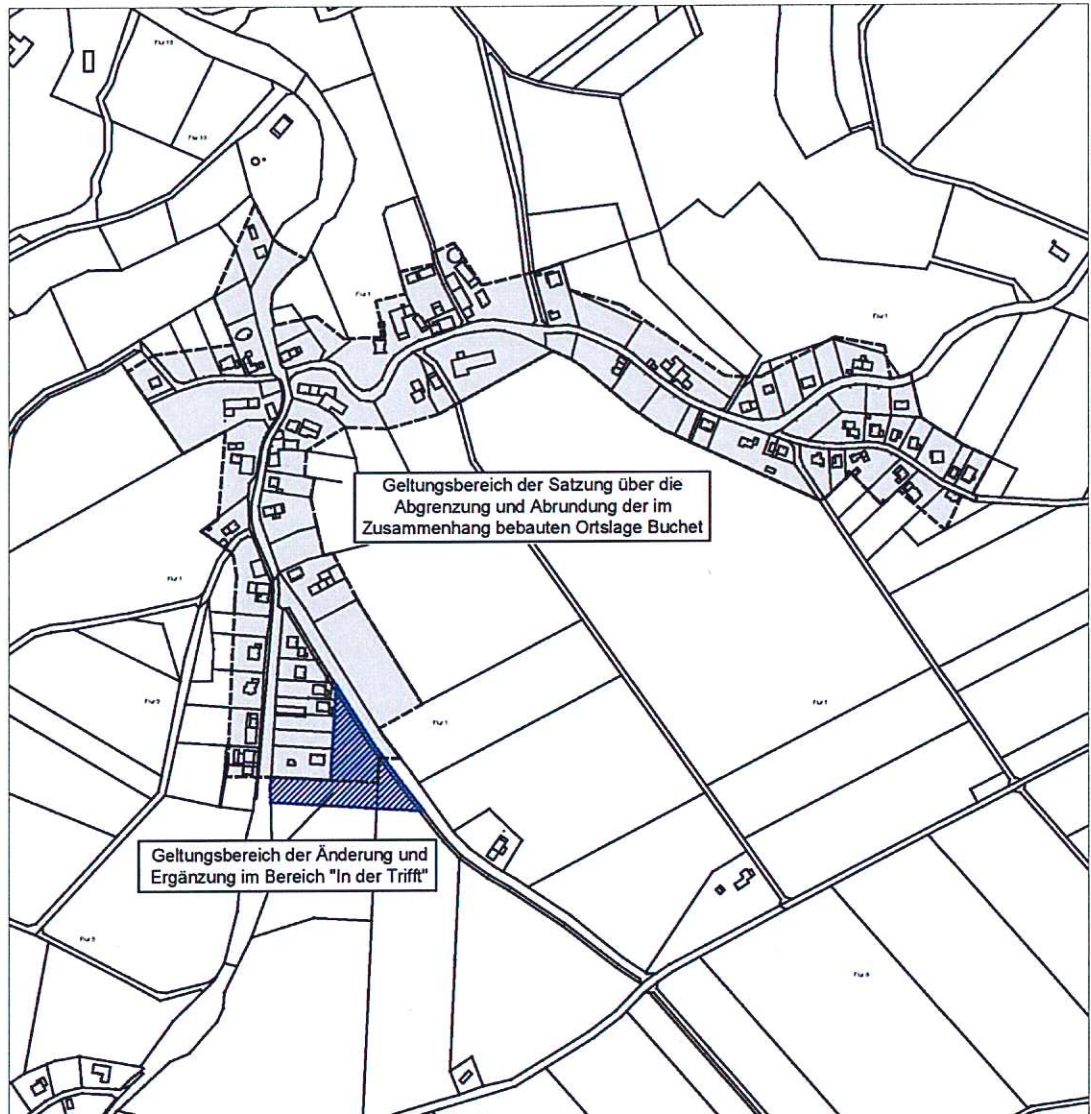


1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Buchet



Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
des Ortsgemeinderates vom 27.01.2021



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Buchet vom 26.07.1999

Präambel

Aufgrund des § 34 Absatz 4 Nr. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der jeweils gültigen Fassung wird folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird.

§ 1 Änderungen für den gesamten Geltungsbereich der Satzung

1. In der Satzung der Ortsgemeinde Buchet über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Buchet vom 26.07.1999 wird in § 4 unter Art und Maß der baulichen Nutzung folgendes gestrichen:
„Auf den nach § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz einbezogenen Flächen sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.“
2. Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches der Satzung über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Buchet vom 26.07.1999 wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage) beurteilt.
3. Die übrigen Regelungen der Satzung über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Buchet vom 26.07.1999 gelten insgesamt unverändert weiter, ausgenommen für den Teilbereich der zeichnerischen Änderung und Ergänzung im Bereich „In der Trifft“. Für diesen Teilbereich gelten die Festsetzungen gemäß § 2.

§ 2 Festsetzungen für den Teilbereich der zeichnerischen Änderung und Ergänzung im Bereich „In der Trifft“

1. Die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen sind in der beigefügten Flurkarte dargestellt.
2. Die beiliegende Flurkarte im Maßstab 1: 500 mit den eingetragenen Abgrenzungen und den zeichnerischen Darstellungen ist Bestandteil dieser Satzung.
3. Es werden für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung und Ergänzung dieser Satzung sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung wird folgendes festgesetzt:

für das Grundstück A GRZ 0,4

für das Grundstück B GRZ 0,3.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist jeweils die Grundstücksfläche maßgebend, die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 bebaut werden dürfen.

Erläuterung zur Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl 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).

Die folgenden landespflegerischen Festsetzungen werden im Wesentlichen aus der bestehenden Abgrenzungs- und Abrundungssatzung übernommen, jedoch für die Flächen im Geltungsbereich präzisiert und ergänzt.

Landespflegerische Festsetzungen

- 1 Für Oberflächenbefestigungen (Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze etc.) sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen. Auf dem Grundstück A sind auch andere Beläge (z. B. Asphalt, Verbundsteinpflaster) zulässig, wenn dies aus gewerbebetrieblichen Gründen erforderlich ist.
- 2 Für das anfallende Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück 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 (mit Drosselabfluss) in den vorhandenen öffentlichen Kanal, der im Mischsystem betrieben wird, abgeleitet werden. Die Entwässerung des Grundstücks ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 3 Die dargestellten Gehölzbestände (Heckenpflanzung an der Straße „In der Trifft“) sind zu erhalten. Die Anlage von Grundstückszufahrten ist für Grundstück A in einer Breite von max. 6 m, für Grundstück B in einer Breite von max. 4 m zulässig.

Für das Grundstück A sind max. zwei Zufahrten, für das Grundstück B eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrten sind ausschließlich in Bereichen mit Strauchbewuchs zulässig. Das Fällen von Bäumen zur Anlage von Zufahrten ist nicht zulässig.

- 4 Auf den „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ sind flächig Bäume, vorzugsweise Obstbäume (max. Abstand 8 m) oder Sträucher (max. Abstand 2 m), auch Mischungen zu pflanzen.

Mineralische Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht 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).

Für Pflanzungen sind einheimische Baum- und Straucharten sowie Obstbäume (Hoch- und Halbstämme) zu verwenden, z. B.

Bäume: Pflanzqualität: 2x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm

Traubeneiche (*Quercus petraea*), Siteleiche (*Quercus robur*), Buche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstbäume in Lokalsorten;

Sofern Obstbäume gepflanzt werden, sind diese in den ersten 5 Jahren jährlichen, fachgerechten Erziehungschnitten zu unterziehen. Danach sind regelmäßig (alle 3-5 Jahre) fachgerechte Pflegeschnitte durchzuführen. Bei der Anlage einer Streuobstwiese auf Gem. Buchet, Flur 8, Nr. 20/3, ist ausschließlich eine extensive Unternutzung des unterliegenden Grünlandes zulässig (1-2 x jährliche Mahd, Abtransport des Mahdgutes, keine Düngung / Pflanzenschutzmittel; alternativ: extensive Beweidung entsprechend EULLa Vorgaben).

Sträucher: Pflanzqualität 2x verpflanzte Sträucher, Gr. 60-100 cm

Hasel (*Coryllus avellana*), Wildrosen (*Rosa canina* u. a.), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Salweide (*Salix caprea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Die Bebauung ist mind. 3m von der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern abzurücken.

- 5 Die landespflegerischen Maßnahmen sind zwingend den Bauflächen im Geltungsbereich zugeordnet. Sie sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der ersten baulichen Anlage 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.

Hinweis: Die Bebauung sollte möglichst mit einem Mindestabstand von 2 m zum Gehölzstreifen errichtet werden, um die Entwicklung eines vitalen Gehölzes zu ermöglichen.

Hinweise

1. Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich eine Leitungstrasse der Kommunalen Netze Eifel, die hier bestehen bleiben muss.
2. Seitens der Struktur- und Genehmigungsbehörde, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wird auf folgendes hingewiesen:
 Nach Starkregen konzentriert sich der Abfluss von Oberflächenwasser entlang der Straße „In der Trift“ Richtung Norden zur Ortsmitte. Darüber hinaus beginnt südlich der geplanten Bebauung eine Tiefenlinie, in der sich der Abfluss nach Starkregen Richtung Westen konzentriert und schließlich dem Alfbach zufließt.
 Aus Sicht der Starkregenvorsorge wird empfohlen, diese potentiellen Gefährdungen bei der baulichen Gestaltung der Objekte zu berücksichtigen bzw. Maßnahmen des Objektschutzes ins Auge zu fassen, um Schäden durch Starkregen an den Gebäuden zu vermeiden.
3. Gemäß § 39 Abs. BNatSchG sind Rodung oder erhebliche Rückschnitte von Gehölzen im Zeitraum 01. März bis 30. September verboten. Im Rahmen der Baufeldfreimachung (z.B. Rodungen für Zufahrten) sind die zulässigen Rodungszeiträume nach BNatSchG zwingend zu beachten.
4. 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. Das Thema Hangstabilität ist in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.
 Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
5. Grundsätzlich werden bei Neubauvorhaben bauplatzbezogene Radonmessungen empfohlen, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.
6. 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.
7. 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.
8. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Trier umgehend zu informieren.
9. Im Planungsgebiet befinden sich keine obertägig bekannten Westwallanlagen, jedoch liegt die zu betrachtende Fläche inmitten von Einrichtungen der Westbefestigungen.

Daher ist bei Bodeneingriffen auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten.

Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, ist diese angehalten, ihre Befundergebnisse der Direktion Landesdenkmalpflege zur Verfügung zu stellen.

10. Laut dem Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) liegt der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Buchet für den Bereich „In der Trifft“ im Bereich des auf Blei verliehenen, bereits erloschenen Bergwerkfeldes „Bleialfer Neue Hoffnung“. Aktuelle Erkenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen dem LGB nicht vor.

In dem stillgelegten Bergwerk "Neue Hoffnung" wurde ehemals umfangreicher untertägiger Abbau von Roherzen betrieben. Aus den hier vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass sich die Grubenbaue des Bergwerkes nicht im Planungsbereich befinden. Das Risswerk enthält darüber hinaus jedoch auch Angaben, die auf sogenannten "Uraltbergbau", d.h. Abbau vor dem verpflichtenden Anlegen von Risswerken im Jahr 1865 hinweisen (z.B. Darstellung von Pingen). Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass nicht dokumentierter tagesnaher Abbau bis in das Plangebiet hineinreicht bzw. Abbau vor Anlegung der Grubenbilder erfolgte.

Laut dem Landesamt für Geologie und Bergbau kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden hat. Es wird daher die Einbeziehung eines Baugrundgutachters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

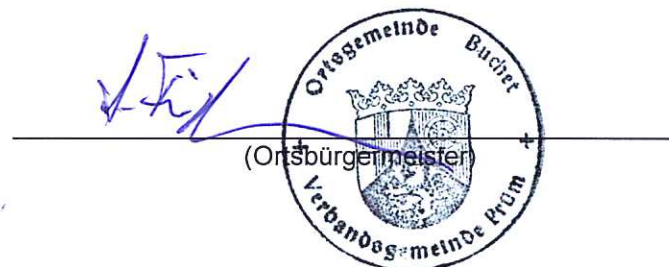
Zudem liegen Hinweise zu ehemaligem Bergbau auf Erze in der Umgebung vor. Aufgrund möglicher Ablagerungen stark metallhaltiger Aufbereitungsrückstände wird außerdem empfohlen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen.

11. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen der § 1 der PlanzV (Stand der Planunterlage: September 2018).

§ 3 Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Buchet, den 26.03.2021,

Dienstsiegel



Begründung für die Änderung, die den gesamten Geltungsbereich betrifft

Die Ursprungssatzung aus dem Jahre 1999 beruhte noch auf der gesetzlichen Grundlage des 2. Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG). In § 4 Absatz 2 a dieses Gesetzes war geregelt, dass die Gemeinde durch Satzung über § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuchs hinaus, Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 oder 2 des Baugesetzbuchs einbeziehen kann, wenn

1. die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,
2. die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
3. für die einbezogenen Flächen nach § 34 Absatz 4 Satz 3 des Baugesetzbuchs festgesetzt wird, dass ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Nach den Regelungen des nunmehr gültigen Baugesetzbuches kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (siehe § 34 Absatz 4 Nummer 3 Baugesetzbuch).

Die zwingende Festsetzung, dass ausschließlich Wohngebäude zulässig sind, ist in den heutigen gesetzlichen Regelungen nicht mehr enthalten. Die Ortsgemeinde möchte die Satzung den heutigen gesetzlichen Regelungen anpassen, um den Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum für die Ausnutzbarkeit der einbezogenen Außenbereichsflächen zu geben.

Die landespflegerischen Aspekte wurden in der Ursprungssatzung abgehandelt. Da sich für den Geltungsbereich der gesamten Abgrenzungs- und Abrundungssatzung keine weiteren Änderungen ergeben, ist eine erneute Umweltprüfung nicht erforderlich.

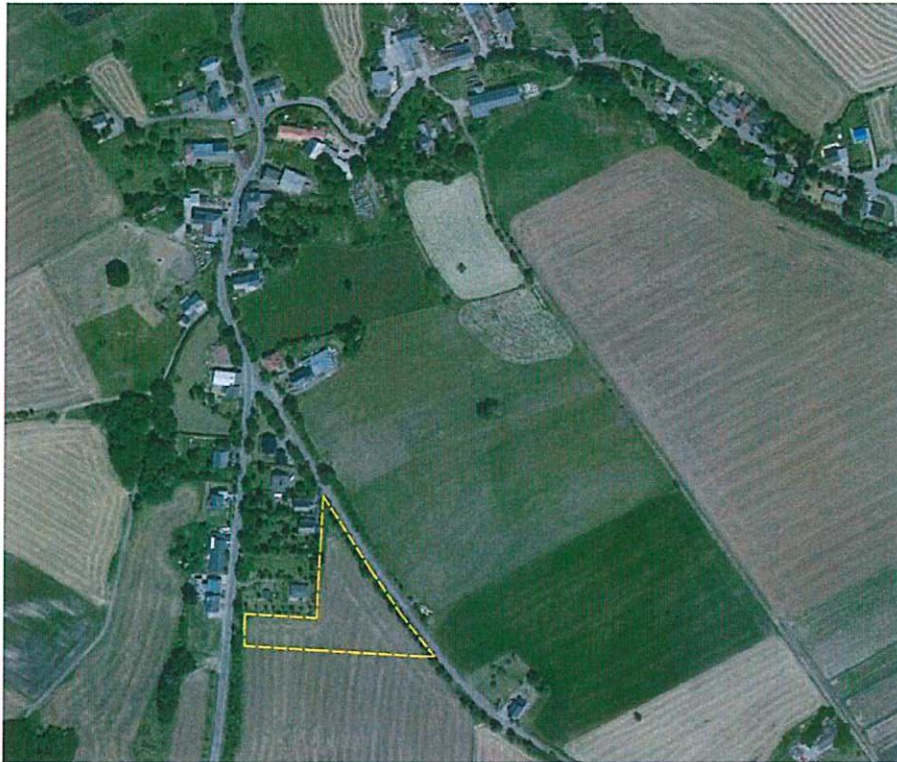
Begründung inkl. naturschutzfachlichem Planungsbeitrag für den Teilbereich der zeichnerischen Änderung und Ergänzung im Bereich „In der Trifft“

Ausgangssituation und städtebaulicher Entwurf

Mit dem vorliegenden Satzungsentwurf soll im Bereich zwischen der Hauptstraße und der Straße „In der Trifft“, angrenzend an den südwestlichen Bereich der Ortslage Buchet, die vorhandene Abgrenzungs- und Abrundungssatzung geändert und ergänzt werden.

Die Bauherrin, die diese Änderung und Ergänzung anstrebt, ist selbst in Buchet aufgewachsen und eng mit dem Dorf und der Dorfgemeinschaft verbunden. Außer den Eltern sind auch ihre Geschwister heute in Buchet ansässig. Zudem führt die Bauherrin ein Blumenfachgeschäft im Ortszentrum Bleialfs und benötigt einen nahe gelegenen Standort zur Errichtung einer kleinen Lagerhalle.

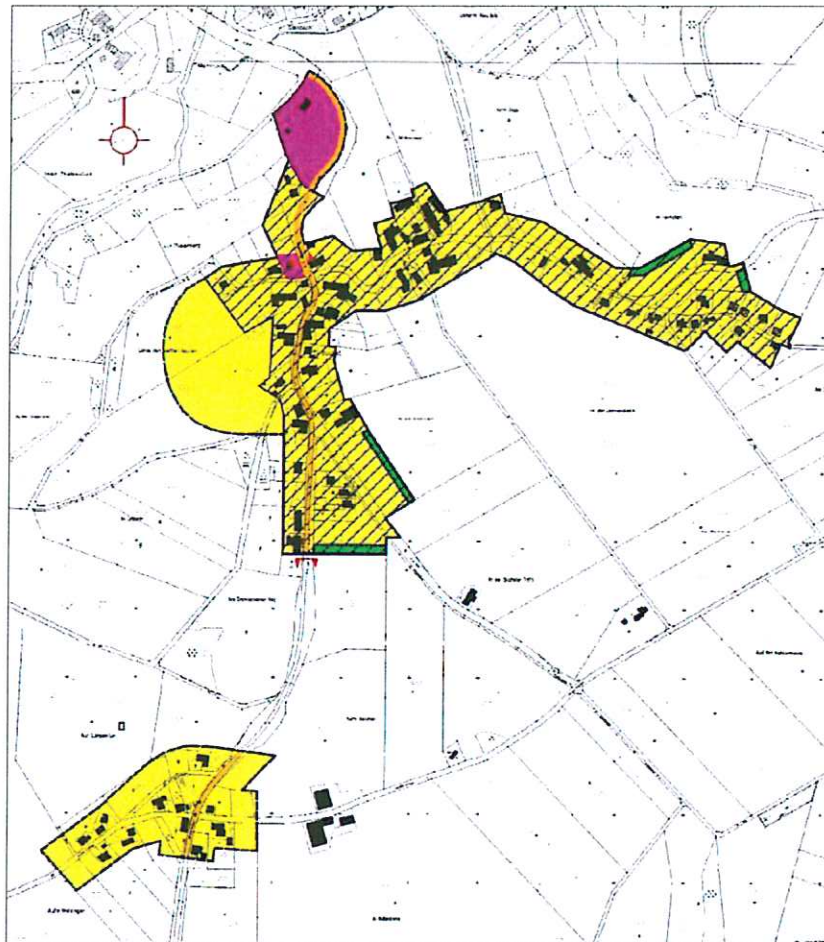
Im Geltungsbereich für den Teilbereich „In der Trift“ soll die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses sowie einer kleinen Lagerhalle baurechtlich ermöglicht werden.



**Lage des Änderungs- und Ergänzungsbereiches
am südöstlichen Ortsrand in Buchet**

Buchet ist heute insgesamt überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Siedlungskern an der Hauptstraße und „In der Jennenbach“ ist in der Gebäudestruktur noch die (ehemalige) landwirtschaftliche Nutzung mit größeren Gebäudekomplexen ablesbar, an den Siedlungsrändern hat sich die Bebauung mit reinen Wohngebäuden fortgesetzt.

Im Jahr 1999 wurde eine Abgrenzungs- und Abrundungssatzung für die im Zusammenhang bebaute Ortslage Buchet aufgestellt, in der auch unbebaute Flächen am südlichen Ortsrand sowie im nordwestlichen Siedlungsbereich integriert wurden.

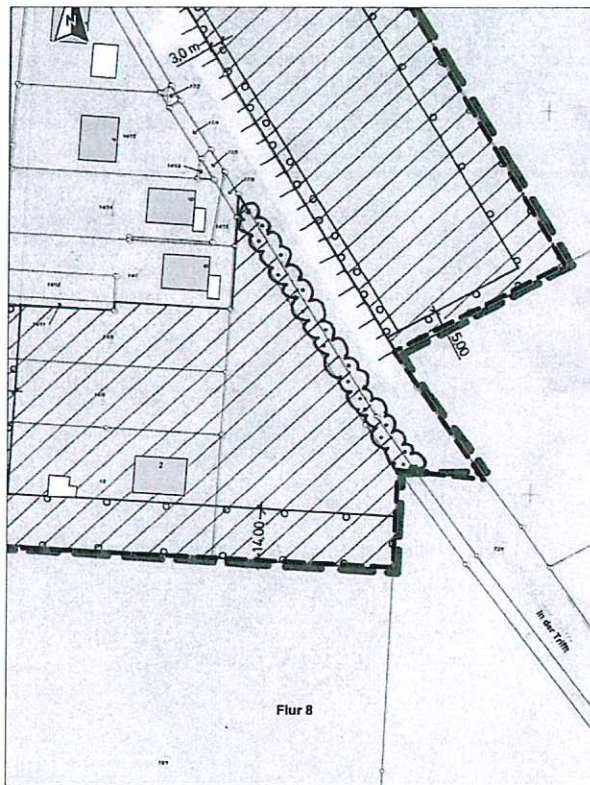


Auszug aus dem Flächennutzungsplan für die Ortslage Buchet mit Darstellung der bestehenden Abgrenzungs- und Abrundungssatzung (schraffierte Flächen)

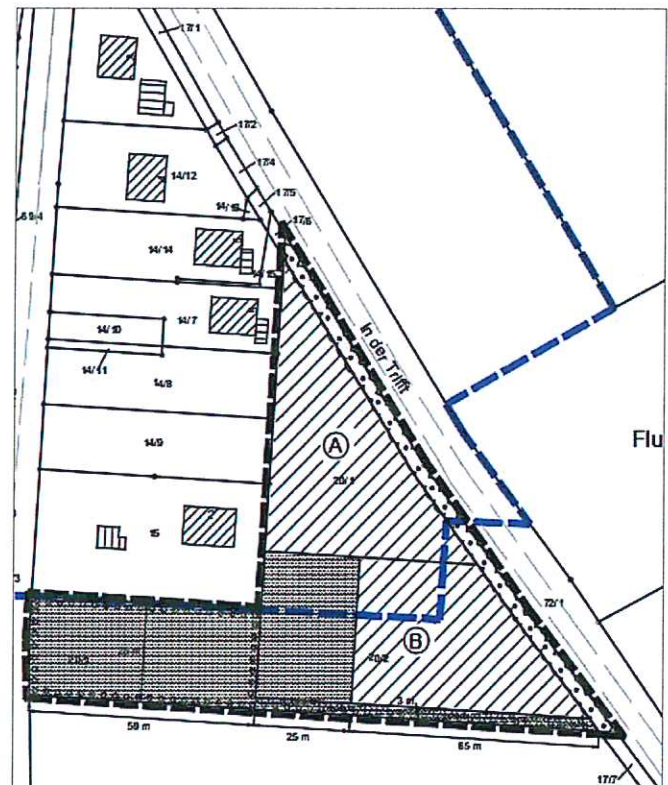
Innerhalb der bebauten Ortslage sind heute keine freien Bauflächen verfügbar. Die vorhandenen Flächen, auch die innerhalb der bestehenden Klarstellungs- und Abrundungssatzung, werden seit Jahren im Wesentlichen für Folgegenerationen freigehalten und heute entweder landwirtschaftlich oder als privates Grünland genutzt.

Lediglich auf der Fläche des Plangebietes ergibt sich nun die Möglichkeit zur Bebauung. Die Flächen liegen am südöstlichen Ortsrand an der Straße „In der Trifft“. Sie sind teilweise bereits als Bauflächen in der vorhandenen Abgrenzungs- und Abrundungssatzung ausgewiesen. Die einzubeziehende Fläche des Plangebietes wird derzeit als Wiesenfläche (Grünland) genutzt.

Zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage sowie der erforderlichen Lagerhalle für den Blumenhandel ist die seinerzeit einbezogene Fläche jedoch nicht ausreichend.



Ausschnitt aus der bestehenden Abgrenzungs- und Abrundungssatzung der Ortslage Buchet für den südöstlichen Siedlungsbereich



Ausschnitt aus dem Satzungsentwurf zur Teiländerung und Ergänzung

Es soll hier eine Teiländerung und Ergänzung der Satzung erfolgen, durch die die bereits ausgewiesenen Bauflächen am südlichen Rand des Geltungsbereiches geringfügig in Richtung Süden erweitert werden. Durch die Änderung wird der Geltungsbereich insgesamt um 25 m nach Süden verschoben.

Hier sollen zwei Bauflächen an der Straße „In der Trift“ entstehen, auf der nördlichen Fläche ist die Errichtung der Lagerhalle für Blumen vorgesehen, das Grundstück wird später eine Größe von ca. 2.002 m² haben (im Entwurf als Grundstück A bezeichnet). Auf der südlichen Fläche ist dann die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage geplant. Dieses Grundstück hat nach Vermessung eine Größe von ca. 2.907 m² (im Entwurf als Grundstück B bezeichnet).

Grundstück A: Errichtung einer Lagerhalle für Blumen

Vorgesehen ist eine kleine Lagerhalle für Blumen und Floristikbedarf, die im Wesentlichen der Zwischenlagerung für das im nahen Kleinzentrum Bleialf durch die Bauherrin geführte Blumenfachgeschäft. Am Geschäftsstandort im Ortszentrum Bleialf selbst bestehen keine Lagerkapazitäten.

Die beschriebene gewerbliche Nutzung der Fläche im Satzungsentwurf ist durchaus mit den umgebenden Wohnnutzungen verträglich, da es sich hier um ein nicht störendes Handwerk / Gewerbe handelt. Lärmemissionen gehen von der Nutzung des Grundstücks selbst nicht aus, auch Kundenverkehr wird durch den Verkaufsstandort in Bleialf hier nicht erfolgen.

Zudem sind Warenanlieferungen per Spedition mit einem großen LKW eher selten, vielmehr werden die Waren von den Bauherren selbst in der Regel einmal wöchentlich auf einem Großmarkt (mit Transporter und Anhänger) abgeholt. Die Ware wird dann in der Halle ausgeladen, kommissioniert, ausgezeichnet und von dort zum Verkaufsstandort gebracht.

Da für die Lagerhalle eine Größe von ca. 400 m² vorgesehen werden muss, ist die in der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung festgesetzte GRZ von 0,3 nicht auskömmlich, da für die Zufahrts- und Hofflächen hier zusätzlich ca. 250 m² versiegelte Fläche erforderlich werden. Bei insgesamt ca. 650 m² bebauter und versiegelter Fläche soll daher die GRZ für das Grundstück A auf 0,4 festgelegt werden.

Zudem soll die bisherige Festsetzung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung „Auf den nach § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz einbezogenen Flächen sind ausschließlich Wohngebäude zulässig“ für den Bereich dieser Teiländerung und Ergänzung entfallen.

Für die Anlage der Zufahrts- und Hofflächen im Bereich der Lagerhalle ist eine Asphaltierung erforderlich, da die Anlieferung der Pflanzen auf Rollwagen erfolgt, welche sich auf offenfugigen Belägen kaum bewegen lassen. Dies wird entsprechend unter Punkt 1 der landespflegerischen Festsetzungen zugelassen.

Grundstück B: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses

Für die geplante Wohnnutzung auf Grundstück B ist eine GRZ von 0,3 ausreichend und wird hier entsprechend der bestehenden Abgrenzungs- und Abrundungssatzung beibehalten.

In der bestehenden Satzung sind am südlichen Rand des Geltungsbereiches Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 14 m ausgewiesen, mit der eine neu entstehende Bebauung zur freien Landschaft hin eingebunden werden soll.

Die bisher als landespflegerischer Ausgleich für die neuen Wohnbauflächen ausgewiesenen Flächen werden mit der Teiländerung und Ergänzung der Satzung nach Süden verschoben. Hier soll im Bereich zwischen Hauptstraße und der neuen Baufläche (Grundstück B) eine Obstbaumwiese entstehen, wodurch eine optisch lockere und weiche sowie ökologisch sehr wertvolle Einbindung der vorhandenen Bebauung zur freien Landschaft nach Süden hin geschaffen wird.

Entlang der südlichen Grenze des Grundstücks B wird die Einbindung durch eine Heckenpflanzung aus heimischen Gehölzen in 3 m Breite verlängert, so dass auch hier die spätere Bebauung entsprechend zu den offenen Wiesenflächen hin eingebunden wird.

Die Ausgleichsflächen werden mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Ortsgemeinde gesichert.

Am nordöstlichen Plangebietsrand ist eine Baumhecke entlang der Straße „In der Trifft“ vorhanden, die zu erhalten ist. Hier wird die Erhaltungsfestsetzung aus der bestehenden Abgrenzungs- und Abrundungssatzung beibehalten. Zufahrten auf das jeweilige Grundstück sind hier für das Grundstück A in einer Breite von max. 6 m zulässig, für das Grundstück B in einer Breite von max. 4 m (jeweils zuzüglich etwaiger geringfügiger Ausrundungen zur Straße, falls dies erforderlich wird).

Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Der Bereich der Ergänzungssatzung kann über die vorhandene Erschließungsstraße angebunden werden. In der Straße „In der Trifft“ liegen die erforderlichen Versorgungsleitungen, die entsprechend genutzt werden können.

Über das Flurstück 16/1 läuft heute eine 20kV-Freileitung. Die Bauherren haben sich im Vorfeld dieser Planung bereits mit der Westnetz GmbH über den Abbau bzw. die Verlegung der Leitung geeinigt, so dass hier keine weiteren Einschränkungen für die Bebauung der beiden Grundstücke vorliegen.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ortslage Buchet entwässert in diesem Bereich im Mischsystem. Ausreichende Kapazitäten sind in der Kläranlage Bleialf vorhanden.

Erfahrungsgemäß werden zur Berechnung der Schmutzwassermengen drei Einwohner je Wohnbaufläche angenommen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem Grundstück selbst zurückzuhalten. Für diese private Rückhaltung sind flache Erdmulden anzulegen. Nach dem Aushub werden die Mulden wieder mit Oberboden abgedeckt und mit einer tiefwurzelnden Grassamenmischung eingesät.

Für die einzubeziehenden Flächen im Geltungsbereich ist eine maximal versiegelte Fläche von 1.593 m² anzusetzen. Um die Vorgaben des Umweltministeriums einzuhalten, wird möglichst viel des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück zurückgehalten.

Für die Ermittlung der entstehenden Niederschlagswassermenge werden überschlägig 50 l pro m² versiegelter Fläche zugrunde gelegt. Dies entspricht bei 1.593 m² max. versiegelter Fläche einem erforderlichen Rückhaltevolumen von ca. 80 m³. Bei der Anlage der flachen Erdmulden sollte eine Einstautiefe von max. 20 cm vorgesehen werden. Bei einem Rückhaltevolumen von 80 m³ beträgt die anzulegende Fläche (= Muldensohle) dabei ca. 400 m². Die Mulden dürfen auch in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern liegen.

Die Mulden sind zur Sicherheit mit einer Überlaufleitung zu versehen, die an die vorhandene Mischwasserleitung angeschlossen wird.

Ferner ist die Entwässerung des Grundstücks im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Leitungstrassen sind ggf. grundbuchrechtlich zu sichern. Auf die Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Prüm wird verwiesen.

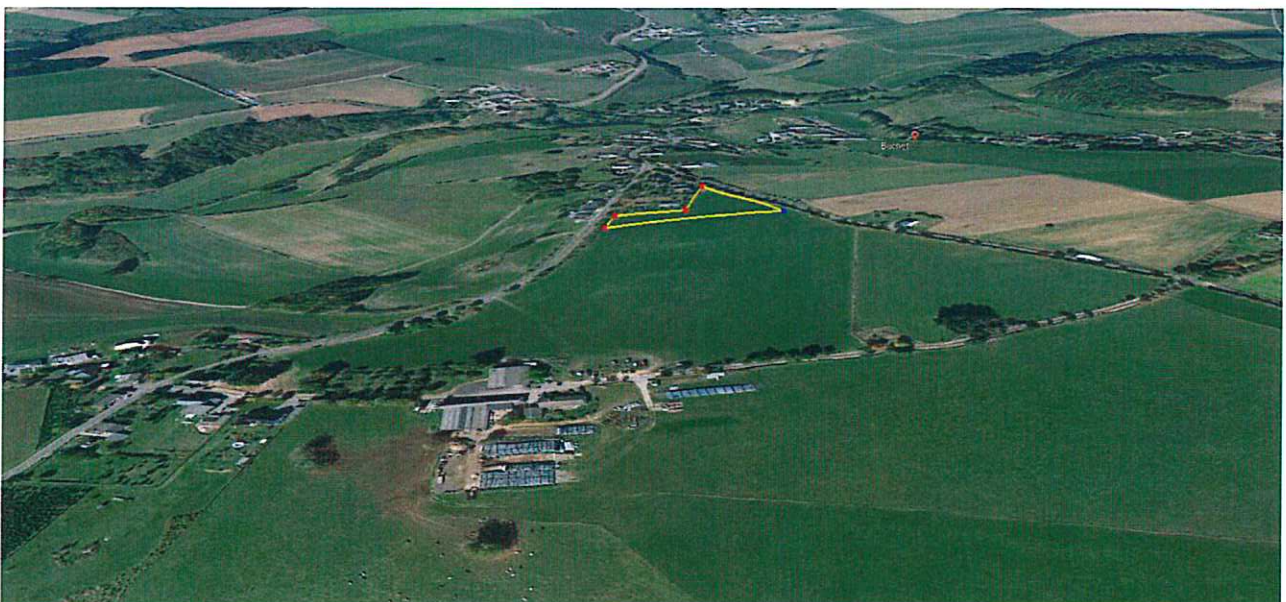
Ziel dieser Teiländerung und Ergänzung ist es, im Geltungsbereich für die Flurstücke 16/1 tlw. und 20 tlw. der Flur 8, Gemarkung Buchet, die planungsrechtliche Grundlage für die sich nach den Grundsätzen des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügenden Nutzungen zu schaffen und die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Naturschutzfachlicher Planungsbeitrag

Das Plangebiet liegt am Südrand der Siedlung Buchet. An der Westseite grenzt eine lockere Neubebauung an. Östlich ist die Fläche von der angrenzenden Straße durch eine Baumhecke getrennt. Der bestehende Ortsrand ist entsprechend der gültigen Satzung durch Gehölze eingebunden.



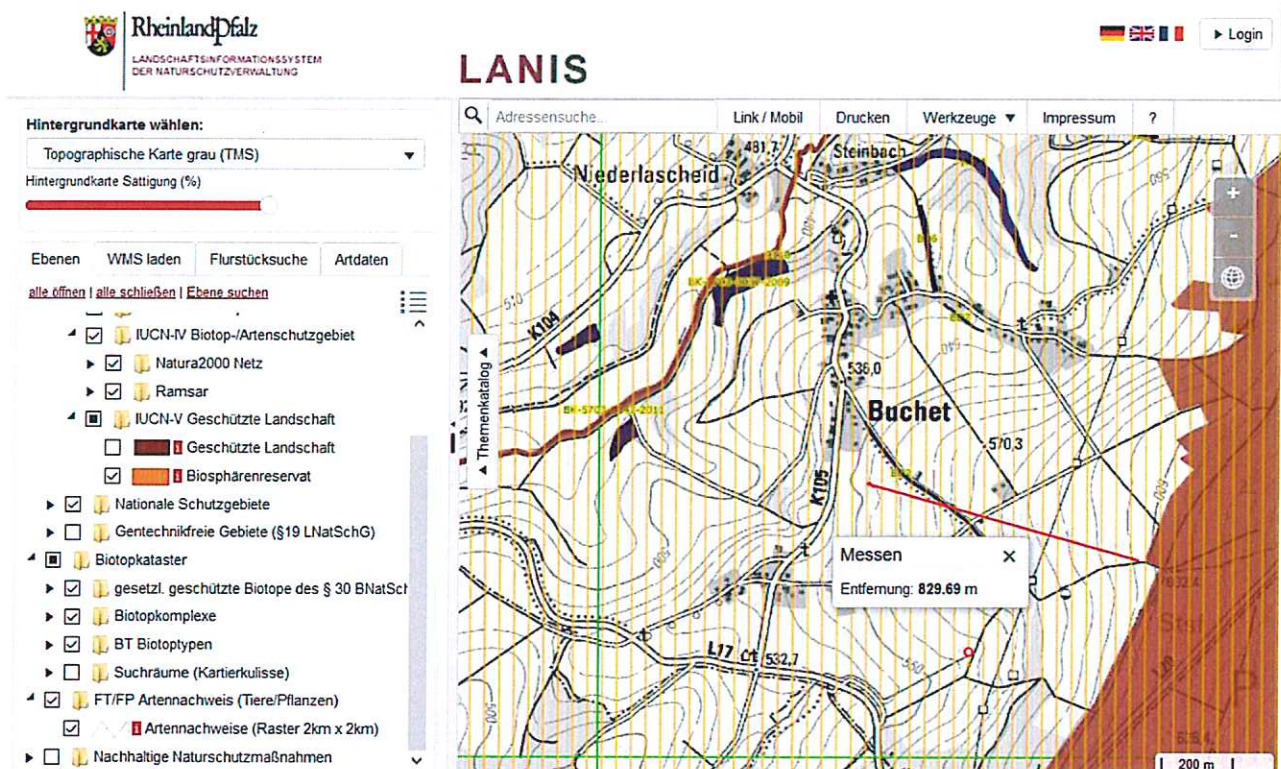
Südlich ist die Landschaft offen (Intensivgrünland). Die Einsehbarkeit ist begrenzt durch große landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen in ca. 300 m Abstand.



Es werden ausschließlich intensive landwirtschaftliche Flächen (Acker-Grünland) für die Bebauung beansprucht. Gehölze werden nicht beseitigt.

Die Fläche liegt im Naturpark Nordeifel. Andere Schutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen, die Entfernungen betragen jeweils mehrere Hundert Meter (vgl. nachstehende Karte). Einwirkungen von außen sind nicht vorstellbar.

Die vorhandene Baumhecke entlang der Straße ist als Biotopkomplex erfasst und zu erhalten. Bauliche Eingriffe sind prinzipiell zu vermeiden, lediglich die Anlage von Zufahrten zu den Grundstücken ist hier zulässig.



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). Der Nordteil der Fläche liegt im Bereich der gültigen Satzung, auf der auch eine Ausgleichsfläche festgelegt war, aber noch nicht umgesetzt wurde, weil die zugeordnete bauliche Nutzung bisher nicht erfolgt war. Das festgelegte Kompensationsverhältnis von 1:1 wird in der neuen Eingriffsbewertung beibehalten.

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

Als nicht vermeidbare Mindesteingriffe treten Bodenversiegelung und Verschiebung des Ortsrandes in die Landschaft, sowie der Verlust von Intensivgrünlandflächen auf. Der Geltungsbereich der Satzung beträgt 6.924 m² incl. der Kompensationsflächen. Die zulässige **Versiegelung beträgt 1.593 m²**.

Hieraus entstehen die folgenden Konflikte/Beeinträchtigungen Nr. 1-4, die zu kompensieren sind.

1. Verlust der belebten Bodenschicht

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

Ausgleichsmaßnahme A 1

Extensivierung der Bodennutzung durch Anlage einer Streuobstwiese ohne mineralische Düngung und ohne Einsatz synthetischer Pflanzenschutzmittel. Als Flächenumfang stehen **1.492 m²** auf dem Grundstück zur Verfügung.

Der Einsatz von mineralischem Dünger und chemischen Mitteln ist auf diesen Flächen nicht zulässig. Unzulässig sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen, ausgenommen ist die Anlage von Retentionsmulden.

Ausgleichsmaßnahme A 2

Pflanzung einer Feldhecke aus heimischen Strauch- und Baumarten 2. Ordnung, z.B. Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa* u.a.), Salweide (*Salix caprea*).

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Birke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*).

Der Flächenumfang beträgt **264 m²**.

Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,50 m nicht überschreiten. Der Einsatz von mineralischem Dünger und chemischen Mitteln ist auf diesen Flächen nicht zulässig. Unzulässig sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen, ausgenommen ist die Anlage von Retentionsmulden.

Begründung für beide Maßnahmen:

Entlastung von intensiv genutzten Böden im Verhältnis von mindestens 1:1 zu den neu versiegelten Flächen (**gesamt 1.593 m²**).

2. Vegetationsverlust/Verlust von Teilflächen des Lebensraum-Komplexes "Agrarisch intensiv genutzte Lebensräume" für Pflanzen und Tiere

Ausgleichsmaßnahme A 1 (s.o.)

Begründung:

Aufwertung des Komplexlebensraumes für o.g. Lebensgemeinschaften durch Anreicherung mit bedeutsamen Strukturen. Mit der Flächenbereitstellung der Ausgleichsmaßnahmen für Konflikt 1 ist die Funktionsbeeinträchtigung ausgeglichen.

3. Erhöhung des Oberflächenabflusses

Minderungsmaßnahme M 1

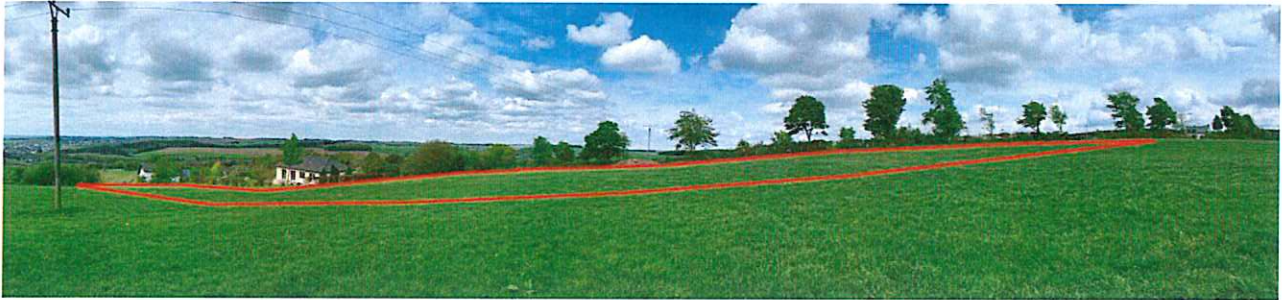
Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei der Befestigung von Zufahrten, Hofflächen, Parkplätzen

Begründung:

Minimierung des Oberflächenabflusses.

4. Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung entsteht durch die Überprägung mit Baukörpern und die Verschiebung des Ortsrandes in Freiflächen hinein, welche allerdings durch vorhandene Bebauung und Baumhecken an der Nordwest- bis Ostseite direkt umschlossen werden. Von Süden ist die Einsehbarkeit durch Gebäude und Baumhecken in 300m Abstand begrenzt.



Blick von Süden auf das Plangebiet

Zur Kompensation wird erforderlich:

Ausgleichsmaßnahme A 1 und A2 (s.o.)

Begründung:

Schaffung von neuen landschaftstypischen Ortsrandstrukturen, optische Einbindung der Baufläche nach Süden.

5. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Für die Rasterzelle der DGK 5, Nr. **3085568** (2km²-Raster) werden in der Osiris-Datenbank von Rh-Pf. als geschützte Artenvorkommen genannt:

- Gimpel (Pyrrhula pyrrhula): Nicht betroffen, da sein Lebensraum überwiegend im Nadelwald, Fichten-Schonungen und lichten Mischwäldern mit Nadel-Unterholz liegt. Nur als Besucher tritt er gelegentlich in Gärten und Streuobstbeständen auf.
- Grasfrosch (Rana temporaria): Nicht betroffen, da kein Laichgewässer vorhanden ist.
- Rotmilan (Milvus milvus): Nicht betroffen (kein Brutrevier – großes Jagdrevier mit vielen Ausweichmöglichkeiten)

Aufgrund der Biotopstruktur (Intensivgrünland, Ortsrand mit wenigen Strukturelementen) sind in der überbaubaren Fläche keine anderen besonderen Artenvorkommen zu erwarten. Die benachbarten vorhandenen Gehölzstrukturen werden erhalten, die für Vogelpopulationen eine gewisse Bedeutung haben dürften.

Es ist nicht vorstellbar, dass durch die vorgesehene Umnutzung in eine offene Baufläche erhebliche Störungen / Beeinträchtigungen von Arten oder Populationen eintreten. Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird die Gesamtsituation sogar verbessert, da für die Arten der Feldfluren und der Ortsränder günstige Strukturen in größerem Umfang neu geschaffen werden.

*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.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- 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 Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	02.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	10.10.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben/E-Mail vom	08.10.2020
Offenlage der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB	vom 19.10.2020 bis einschl. 19.11.2020
Einsehbarkeit der Planunterlagen unter https://www.pruem.de/bauleitplanung gemäß § 4a (4) BauGB	im gleichen Zeitraum
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB	10.10.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	27.01.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB	03.04.2021

Ausfertigung

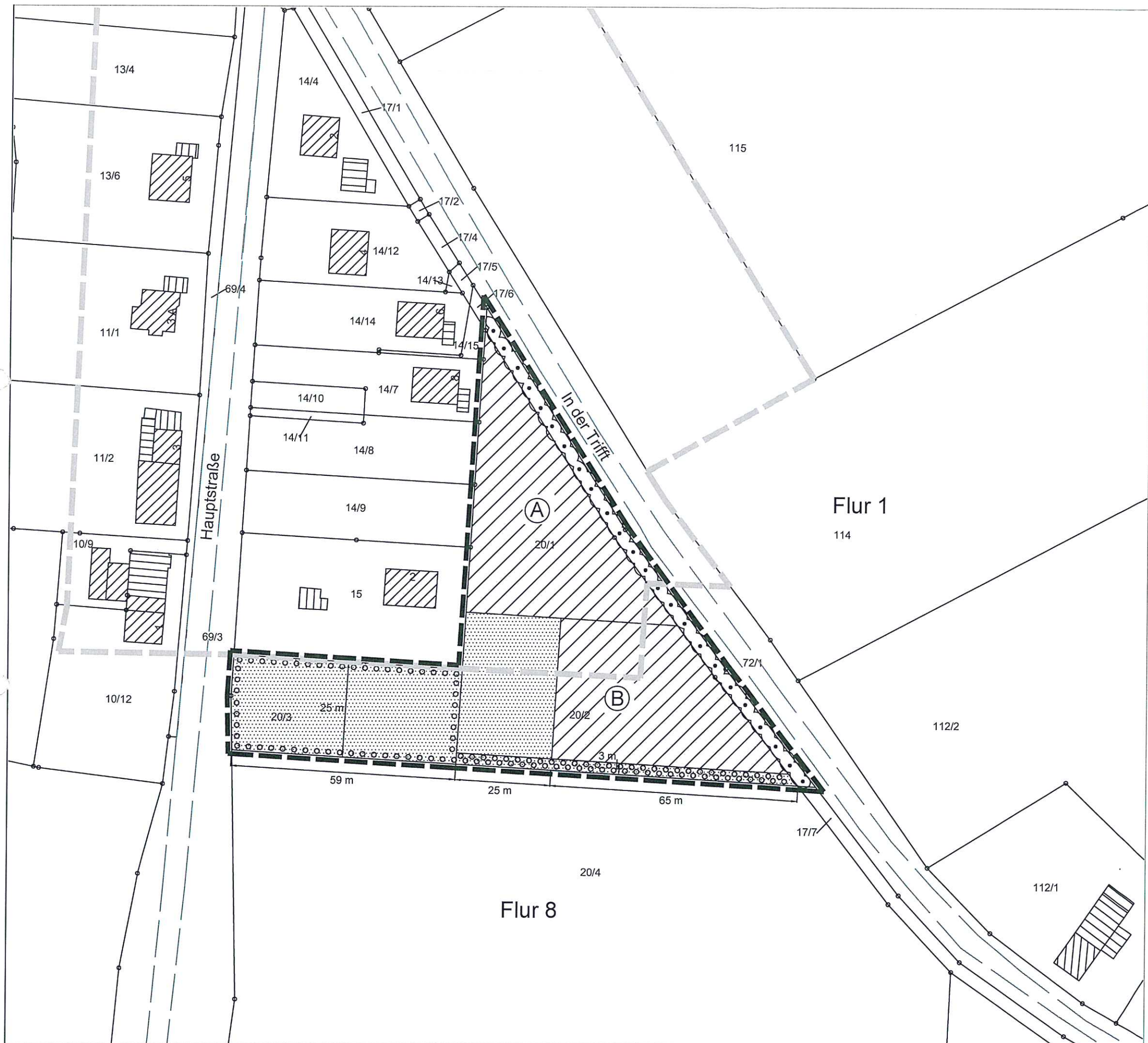
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Satzung mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Buchet vom 26.07.1999 werden bekundet.

Buchet, den 26.03.2021,

Dienstsiegel


(Ortsbürgermeister)





Legende

- Grenze der Satzung über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Buchet
- Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung im Bereich "In der Trift"
- Flächen, die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB bebaut werden dürfen
- private Grünfläche
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Streuobstwiese)
- zu erhaltende Bepflanzung (Hecke)
- (A) (B) Bezeichnung der Grundstücke

Diese Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung vom 26.03.2021

Buchet, den 26.02.2021

Dienstsiegel



A. Fikman
(Ortsbürgermeister)

planLENZ

Plan - Lenz GmbH
Elcherather Straße 7 - 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 - fax 0 65 55 / 92 03 10
info@plan-lenz.de - www.plan-lenz.de

1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Buchet vom 26.07.1999

Teilbereich der Änderung und Ergänzung im Bereich "In der Trift"

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates vom 27.01.2021