diese Flächen sollen nun durch Satzung in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden.

Die Bauflächen selbst werden auf die Flächennutzungsplangrenze beschränkt. Über diese Grenze hinaus werden lediglich Flächen zur Anpflanzung von Laubgehölzen ergänzt, die den Ausgleich des Bodeneingriffs darstellen und der Einbindung der Siedlung in die umgebende Landschaft dienen (vgl. Darstellungen auf der folgenden Seite).

Somit stimmt die Planung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung überein.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortslage Buchet-Halenfeld mit Lage des Plangebietes



Darstellung der einzubeziehenden Flächen mit Grenze des Flächennutzungsplanes

### **5.3 Übereinstimmung mit Planungen gemäß § 34 Absatz 3 Baugesetzbuch**

Zur Erzielung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann die Ortsgemeinde gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 durch Satzung

- (4) *3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.*

Die hier genannten Voraussetzungen für die Schaffung von Baurecht durch eine Ergänzungssatzung sind gegeben. Die Einbeziehung der Fläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Wird die Fläche über eine Satzung in den Innenbereich einer Ortslage einbezogen, gilt für die Bebauung gemäß § 34 Abs. 1:

- (1) *„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

Auf den neu entstehenden Bauflächen sollen Einfamilienwohnhäuser errichtet werden. Die Einhaltung des Einfügegebotes gemäß § 34 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

## **6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Siedlungsentwicklung**

Durch die Ergänzung der Ortslage Halenfeld um drei Baugrundstücke am Nordostrand der Siedlung sind keine relevanten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Der Siedlungsrand verschiebt sich nur geringfügig in die freie Landschaft hinein.

Zur Schaffung eines weichen Übergangs zwischen Siedlung und Landschaft und zur Einbindung der späteren Neubebauung wird am Ostrand der neu einzubeziehenden Fläche eine 14 m breite „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ ausgewiesen. Hier dürfen nur heimische Gehölze angepflanzt werden, neben Strauchpflanzungen auch Laub- und Obstbäume, durch die hier ein lockerer Übergang zwischen Siedlung und Landschaft geschaffen wird.

Die Bauflächen selbst bleiben auf eine mittlere Breite von 26 und 27 m bzw. bis 33 m (und Tiefen von 28 bzw. 33 m beschränkt) beschränkt, um die Bebauung nicht zu weit in den Außenbereich auszudehnen. Einer Zersiedelung des Ortsrandes wird damit vorgebeugt.

## 7 Begründung für die Ergänzung der bestehenden Satzung

Die Ortsgemeinde Buchet möchte im dargestellten Bereich eine Ergänzung der bestehenden Klarstellungssatzung für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Halenfeld vornehmen und die bisherige Außenbereichsfläche in die bebaute Ortslage einbeziehen.

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

- Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung eines jungen Bauwilligen, der aus Halenfeld stammt und eng mit dem Dorf verbunden ist (konkretes Bauinteresse für die Fläche südlich der Erschließungsstraße).
- Schaffung von zwei weiteren Bauflächen nördlich der Erschließungsstraße, um den Wegzug anderer junger Bauwilliger zu verhindern, nachdem bereits drei junge Leute nach Bleialf abgewandert sind.
- Die Erweiterung der Ortslage um drei Bauflächen findet im Rahmen der jedem Dorf zustehenden Möglichkeit zur Eigenentwicklung statt.
- Die Abgrenzung orientiert sich an der Satzungsgrenze der bestehenden Klarstellungssatzung sowie an der Grenze des Flächennutzungsplans. Die Bauflächen selbst werden nicht über die Grenze des Flächennutzungsplanes ausgedehnt.
- Die Auswirkung auf Siedlungs- und Landschaftsbild ist als gering einzustufen.
- Ein Flächenverlust für die Landwirtschaft erfolgt nur in geringem Umfang. Landwirtschaftliche Betriebe werden hierdurch nicht in ihrer Entwicklung eingeschränkt.
- Durch einen Flächentausch mit Teilflächen angrenzender Parzellen werden sowohl die späteren Grundstückszuschnitte als auch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen optimiert.

## 8 Konzeption der Flächenausweisungen

Die neu durch Ergänzungssatzung einzubeziehenden Flächen am Nordostrand der Ortslage Halenfeld hat eine Flächengröße von insgesamt 4.586 m<sup>2</sup> (inkl. der zwischenliegenden Straßenfläche).

Die bestehende Klarstellungssatzung umfasst den bisherigen baulichen Bestand auf Flurstück 36/2, nicht jedoch die östlich liegenden Frei- und Gartenflächen des Anwesens Halenfeld 18. Zur Anbindung der neuen Baufläche an die Satzungsgrenze werden diese Freiflächen ebenfalls in die Satzung einbezogen und klargestellt (Flächengröße ca. 224 m<sup>2</sup>).

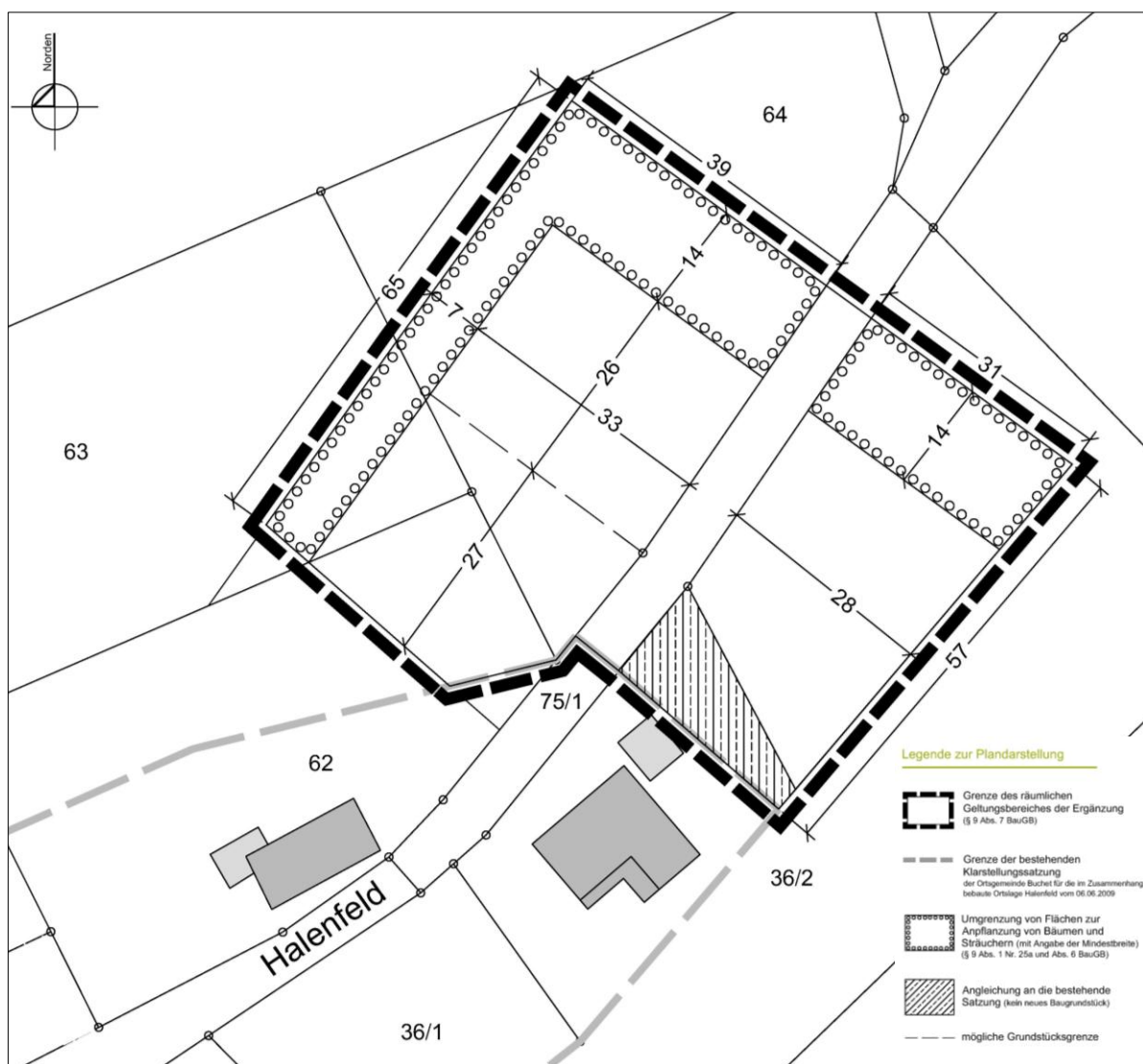
Für die drei neuen Baugrundstücke bleibt eine Fläche von insgesamt 2.629 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige Bebauung und Versiegelung (= max. Größe der Grundfläche) wird für jede einzelne Baufläche auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Plangebiet ist die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern mit Garagen inkl. Hofflächen und Stellplätzen vorgesehen.

Die Ausweisung der neuen Bauflächen orientiert sich an der Grenze des Flächennutzungsplanes (siehe Abbildung in Kapitel 5.2). Über die Flächennutzungsplangrenze hinaus wird keine Bebauung erfolgen, es werden lediglich „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ in einer Breite von jeweils 14 m angefügt.

Zusätzlich werden am Nordwestrand der Bauflächen auf den Flurstücken 63 tlw. und 64 tlw. Anpflanzflächen mit einer Breite von 7 m vorgesehen.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für die neue Bodenversiegelung wird durch das Anpflanzen von heimischen Gehölzen (Laub- und Obstbäume, Sträucher) geschaffen. Damit wird die Einbindung der neuen Bauflächen zur freien Landschaft hin gewährleistet und die Bodenversiegelung kompensiert. Auf diesen Flächen darf keine Bebauung und keine Flächenversiegelung erfolgen.

Die Maßnahme ist im Teil 2 / Naturschutzfachlicher Planungsbeitrag erläutert.



Darstellung der Flächenausweisungen im Plangebiet

## **9 Umsetzung**

### **9.1 Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

#### **Verkehrliche Erschließung, Anbindung an vorhandene Systeme**

Die neu einzubeziehenden Bauflächen auf den Flurstücken 36/2 tlw., 62 tlw., 63 tlw. und 64 tlw. der Flur 13 sind durch die angrenzende Dorfstraße „Halenfeld“ erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasser, Abwasser, Strom) kann durch Ergänzung bestehender Anlagen in der Ortslage Halenfeld gewährleistet werden. Die aufnehmende Kläranlage Bleialf ist mit einer Kapazität von 3.200 EGW ausreichend dimensioniert.

#### **Niederschlagswasser**

Für das anfallende Oberflächenwasser sind auf den neu einzubeziehenden Flächen geeignete Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung vorzusehen. Ziel ist es, den Wasserhaushalt bebauter bzw. versiegelter Flächen an den von unbebauten Flächen anzunähern. Im Grundsatz sollen also die nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung auf den Wasserhaushalt, soweit möglich, minimiert werden.

Auf den Grundstücken sind private Rückhaltungen vorzusehen, die im Entwässerungskonzept zur Ergänzungssatzung beschrieben sind (siehe Anlage zur Satzung).

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers soll in einem kombinierten Mulden-Rigolen-System erfolgen. Hinweise zur Anlage und Ausführung des Mulden-Rigolen-Systems sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Die Entwässerung der Grundstücke ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Das Entwässerungskonzept zur Ergänzungssatzung ist zu beachten.

Für die Wahl von Dacheindeckungen ist zu beachten, dass bei Verwendung von Zink, Kupfer oder Blei vor Einleitung des Regenwassers in die Versickerungsmulden eine vorgeschaltete Filterung erfolgen muss.

Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Anlage von Teichen, Zisternen etc. zur Regenwassernutzung ist zulässig. Auch die Mehrfachnutzung von Wasser (Brauchwassernutzung) ist zulässig und ausdrücklich erwünscht.

#### **Löschwasser**

Derzeit steht eine Löschwassermenge von 24 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung (Aussage Kommunal Netze AöR, Stand: 25.03.2026).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Löschwasservorhaltung alleine aus dem Trinkwassernetz nicht ausreicht und dass, je nach Brandlast des Vorhabens, eine zusätzliche und selbst zu erbringende Löschwasservorhaltung erforderlich werden kann.

## 9.2 Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung setzen sich wie folgt zusammen:

Flurstück	Ausweisung / Darstellung	Flächengröße
36/2 tlv., Flur 13	Anbindung an die Klarstellungssatzung / Fläche Zwischenbereich bis zur neuen Baufläche	224 m <sup>2</sup>
	Neue Baufläche	923 m <sup>2</sup>
	darauf maximale Größe der Grundfläche 400 m <sup>2</sup> (GR) zur Bebauung und Versiegelung	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	425 m <sup>2</sup>
62, 63, 64 tlw. der Flur 13	Zwei neue Bauflächen	838 + 868 = 1.706 m <sup>2</sup>
	darauf maximale Größe der Grundfläche 400 m <sup>2</sup> (GR) zur Bebauung und Versiegelung	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	930 m <sup>2</sup>
75/1 tlv., Flur 13	Straße „Halenfeld“	378 m <sup>2</sup>
<b>Flächen im Geltungsbereich gesamt</b>		<b>4.586 m<sup>2</sup></b>

Das Flurstück 36/2 der Flur 13, Gemarkung Buchet befindet sich im Eigentum des privaten Bauherrn, der die Bebauung der Fläche südlich der Erschließungsstraße anstrebt.

Die Flurstücke 62 und 64 der Flur 13, Gemarkung Buchet wurden durch die Ortsgemeinde Buchet angekauft. Es ist ein Tausch von Teilflächen der Parzellen 63 und 64 vorgesehen, hierzu besteht bereits eine Übereinkunft mit dem Eigentümer des Flurstücks 63.

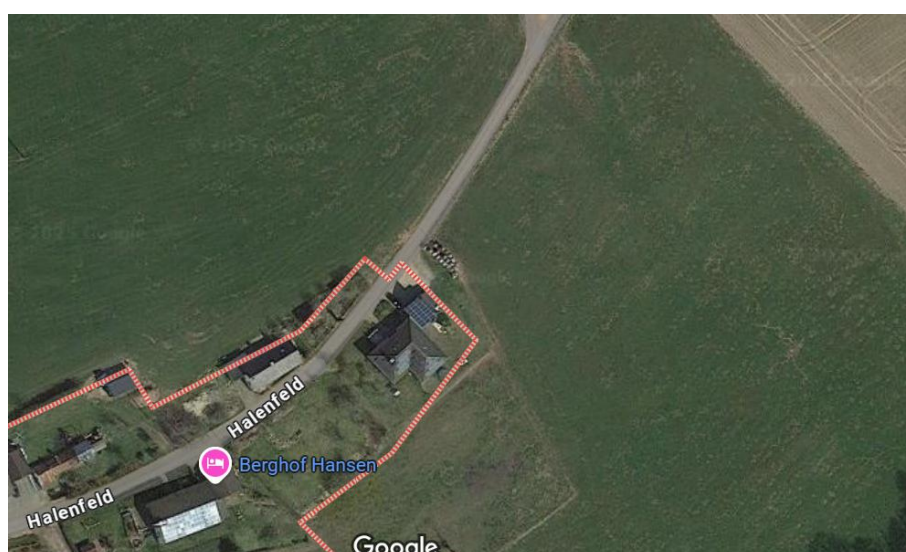
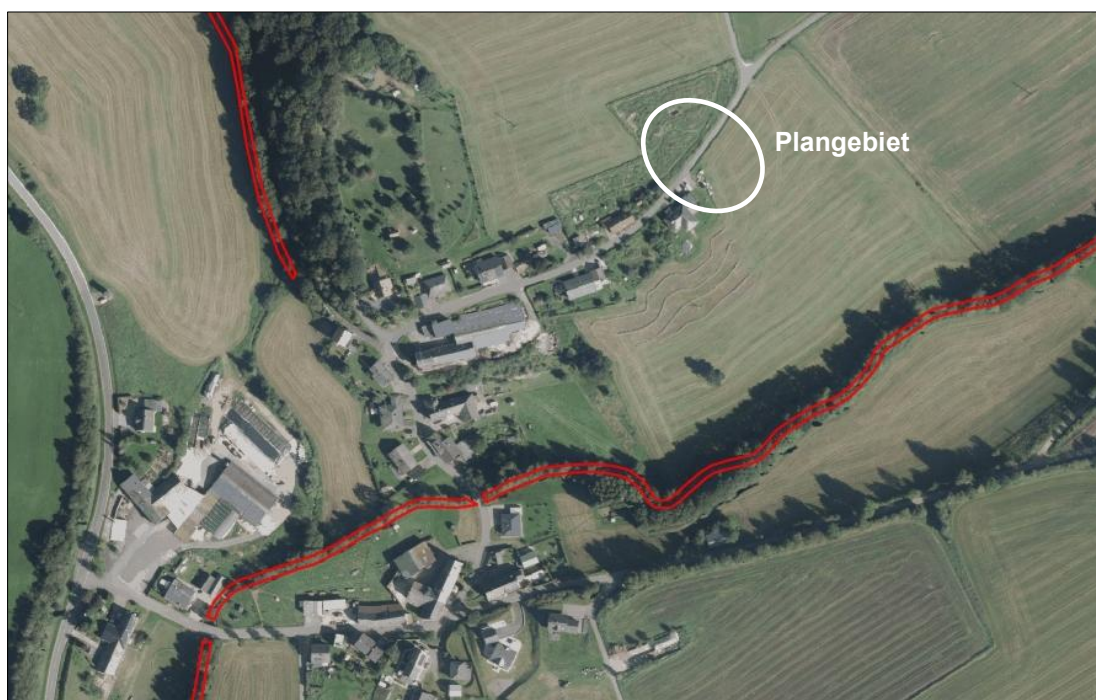
## 9.3 Kosten des Satzungsverfahrens

Die Kosten des Satzungsverfahrens zur Einbeziehung einer einzelnen Baufläche werden durch die Ortsgemeinde sowie anteilig durch einen privaten Bauherrn übernommen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Buchet und dem Kostenträger geschlossen.

## Teil 2 Naturschutzfachlicher Planungsbeitrag

### A Eingriff in Natur und Landschaft / Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen

Die Ortslage Buchet-Halenfeld liegt zwischen Buchet und Oberlascheid und erstreckt sich beiderseits des Alfbachs. Die Erweiterung des Satzungsgebietes liegt am Nordostrand der Ortslage Halenfeld. Die bestehende Satzung wird um drei Bauflächen nach Osten erweitert.



Ortslage Buchet-Halenfeld und Lage des Plangebietes  
nördlich des Alfbaches, LANIS © 2021/ Google Maps © 2025

Mit der baulichen Nutzung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, für die nach § 15 (2) BNatSchG die Eingriffsregelung anzuwenden ist (Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen).

Beansprucht werden ausschließlich Intensivgrünlandflächen. Gehölze werden nicht beseitigt.

## 1 Überprüfung des Grünlandes auf den Schutzstatus gemäß § 15 LNatSchG Rheinland-Pfalz

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche ist auszuschließen, dass es sich um geschütztes Grünland handelt. Laut Kulturartenliste 2024 des Landwirtschaftsamtes des Eifelkreises handelt es sich um „Ackergras“. Es dominieren Futtergräser und es kommen viele Arten vor, die einen hohen Nitratgehalt anzeigen (=Störzeiger). Nur wenige Arten (3 von 30, fett in untenstehender Tabelle) gehören zu den lebensraumtypischen Arten des geschützten FFH-Lebensraumtyps „6510-Magere Flachlandmähwiesen“. Sie dienen hier als Futterpflanzen.

Bei einer Erfassung am 01.05.2025 konnten folgende Arten identifiziert werden:

<b>Biotoptyp:</b> EA0 Fettwiese		Häufigkeit*	Bemerkung
Aegopodium podagraria	Giersch	2	Randlich, Saumart
<b>Alopecurus pratensis</b>	<b>Wiesenfuchsschwanz</b>	2	Futtergras
Anthriscus sylvestris	Wiesenkerbel	3	Störzeiger für Nitrat
<b>Arrhenatherum elatius</b>	<b>Glatthafer</b>	4	Futtergras
Galium mollugo	Wiesenlabkraut	1	Allgemein verbreitet
Geranium pusillum	Kleiner Storchschnabel	1	Störzeiger für Nitrat
<b>Heracleum sphondylium</b>	<b>Bärenklau</b>	2	Nitratzeiger
Lamium album	Weißes Taubnessel	1	Störzeiger für Nitrat
Rumex obtusifolius	Breitblättriger Ampfer	3	Störzeiger für Nitrat
Sinapsis arvensis	Ackersenf	2	Störzeiger für Nitrat
Stellaria holostea	Große Sternmiere	2	Randlich, Saumart
Taraxacum officinale	Löwenzahn	3	Störzeiger für Nitrat
Urtica dioica	Brennnessel	2	Störzeiger für Nitrat

\*Häufigkeit: 5=dominant, 4=frequent, 3=lokal frequent, 2=lokal, 1=selten



**Fläche unterhalb der Straße, Zustand 11.07.2024 vor der 2. Mahd**



**Fläche unterhalb der Straße, Zustand 15.07.2024 nach der Mahd**



**Fläche oberhalb der Straße, Aufnahme 1. Mai 2025**



**Fläche oberhalb der Straße mit Futtergras und breitblättrigem Ampfer,  
Blick Richtung Straße, Aufnahme 1. Mai 2025**



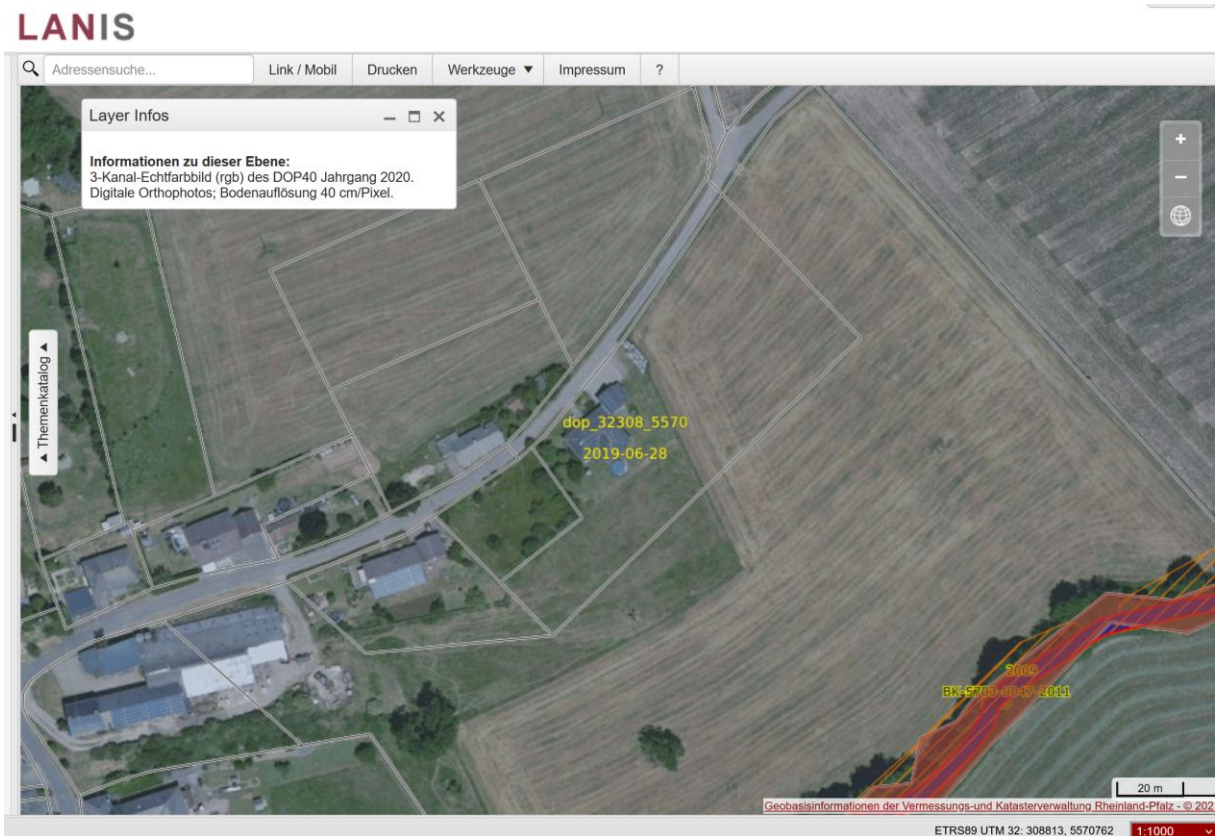
**Zentraler Teil der Planungsfläche oberhalb der Straße  
mit Glatthafer, Ackersenf und breitblättrigem Ampfer**



**Westlicher Teil der Planungsfläche oberhalb der Straße mit Giersch, Brennnessel**



**Große Sternmiere, Wiesenkerbel**



**Älteres Luftbild von 2019**

Als erheblicher Eingriff gilt die zulässige Versiegelung durch Baukörper und Nebenanlagen. Im Bereich der neuen Satzung sind anzurechnen:

Ergänzungsfläche der Satzung gesamt	4.586 m <sup>2</sup>
davon <b>Bebauung und Versiegelung</b>	<b>1.200 m<sup>2</sup></b>
sowie Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Ausgleich)	1.355 m <sup>2</sup>

## 2 Biotopwertermittlung

Das geforderte standardisierte Bewertungsverfahren für Eingriffe wird entsprechend der BKompV für erhebliche Beeinträchtigungen (eB) sowohl für Eingriffs- als auch für Kompensationsflächen durchgeführt, und zwar grundsätzlich als integrierte Biotopbewertung entsprechend dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

### 2.1 Ausgangszustand / Biotopwert vor dem Eingriff

Es wird der ursprüngliche Zustand vor der vorhandenen Teilbebauung im Geltungsbereich der Satzungsänderung zugrunde gelegt.

Flurstück	Code	Biototyp	Biotopwert / m <sup>2</sup>	Fläche gesamt	Biotopwertpunkte
36/2	EB1	Teilversiegelte Fläche	0	Ca. 50 m <sup>2</sup>	0
	EA3	Intensivgrünland (Abwertung durch Siedlungsnähe / Einsaat / Störzeiger)	8-2 = 6	1.525 m <sup>2</sup>	9.150
62, 63, 64	EA3	Intensivgrünland (Abwertung durch Siedlungsnähe / Einsaat / Störzeiger)	8-2 = 6	2.682 m <sup>2</sup>	16.092
Summe				4.257 m <sup>2</sup>	<b>25.242</b>

## 2.2 Biotopwert nach dem Eingriff

Es wird der Biotopwert nach dem geplanten Eingriff einschließlich der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

Flurstück	Code	Biotoptyp	Biotopwert / m <sup>2</sup>	Fläche gesamt	Biotopwertpunkte
36/2	EB1	Max. zulässige Versiegelung	0	400 m <sup>2</sup>	0
	HJ1/ HM7	Ziergarten (7)/ Nutzrasen (5) - gemittelt	6	523 m <sup>2</sup>	3.138
	BA1	Feldgehölzpflanzung jung (Ausgleichsmaßnahme A1)	13	425 m <sup>2</sup>	5.525
62, 63, 64	EB1	Max. zulässige Versiegelung	0	800 m <sup>2</sup>	0
	HJ1/ HM7	Ziergarten (7)/ Nutzrasen (5) - gemittelt	6	952 m <sup>2</sup>	5.712
	BA1	Feldgehölzpflanzung jung (Ausgleichsmaßnahme A2)	13	930 m <sup>2</sup>	12.090
<b>Summe</b>				<b>1.575</b>	<b>26.465</b>

Nach Biotopwertpunkten ist der Eingriff durch die festzulegenden Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Zusätzlich wird eine schutzgutbezogene Betrachtung des Eingriffs hinsichtlich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, die zu minimieren (M) oder auszugleichen (A) sind, durchgeführt.

### **3 Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die zu minimieren (M) oder auszugleichen (A) sind**

#### **3.1 Verlust der belebten Bodenschicht durch Versiegelung von 400 m<sup>2</sup>**

Das ordnungsgemäße Abschieben des Oberbodens und seine Wiederverwendung ist Stand der Technik und bereits gesetzlich geregelt.

##### Ausgleichsmaßnahme A1 und A2

Pflanzung von Baum-/Strauchhecken am Nordostrand der Grundstücke im Umfang von  $425 + 930 = 1.355 \text{ m}^2$ .

Begründung:

Ersatz der wegfallenden Bodenfunktionen auf der zulässigen Versiegelungsfläche (**max. Umfang 400 m<sup>2</sup>**) im ungefähren Verhältnis 1:1, Entlastung des Bodens von intensiver Nutzung, Verbesserung des Bodenlebens einschließlich Humusaufbau und CO<sub>2</sub>-Speicherung.

#### **3.2 Vegetationsverlust/Verlust von Teilflächen des Lebensraum-Komplexes "intensiv genutzte Lebensräume" für Pflanzen und Tiere**

##### Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 (s.o.)

Begründung:

Durch die Gehölzpflanzungen werden die Standortbedingungen für erhöhte Artenvielfalt (Tiere und Pflanzen) erhalten bzw. verbessert.

#### **3.3 Erhöhung des Oberflächenabflusses**

##### Minderungsmaßnahme M

Verwendung versickerungsfähiger Beläge, z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen für Oberflächenbefestigungen (Zufahrten, Wege, Stellplätze etc.).

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken selbst zurückzuhalten in Form von flachen Erdmulden mit einem Fassungsvermögen von mindestens 50 l pro m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche. Eine Integration in Pflanzflächen ist zulässig. Wo dies wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten nicht möglich ist, kommen auch andere Arten der Rückhaltung in Betracht, z. B. mit Rigolen oder kiesgefüllten Gräben.

Überschüssiges Niederschlagswasser kann mittels Notüberlauf entweder in den vorhandenen Kanal abgeleitet werden oder, wenn dies aufgrund topografischer Gegebenheiten nicht

möglich ist, auf angrenzende Wiesenflächen geleitet werden, über die es breitflächig abfließen kann.

Begründung:

Minimierung des Oberflächenabflusses, Vermeidung hydraulischer Belastung angrenzender Flächen.

### 3.4 Das Landschaftsbild wird durch die Überprägung mit Baukörpern und die Verschiebung des Ortsrandes in Freiflächen hinein beeinträchtigt.

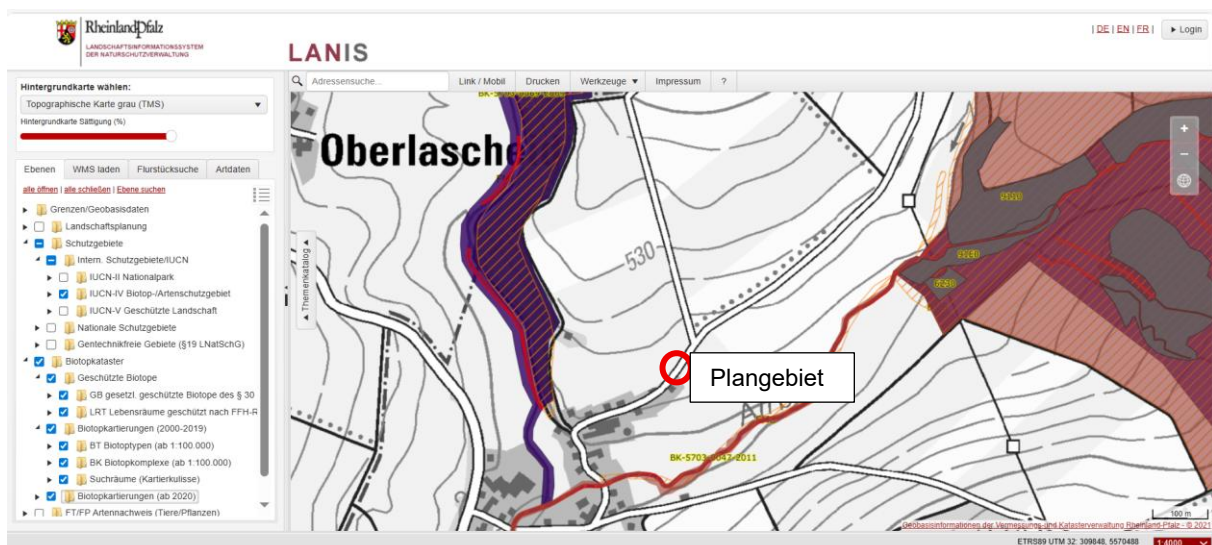
Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 (s.o.)

Begründung:

Durch die Gehölzpflanzungen werden die Baukörper nach Nordosten eingebunden.

**Weitere gesetzliche Umweltschutzgüter (Lokalklima, Mensch / Immissionen, Kultur- und Sachgüter) sind nicht erheblich betroffen.**

**Außer der Lage am Rande des Naturparks Nordeifel sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete tangiert.**



## **B Artenschutzrechtliche Beurteilung\***

Für die Rasterzelle **3085570** sind keine schutzwürdigen Arten in LANIS aufgeführt.

Aufgrund der Biotopstruktur (Intensivgrünland, Straßenrand) sind in der überbaubaren Fläche keine besonderen Artenvorkommen zu erwarten.

Es ist nicht vorstellbar, dass durch die vorgesehene Umnutzung in eine offene Baufläche erhebliche Störungen / Beeinträchtigungen von Arten oder Populationen eintreten. Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden Funktionen für die Biodiversität vermutlich verbessert.

\*Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz § 44 „besonders geschützte“ Arten und „streng geschützte“ Arten zu berücksichtigen.

Da die besonders geschützten Arten alle europäischen Vogelarten, den überwiegenden Teil der heimischen Säugetierarten, alle Amphibien und Reptilien sowie zahlreiche Wirbellose (Schwärmer, Libellen, Bienen, Prachtkäfer, Laufkäfer etc.) umfassen, wobei auch eine Vielzahl weit verbreiteter und sehr häufiger Vogelarten (z.B. Amsel, Kohlmeise) unter diesen Schutzstatus fallen, ist eine Abarbeitung der einzelnen Arten nicht sinnvoll. Allein die Vielzahl der zu überprüfenden Arten übersteigt das im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz Leistbare erheblich. Weit verbreitete, ungefährdete Arten werden deshalb nicht näher betrachtet, da sie höchstens als Individuen durch unmittelbare Schädigung (was durch Vorsichtsmaßnahmen vermieden werden kann) oder durch die Beseitigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sein können. Ein negativer Einfluss auf den guten Erhaltungszustand dieser Arten ist dabei generell nicht zu erwarten.

## Satzungsverfahren

### Rechtsgrundlagen

jeweils in der zur Zeit der Planaufstellung geltenden Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie § 32 a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, §§ 5, 27 und 51 neu gefasst, §§ 5a und 55 neu eingefügt, § 25 und 44 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB 03.03.2026

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB (Datum)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben / E-mail vom (Datum)

Veröffentlichung der Planentwurfsunterlagen gem. § 3 (2) BauGB vom (Datum)  
bis einschl. (Datum)

Einsehbarkeit der Planunterlagen unter <https://www.pruem.de/bauleitplanung> gemäß § 4a (4) BauGB im gleichen Zeitraum

Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB (Datum)

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB (Datum)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB \_\_\_\_\_

## Ausfertigung

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

Buchet, den \_\_\_\_\_ ,

(Dienstsiegel)

---

(Unterschrift Ortsbürgermeister Diederichs)