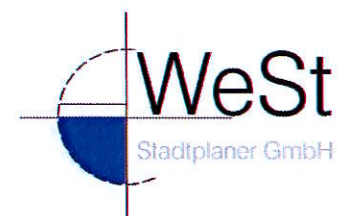


# 2021

## Ergänzungssatzung „In der Langheck“ Ortsgemeinde Fleringen

Satzungsexemplar  
Begründung





idung  
zungssatzung „In der  
gemeinde Fleringen

8.5 GENERA  
9 BODENO  
10 KOST  
11 AL

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS DER PLANUNG	3
1.2	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
1.3	PLANUNGSAALTERNATIVEN	5
1.4	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG	6
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN</b>	<b>7</b>
3.1	LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG	7
3.2	REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLAN DER REGION TRIER (ROP 1985)	9
3.3	ENTWURF DES NEUEN REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLAN DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (ROPNEU/E, JAN. 2014)	9
3.4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>11</b>
4.1	IMMISSIONSSCHUTZ	12
<b>5</b>	<b>UMWELTRELEVANTE BELANGE</b>	<b>12</b>
5.1	ERSTBEWERTUNG	12
5.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	13
5.3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
5.4	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
5.5	MÖGLICHKEITEN VON VERMINDERUNG, VERMEIDUNG, AUSGLEICH UND ERSATZ	22
<b>6</b>	<b>FLÄCHENAUSWEISUNGEN / FLÄCHENBILANZ</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>23</b>
7.1	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	24
7.2	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	24
7.3	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT	24
7.3.1	SCHUTZMASSNAHMEN	24
7.3.2	KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (KM)	25
<b>8</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR</b>	<b>26</b>
8.1	WASSERVERSORGUNG	26
8.2	SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG	26
8.3	OBERFLÄCHENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG	26
8.4	STROMVERSORGUNG	26



8.5	GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE	26
9	BODENORDNUNG	28
10	KOSTENSCHÄTZUNG	28
11	AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG	28

---

## 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

### 1.1 Anlass der Planung

Ein Bauinteressent hat bei der Ortsgemeinde Fleringen die Einleitung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung auf dem im Eigentum stehenden Flurstück Gemarkung Fleringen, Flur 8, Flurstück Nr. 2/1. beantragt.

Grund hierfür ist, dass die bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB liegende Parzelle teilweise einer Wohnbebauung für den Eigenbedarf zugeführt werden soll. Insgesamt hat das Plangebiet eine Fläche von etwa 1.444 m<sup>2</sup>.

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

Die Ortsgemeinde hat sich - unter Abwägung aller Belange - dazu entschlossen, über die Ergänzungssatzung ihren Eigenentwicklungsbedarf an Wohnbauland städtebaulich geordnet zu sichern. Daher wird zur Arrondierung der Ortslage eine bisherige Außenbereichsfläche mit in die Abgrenzung der Ortslage aufgenommen, damit hier Baurecht für eine Baustelle (konkretes Bauinteresse liegt vor) geschaffen werden kann.

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 einem weiteren Baugrundstück wird von der Ortsgemeinde als städtebaulich verträglich und geordnet erachtet, da das neue Baugrundstück unmittelbar östlich an die vorhandene Ortsrandlage angrenzt und die gegenüberliegende Straßenseite bereits bebaut ist, wodurch sich mit der neuen Bebauung faktisch keine neue fingerartige Siedlungsentwicklung, sondern eine Ortsabrundung ergibt.
- Eine für die Siedlungsentwicklung in Ortsrandlage typische gemischte Bebauung (zu Wohnhäusern umgebaute Bauernhöfe, landwirtschaftliche Nutzungsgebäude, Einfamilienhäuser jüngeren Datums) bildet die Grundlage für die städtebauliche Prägung des neu einbezogenen Flurstückes.
- Nah der Vorstellung der Ortsgemeinde soll eine Baustelle für eine junge Familie aus dem Ort oder dem näheren Umfeld entstehen. Diese will in der Nähe ihrer Herkunftsfamilie bleiben, um das dorftypische Leben mit mehreren Generationen führen und um sich und den Kindern gesunde Lebensverhältnisse bieten zu können. Die Ortsgemeinde möchte auch solchen Anliegen, wenn sie städtebaulich vertretbar sind, Rechnung tragen. U.a. auch, um die Altersverteilung der Bevölkerung in den kleineren Orten sozial gerecht zu und das noch intakte Dorfleben lebendig zu erhalten.
- Das neue, verkehrlich über die Kreisstraße K170 "Lange Hecke" zu erschließende Baugrundstück ist im Eigentum der Familie der Bauwilligen und steht daher für das konkrete und kurzfristig umzusetzende Bauinteresse zur Verfügung.



idung  
zungssatzung „In der  
gemeinde Fleringen

Ziel dieser Vorget  
zu vernünftigen geor  
baulich geor  
weisen, s  
Dan  
de

- Es liegen keine naturschutzfachlichen Verpflichtungen oder besondere Restriktionen auf der Fläche.
  - 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.

Die Ausrichtung der Bebauung ist entlang K170 geplant. Die sonstigen Grundstücksteile sollen als Gartenland genutzt werden.

Mit der Einbeziehung nur einer einzelnen Außenbereichsfläche berücksichtigt die Ergänzungssatzung das Kriterium einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs. Demnach sollen nur Teilstücke einer Außenbereichsfläche einbezogen werden.

## 1.2 Erfordernis der Planung

Das übergeordnete planerische Ziel der Ortsgemeinde ist es, mit dem genannten Instrumentarium unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen und nachhaltigen Entwicklung zügig Baurecht für den Bauwilligen zu schaffen.

Ein wesentlicher Aspekt für die Ortsgemeinde das vorliegende Satzungsverfahren durchzuführen, ist die konkrete Planungsabsicht des Bauinteressenten nach Umsetzung einer Bebauung für den Eigenbedarf. Auf diese Weise kann der bestehende Eigenbedarf in der einheimischen Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB befriedigt werden.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen. Dieser Bedarf ist durch die vorliegende konkrete Absicht eines einzelnen Bürgers in der Ortsgemeinde Fleringen gegeben.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.



Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Darüber hinaus sind im Plangebiet aufgrund der Nachbarbebauung alle Infrastrukturanlagen der Erschließung unproblematisch umsetzbar. Die geplante Bebauung erfordert die Einbeziehung der genannten Flächen.

### 1.3 Planungsalternativen

Die Ortsgemeinde sieht zu dem Satzungsgebiet keine standortbezogene Alternative in Fleringen, 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 eines einzelnen Wohnhauses handelt und Anbindungen an das Straßen- und Leitungsnetz vorliegen,
- auf der Planfläche selbst keine ökologisch hochwertigen Biotopstrukturen ausgebildet sind
- und keine restriktiven naturschutzfachlichen bzw. -rechtlichen oder sonstige Schutzgebietsausweisungen vorliegen.



Abding  
zungssatzung in der  
Gemeinde Fleringen  
Die Abgrenzung d  
rungen einer ge  
Bauwilligen z  
den gewir  
Die natu  
der

#### 1.4 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst in der Gemarkung **Fleringen, Flur 8** das Flurstück 2 **tlw.** (Baugrundstück).

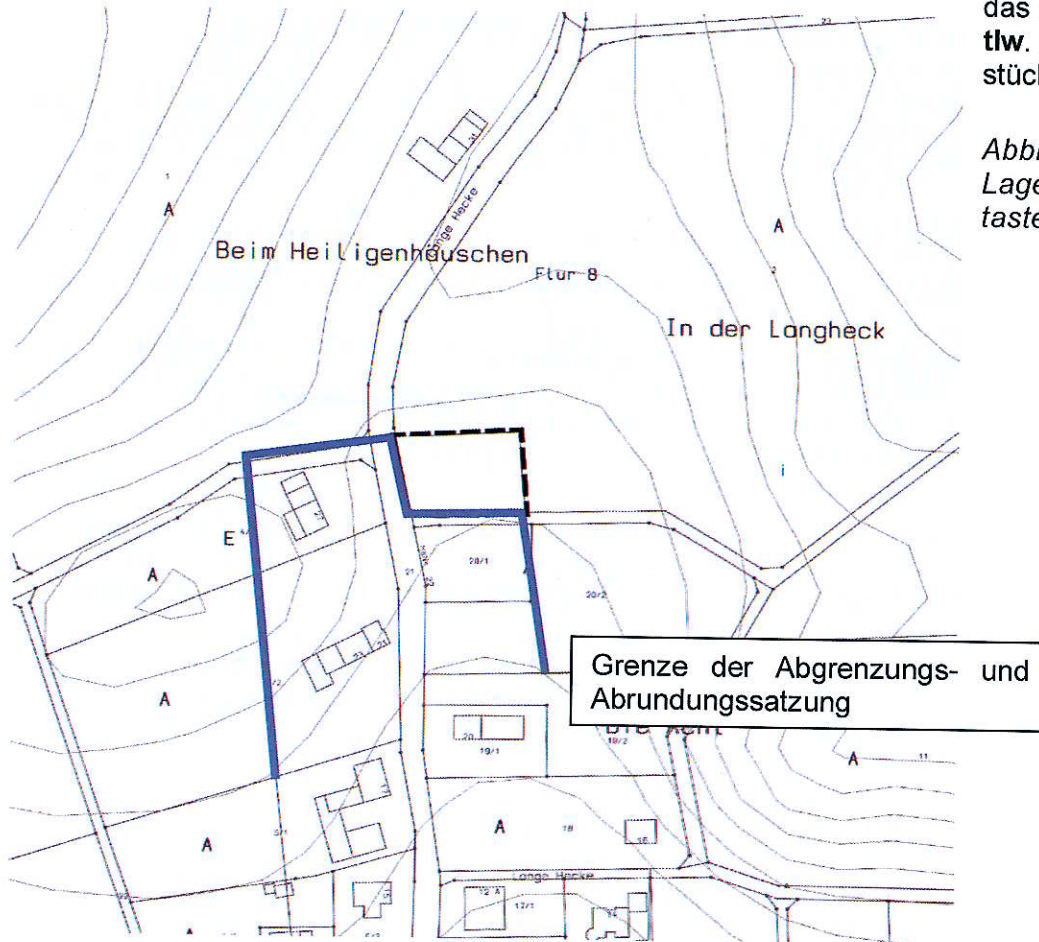


Abbildung 1:  
Lage gemäß Kataster



Abbildung 2:  
Blick in Richtung Ortslage



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 den gewünschten Bauflächengrößen.

Die naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichsflächen und –maßnahmen liegen innerhalb der Satzungsgrenzen.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

Der Ortsgemeinderat Fleringen hat in der Sitzung am 02.07.2020 die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Planung bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

Im Verfahren zum Erlass der Ergänzungssatzung „In der Langheck“ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.10.2020/12.10.20 gebeten Stellung zu nehmen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 19.10.2020 bis einschließlich 19.11.2020 durchgeführt.

Die während des Verfahrens eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden dem Gemeinderat in der Sitzung am 01.04.2020 bekannt gegeben und die Abwägung vollzogen.

Seitens der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Der Ortsgemeinderat hat in der Sitzung am 01.04.2020 die Ergänzungssatzung als Satzung beschlossen.

---

## 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

---

### 3.1 LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG

Gem. den Zielen des LEP IV zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (Z 31) und die Ausweisung neuer Wohn- und Mischbauflächen muss im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit bestehender Siedlungsfläche sein (Z 34).



Eine ungegliederte insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll dabei vermieden werden. Durch vorliegende Ergänzungssatzung soll lediglich eine einzelne Außenbereichsfläche mit in die unmittelbar angrenzende im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden. Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich bereits Wohnhäuser. Mit der vorliegenden Satzung soll eine feordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen einer Ortsabrundung hergestellt werden (siehe Abbildung 1)

Eine weitere Entwicklung in diese Richtung ist nicht vorgesehen.

Darüber hinaus handelt es sich um ein Baugrundstück, welches unmittelbar bebaut werden soll. Eine bandartige Entwicklung ist demnach nicht zu befürchten.

Das Plangebiet befindet sich laut LEP IV (Landesentwicklungsprogramm) in folgenden landesweit bedeutsamen Bereichen:

#### **Landesweit bedeutsamer Bereich für den Grundwasserschutz**

Fleringen befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III b. Die Schutzzone III erfasst das gesamte ober- und unterirdische Einzugsgebiet der Wasserfassungsanlage. Sofern das Einzugsgebiet weiter als 2 km von der Fassungsanlage reicht, kann eine Aufteilung in Schutzzone III A und Schutzzone III B vorgenommen werden. Die Schutzzone soll vor allem chemische Beeinträchtigungen verhindern, denn diese wirken sehr langfristig.

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzzone zu erwarten.

#### **Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft**

Die landesweit bedeutsamen Bereiche für die Landwirtschaft werden durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen konkretisiert und gesichert (siehe ROP).

Der Grundstückseigentümer bewirtschaftet die Flächen selbst und möchte seiner Tochter die Bebauung wie bei dem angrenzenden Neubau ermöglichen. Er wird durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen in keinsten Weise in seiner Hoftätigkeit beeinträchtigt.

#### **Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus**

Die Erholungs- und Erlebnisräume sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus. Durch den Bau eines Wohnhauses werden die Ziele für Erholung und Tourismus nicht beeinträchtigt.





### 3.2 Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier (ROP 1985)

Laut aktuell gültigen **Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier (ROP 1985)** befindet sich der Änderungsbereich innerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen (sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche).

Der Ortsgemeinde ist die besondere Funktion "Landwirtschaft" zugewiesen.

### 3.3 Entwurf des neuen regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region Trier (ROPneu/E, Jan. 2014)

Im **Entwurf des neuen regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region Trier (ROPneu/E, Jan. 2014)** sind für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, und ein Vorbehaltsgebiet für den Regionalen Biotopverbund sowie einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz festgelegt.

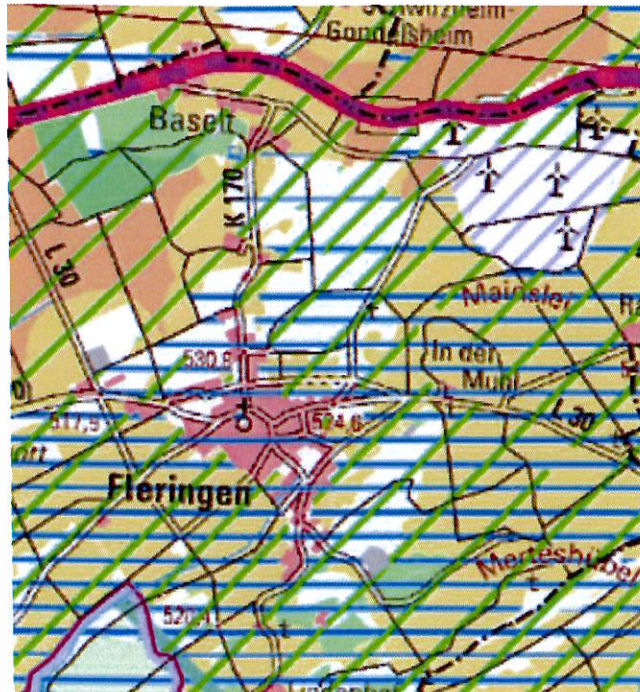


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem regionalen Raumordnungsplan 2014

Durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird den Belangen des Regionalen Biotopverbundes Rechnung getragen. Die überplanten intensiv genutzten Wiesenflächen sind entsprechend der Bewertung des Fachbeitrages aufgrund der Verdichtung und Versiegelung als vorbelastetes Offenland mit einer mittleren Wertigkeit eingestuft.

Die SGD-Nord teil mit, das der betreffende Bereich in der Zone III B (Weitere Schutzzone) des im ENTWURF vorliegenden WSG- Konzeptes für die gesetzlich erforderliche Neuabgrenzung bzw. Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes- Nr. 255 „WSG Schönecken“ liegt.

Gegen eine geplante Wohnbebauung bestehen keine Bedenken.

Entsprechend bzw. zusätzliche Nebenbestimmungen sind aufgrund der Lage in WSG- Zone III B nicht erforderlich.

Der Ortsgemeinde werden die besonderen Funktionen Freizeit und Erholung sowie Landwirtschaft zugeordnet.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

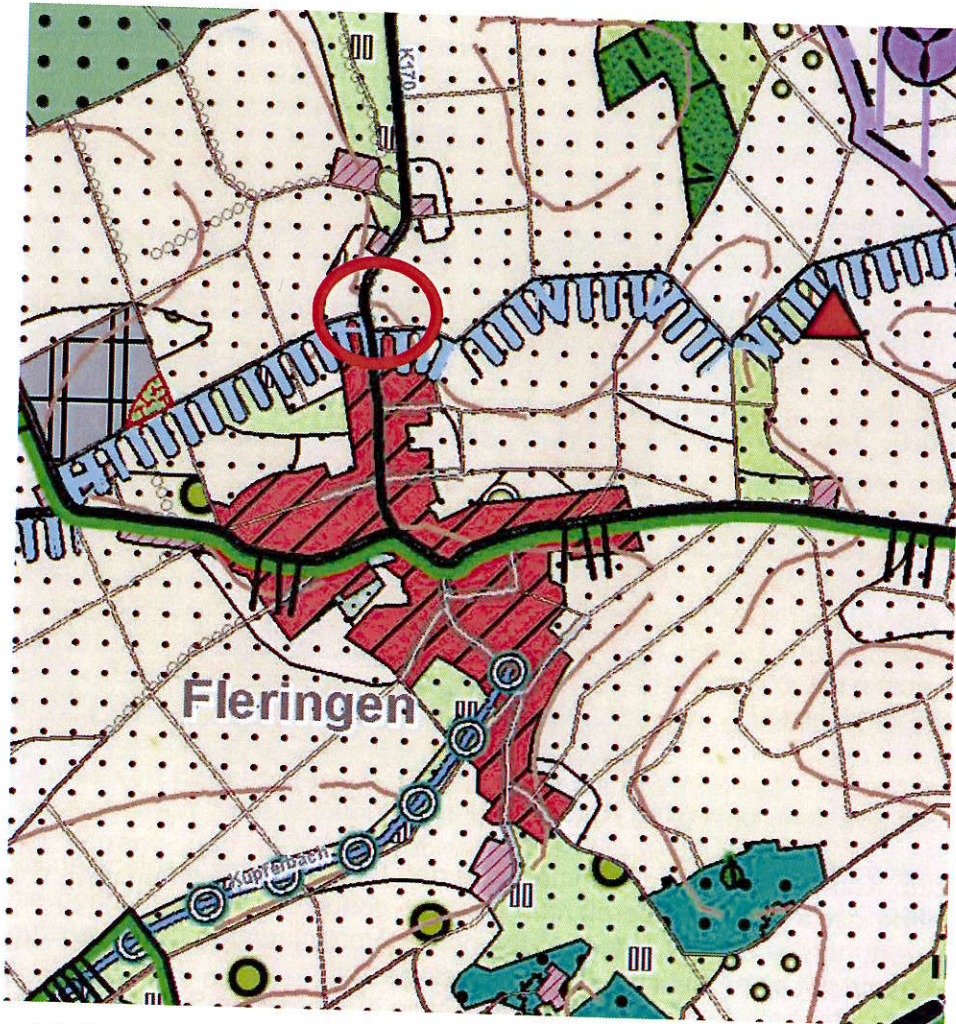


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm

Erhaltung  
Entwicklung  
(für Ausgleich/  
Umweltfördermaßn.  
geeignet)



**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**  
(§5 Abs.2 Nr.9a in Verbindung mit Nr.10 BauGB)

Acker, Grünland oder Sonderkulturen;  
Erhaltung der vorhandenen naturnahen Elemente  
(Raine/Säume, Einzelbäume, Feldgehölze, Hecken)



#### 4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN



Abbildung 5: Lage des Satzungsbereichs, Quelle Geoportal RLP

Die Siedlungspotenzialfläche liegt unmittelbar an der K170. Die zur Überplanung anstehende Teilfläche weist eine Größe von ca. 1.444 m<sup>2</sup> auf. Die Umgebungsbebauung weist dorfgiebels-typische Strukturen auf. Jedoch ist die ehemals prägende landwirtschaftliche Nutzung zurückgedrängt und durch die Wohnnutzung „ersetzt“ worden. Dies wird auch belegt durch die inzwischen hinzugekommene neuzeitliche Wohnbebauung im südwestlich angrenzenden Baugebiet.

Die Erschließung ist durch Anbindung an die Kreisstraße geplant.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen dienen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Grünland.



#### 4.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet unmittelbar an der Kreisstraße. Eine überschlägige Berechnung der Mittelungspegel nach RLS-90 zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte „Verkehrslärm“ für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 eingehalten bzw. unterschritten werden, da die Kreisstraße einen DTV von nur 232 Kfz aufweist. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5 UMWELTRELEVANTE BELANGE

#### 5.1 Erstbewertung

In einem ersten Schritt wurde für die Ergänzungssatzung unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erheblichen Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

raumplanerische Kriterien	Vorkommen im Gebiet / Auswirkungen Erläuterung
<b>Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Räume</b>	
<b>Schutzgebiete</b>	nein
-Naturschutzgebiet	
-Geplantes Naturschutzgebiet	
-Geschützter Landschaftsbestandteil	
-Naturdenkmal	
<b>FFH-/Vogelschutzgebiet</b>	nein
<b>Flächen nach § 30 BNatSchG</b>	nein
<b>Landesweiter Biotopverbund nach LEP IV</b>	nein
<b>Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund nach ROP 2014</b>	nein
<b>schutzwürdige Biotope nach Biotopkataster RLP</b>	nein
<b>Für Landschaftsbild und Erholung bedeutsame Räume</b>	
<b>Naturpark-Kernzone</b>	nein
<b>Landschaftsschutzgebiete</b>	nein
<b>Landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume nach LEP IV</b>	ja
<b>Regional bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume</b>	nein
<b>Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft gemäß LEP IV</b>	nein
<b>Naherholungsgebiet gem. ROP 1985</b>	nein
<b>Überörtliche Wander- und Radwege</b>	nein
<b>Denkmalpflegerisch bedeutsamer Bereich (wie z.B. Bau-, Kultur-, Bodendenkmäler einschl. Pufferzonen nach Kulturdatenbank Trier)</b>	nein, Wegekreuz auf der gegenüberliegenden Straßenseite
<b>Vorranggebiet für Landwirtschaft nach Entwurf ROPneu 2014 mit gleichzeitiger Überlagerung von „Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen“ lt. verbindlichem ROP 1985.</b>	nein
<b>Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Entwurf ROPneu 2014</b>	nein
<b>Landwirtschaftliche Nutzflächen</b>	ja

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110



	Bodenwertzahlen zwischen 40 und 60
Vorranggebiet Industrie und Gewerbe	nein
Vorbehaltsgebiet Industrie und Gewerbe	nein
Vorranggebiet Rohstoffabbau	nein
Wald	nein
Wasserschutzgebiete Zone II oder III	ja, IIIb
Gesetzliche Überschwemmungsgebiete	nein

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Es werden nur die Schutzgüter angeführt, für die gemäß der o.a. Bewertung erkennbar Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB) Schutzgut Flora und Fauna

#### Bestand:

Der Planungsraum ist durch eine intensive Wiese gekennzeichnet, die nördlich an einen Grasweg und westlich an eine ca. 3 m breite Hecke (Hasel) mit vereinzelt Schlehenabschnitten angrenzt. Diese bildet einen Sichtschutz zwischen der zu bebauenden Fläche und der Kreisstraße 170.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der Kreisstraße 170, so dass die Hecke, bis auf die Einfahrt, fast vollständig erhalten bleiben kann.

Durch die Verdichtung und Versiegelung des vorbelasteten Offenlands, werden Biotopstrukturen mittlerer Wertigkeit beeinträchtigt, die durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet auszugleichen sind.

Der Heckenbereich erfährt durch die beabsichtigte Bebauung keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung.

Die Schutzbedürftigkeit ist vor allem wegen der geringen Größe, auf vorbelasteter Fläche, insgesamt als gering- bis mittelwertig einzustufen; da sich keine Brut- und Fortpflanzungsstandorte faunistischer Arten im Plangebiet befinden.

Der Eingriff erscheint vor allem wegen der landwirtschaftlich intensiven Nutzung und der fehlenden Habitat-Qualitäten, als Brut- und Fortpflanzungsstätte, kompensierbar.

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

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

### Schutzgut Geologie / Boden

#### Bestand:

Bei den natürlicherweise vorkommenden Böden handelt es sich um sandige Lehmböden mit mittlerer bis hoher nutzbarer Feldkapazität. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch intensive landwirtschaftliche Nutzung intensiv beansprucht und weisen z.T. Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Nährstoffeintrag auf.

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



Planung  
Zusatzsatzung „In der  
Gemeinde Fleringen  
Die wesentlichen  
• Verre  
fol

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

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

Durch die Bebauung (Versiegelung) werden die Bodenfunktionen vollständig zerstört, daher sind die nicht zu versiegelnden und nicht zusätzlich zu verdichtenden Bereiche im Plangebiet aufzuwerten und eine Minimierung der Versiegelung anzustreben.

Eine Aufwertung erfolgt am ehesten durch eine Bepflanzung, da somit der Boden mittels Durchwurzelung aufgelockert und das Bodenporenvolumen vergrößert werden kann.

Trotz der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung (Verdichtung/Düngereintrag), wird die Schutzbedürftigkeit als mittelwertig eingestuft.

Der Eingriff ist kompensierbar, da sich die geplante Bebauung ausschließlich auf vorbelastete Grünlandflächen konzentriert. Die zwischen Kreisstraße und Plangebiet vorhandene Hecke, bleibt, bis auf die Einfahrt, vollständig erhalten. Durch eine zusätzliche Bepflanzung im Plangebiet, in Verbindung mit dem Verzicht von Düngereinträgen, kommt es trotz Versiegelung/Verdichtung, auch zu einer flächigen Aufwertung des Schutzgutes Boden (Fläche der zukünftigen randlichen Eingrünung).

Die Schutzbedürftigkeit wird aber insgesamt, wegen der fehlenden Möglichkeit der Vermehrbarkeit von Böden, als mittelwertig eingestuft.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist kompensierbar.

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

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

#### **Schutzgut Wasser**

##### **Bestand:**

Oberflächengewässer sind im Gebiet der Ergänzungssatzung nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIb.

Die Grundwasserneubildungsrate ist mit ca. 166 mm/a mittel ([www.geoportal-wasser.rlp.de](http://www.geoportal-wasser.rlp.de)); die Grundwasserergiebigkeit gering ([www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten.html](http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten.html)).

Die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig, so dass nur eine Gefahr des Eintrags von Schadstoffen ins Grundwasser besteht.

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

Durch die vorliegende Planung wird nunmehr eine dauerhafte Bebauung erfolgen.



Die wesentlichen Konsequenzen sind:

- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und -versiegelung,
- Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen,
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss

Wie beim Schutzgut Boden werden mit dem Erlass der Satzung für das Schutzgut Wasser ein dauerhafter Entzug und ein Versiegelungsgrad erfolgen.

Eine wasserwirtschaftliche Bedeutung der Grundwasser liegt vor. Aber grundsätzlich sind alle Grundwasservorkommen aufgrund ihrer begrenzten Verfügbarkeit und der weitgehenden Irreversibilität von Beeinträchtigungen schutzwürdig.

Trotz der zukünftigen Versiegelung und Verdichtung von vorbelasteten Flächen, ist dennoch auf eine Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen der Versickerung in der Form zu achten, indem eine Minimierung der Versiegelung, in Verbindung mit einer Pflanzung von Gehölzen, realisiert wird.

Die Schutzbedürftigkeit des Wassers wird als gering- bis mittelwertig eingestuft.

Im Bereich der versiegelten Fläche entsteht ein zusätzlicher, oberflächiger Abfluss. Das Oberflächenwasser kann jedoch im Plangebiet, auf den nicht versiegelten Bereichen versickert werden; ggf. durch die Anlage begrünter Versickerungsmulden, mit einer max. Tiefe von 0,3 m, die dem temporären Einstau dient.

Der Eingriff ist im Plangebiet kompensierbar.

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

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

#### **Schutzgut Klima / Luft**

##### **Bestand:**

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsraum der Prümer Kalkmulde. Das Klima in Fleringen ist warm und gemäßigt. Der Niederschlag in Fleringen ist hoch, auch während dem trockensten Monats. Die Klassifikation des Klimas lautet Cfb entsprechend der Klima-Klassen nach Köppen-Geiger. Eine Jahresdurchschnittstemperatur von 7,4 °C wird in Fleringen erreicht. Über das Jahr verteilt gibt es im Schnitt 920 mm Niederschlag.

- Bedingt durch die „kleinräumige“ Inanspruchnahme hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Kaltluftproduktion angrenzender Siedlungsbereiche,
- Temporäre Geruchsbeeinträchtigungen durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen (Aufbringen von Gülle, Mist).



Lang  
zungssatzung in der  
Ortsgemeinde Fleringen  
Für die Überpla  
Landes Rhein  
Hinweise z  
im Bod  
Eb

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Siedlung. Die vorhandene Hecke fungiert als Frischluftfilter, die Wiese als Kaltluftproduktionsfläche.

Insgesamt ist von einer geringen Schutzbedürftigkeit auszugehen, da sich durch die geringe Größe der Bebauung und die fehlende Beeinträchtigung des Lokalklimas keine Erheblichkeit ableiten lässt.

Die Schutzbedürftigkeit ist als geringwertig einzustufen, da durch die Bebauung weder eine Barriere einer Luftaustauschbahn, noch die Bildung von Wärmeinsel entsteht.

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

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

#### **Schutzgut Landschaft**

##### **Bestand:**

Die Einheit der Prümer Kalkmulde stellt eine schüsselförmige Kalkmulde mit zentralem Rücken und Teilsenken auf durchschnittlich 500 bis 550 m Höhe dar. Sie ist sowohl geologisch als auch durch ihre Nutzungsstrukturen deutlich von den walddreieckigen umliegenden Landschaftsräumen abgegrenzt. Der zentrale Rücken aus wasserdurchlässigem Dolomit hebt sich über 50 m in einer Steilstufe gegen die wannenartig ausgebildeten Randbereiche der Mulde aus Mergelgestein heraus. Wegen der Fruchtbarkeit der Böden ist die Prümer Kalkmulde überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Einheit ist locker mit Straßen- und Haufendörfern sowie Weilern besiedelt. Viele Dörfer haben ihren ursprünglichen Charakter bewahrt. In den anderen ist zumindest der dörfliche Ortskern erhalten.

Das Planungsgebiet spielt aus Sicht der Landschaftsbildbetrachtung, wegen der geringen Größe des Plangebietes, zwar eine geringe Bedeutung hat, dennoch wird angeführt, dass die geplante Bebauung von den nordöstlich exponierten Stellen einsehbar ist und einen zu kompensierenden Eingriff darstellt.

Aus nördlicher, westlicher und südlicher Richtung ist das Plangebiet aus weiterer Entfernung (Mesoebene) bedingt, bzw. nicht einsehbar, da die entlang der Kreisstraße verlaufende Hecke sowie vorhandene Gebäude mit Gehölzstrukturen, keinen Einblick in das Plangebiet ermöglichen.

Dadurch, dass das Plangebiet nur eine geringe Größe aufweist, die Gehölze erhalten bleiben und eine Möglichkeit zur Kompensation im Plangebiet gegeben ist, die das Gebäude in das Landschaftsbild integriert, wird die Schutzbedürftigkeit als gering- bis mittelwertig eingestuft.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild kann im Plangebiet kompensiert werden.

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

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

#### **Kultur- und Sachgüter**

##### **Bestand:**





Für die überplante Fläche sind keine eingetragenen Denkmäler bekannt (Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz). Auch die Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier enthält keine Hinweise auf Kulturgüter im Satzungsgebiet. Generell können jedoch bei Bautätigkeiten bisher im Boden verborgene archäologische Kulturgüter in Erscheinung treten.

Ebenso sind keine Böden mit Funktion als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte vorhanden. Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

### **Radon**

#### **Bestand:**

Für das Plangebiet liegen keine Angaben über das Radonpotenzial vor. Auf Satzungs-Ebene wurden keine konkreten Messungen durchgeführt.

### **Altlasten / Bergbau**

#### **Bestand:**

Für die überplante Fläche sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte bekannt.

Es liegen ebenfalls keine Kenntnisse über Altbergbau oder alte Abbaurechte vor. Aktueller Bergbau wird im Plangebiet nicht betrieben.

### **Hangstabilität**

#### **Bestand:**

In den Kartenviewern des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP liegen keine Daten zur Hangstabilität oder Rutschungsgefährdung im Plangebiet und der näheren Umgebung vor.

Bei starker Durchnässung z.B. bei Starkregen, können auch gering geneigte Hänge instabil werden und Rutschungsschäden zeigen. Es sind weder dem Eigentümer noch der Ortsgemeinde bisher Rutschungstendenzen im Plangebiet bzw. der Umgebung bekannt. Es ergeben sich ebenfalls augenscheinlich keine Anzeichen für Rutschungen (z.B. Rutschungen oder Geländerisse).

### **Emissionen / Immissionen**

#### **Bestand:**

Direkte Quellen von gewerblichen oder verkehrlichen Lärmimmissionen liegen innerhalb der Ortslage nicht vor.

Fleringen ist als ländliches Dorf noch mit aktiver Landwirtschaft (Betriebsstellen und Nutzung der Feldflur) ausgestattet, deren Nutzung mit für dörfliche Mischbebauung (städtebauliche Prägung des Satzungsgebietes) rechtlich zulässigen Lärm- und Geruchsbelastungen einhergehen kann.



**5.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**  
Ohne den Erlass der Satzung würde die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

#### **5.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung treten die aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter auf. Im Zuge der Umsetzung der Planung können auf der Grundlage von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verbesserungen erreicht werden, wobei jedoch die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild unvermeidbar sind.

##### **Baubedingte Auswirkungen**

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung.

##### **Anlagebedingte Auswirkungen**

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Hof- und Stellplatzflächen sowie damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung der Oberflächenabflüsse,
- dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung.

##### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich im Wesentlichen durch Beeinträchtigungen der neu hinzukommenden Bebauung:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens in der Landschaft.

##### **Nachhaltige Siedlungsentwicklung / Schwellenwertermittlung**

Das im LEP IV genannten Ziel Z 31 und die darauf basierenden im ROP neu/E genannten Ziele ZN 3249 bzw. Z 50 bis Z 55 sind ausschließlich auf Flächenneuausweisungen im Rahmen des vorbereitenden Flächennutzungsplanes ausgerichtet.

Die gemäß Ziel 32 LEP IV von der Regionalplanung festzulegenden Schwellenwerte für die weitere Wohnbauflächendarstellung finden grundsätzlich keine Anwendung auf Planungen gem. §§ 30, 33 und 34 BauGB. Die Möglichkeit, die das Ziel 32 LEP IV den Trägern der Regionalplanung eröffnet, die Schwellenwerte auch für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen, hat die PG Trier nicht aufgegriffen. Im Entwurf des neuen Regionalplans Trier



heißt es hierzu in der Begründung/Erläuterung zu G 48 bis Z 49 (nachrichtliche Übernahme Z 32 LEP IV):

„Im Ergebnis werden Schwellenwerte als Flächenobergrenze für weiteres Wohnbauland seitens der Regionalplanung für die Träger der Flächennutzungsplanung vorgegeben. Eine weitere räumliche Konkretisierung bis zur Ortsgemeindeebene erfolgt durch die Regionalplanung nicht.“

Einer Ortsgemeinde muss, unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation und dem tatsächlichen Bedarf im Rahmen ihrer Eigenentwicklung, die moderate Ausweisung von Bauland ermöglicht werden. Die Anwendung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 ist ein gesetzlich legitimiertes Verfahren, um einzelne Außenbereichsflächen in den bebauten Innenbereich einbeziehen zu können.

Diesem Planungsinstrument kann sich eine Ortsgemeinde rechtskonform bedienen, um einzelne Bauflächen, baurechtlich abzusichern und realisierbar machen zu können. Der Aufstellung einer Ergänzungssatzung durch die Ortsgemeinde liegt i.d.R. ein entsprechender Antrag für konkrete Bauvorhaben oder dem Wunsch der Grundstückseigentümer nach kurzfristiger Vermarktung von Baugrundstücken vor. In Fleringen betrifft dies ein neues Baugrundstück, was auch dem tatsächlichen, aktuellen Bedarf entspricht. Insoweit kann die Ortsgemeinde davon ausgehen, dass das, durch die Satzung in die Ortslage einbezogene Grundstück, kurzfristig und unmittelbar nach Rechtskraft der Satzung bebaut wird und damit nicht als "Baulücke" in einer Schwellenwertermittlung im Rahmen der FNP-Fortschreibung negativ zu Buche schlagen kann.

Die Begrenzung der Satzung auf die Ausweisung von einem weiteren Baugrundstück lässt keine raumrelevanten Nachteile einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im bisherigen Außenbereich erwarten, zudem grenzt das neue Baugrundstück an bestehende Siedlungsfläche an und befindet sich im Eigentum des Bauherrn, der unmittelbar sein Bauvorhaben realisieren möchte. Die wenigen noch zur Verfügung stehenden Grundstücke stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung und werden vom Bauherrn nicht als alternative gesehen.

**Besondere Funktionen der Ortsgemeinde**

Durch die Einbeziehung eines neuen Baugrundstückes in die bebaute Ortslage werden keine raumrelevanten Funktionen oder deren Entwicklungen der Ortsgemeinde behindert.

<b>Mensch / Gesundheit / Bevölkerung</b>		
Beeinträchtigungen der Nachbarnutzung durch zusätzlichen Lärm	nicht erheblich	Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die Ortslage und die Kreisstraße gehen die Beeinträchtigungen der Nachbarnutzung durch die geplante Wohnbaunutzung nicht erheblich über das bestehende Maß hinaus.
Beeinträchtigung der geplanten Wohnqualität durch Straßenlärm oder Nähe zu	nicht erheblich	Die Umgebung der Planfläche ist als eine dorftypische Gemengelage (Mischgebiet) zu kennzeichnen. Mit dem Leben auf dem Land und der idyllischen Lage von Bauflächen in Mitten landwirtschaftlicher Nutzflächen sind nicht nur Vorteile verbunden. Geruchs- oder Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Nutzungen im Rahmen der



Ang  
zungssatzung „In der  
Ortsgemeinde Fleringen

**Biotopschutz**  
Dauerhafter  
lust an  
barem  
raum

landwirtschaftlichen Flächen		guten fachlichen Praxis und der immissionsrechtlichen Zulässigkeit sind als Nachteile und qua Definition des "Landlebens" jedem bekannt und auch hinzunehmen. Die Bauherren stammen aus einem landwirtschaftlichen Betrieb. Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen und ohne Geschwindigkeitsbegrenzung oder Gewerbebetriebe sind im Umfeld nicht vorhanden.
------------------------------	--	---

<b>Boden</b>		
Dauerhafter Verlust von Böden und ihren Funktionen (Retentionsraum / Grundwasserneubildung / natürlicher Lebensraum) durch Versiegelung bzw. Beeinträchtigung ihrer Funktionen durch Bodenumlagerung	mittel	Der Verlust von Böden ist grundsätzlich aufgrund der Unwiederbringbarkeit erheblich. Es werden im vorliegenden Fall allerdings vorbelastete Böden mit einer als insgesamt gering bis mittel eingestuft Bodenfunktion in Anspruch genommen. Bei weiter Verbreitung der Lehmböden und mittlerer Standortprägung ist der kleinflächige Verlust der Flächen von geringer bis mittlerer ökologischer Bedeutung.

<b>Wasserhaushalt (nur Grundwasser)</b>		
Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des oberflächigen Abflusses durch Verlust des Bodens als Retentionskörper bei Neuversiegelung	gering - mittel	Ein Wasserschutzgebiet liegt vor. Generell ist aber jeder Grundwasseraquifer empfindlich gegenüber Verringerung der Versickerung und Schadstoffeintrag. Hier besteht bei geringer Inanspruchnahme eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit aufgrund der bestehenden partiellen Versiegelung, geringen Durchlässigkeit der Grundwasserüberdeckung sowie der geringen Grundwasserergiebigkeit bei mittlerer Grundwasserneubildung. Durch naturnahe Wasserrückhaltung und gedrosselte Rückführung in den örtlichen Wasserhaushalt und Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Befestigungen der Außenanlagen, können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auf ein geringes

<b>Klima</b>		
Verlust Kaltluftproduzierender Halboffenländer; Bildung zusätzlicher Wärmeinseln durch Versiegelung	gering	Der klimatische Ausgleichsbedarf ist durch die geringen Belastungen und das gute Ausgleichsvermögen gering.



### **Hotopschutz und allgemeiner Artenschutz**

Dauerhafter Verlust an besiedelbarem Lebensraum und der Standortentwicklungspotentiale durch Flächeninanspruchnahme	gering	Der Verlust von besiedelbarem Lebensraum ist grundsätzlich aufgrund der Unwiederbringbarkeit erheblich. Hier handelt es sich um einen mittleren Standort, der intensiv genutzt wird und unmittelbar an die Ortslage angrenzt. Daher wirkt sich der Verlust des Lebensraumes nur gering auf den Naturhaushalt aus.
Verlust von Vegetation und Tieren durch Flächeninanspruchnahme	nicht erheblich	Die betroffene weit verbreitete, gut ersetzbare, arten- und strukturarme Grünfläche ist von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Ihr Verlust ist nicht erheblich.

### **Besonderer Artenschutz**

Tötung besonders und streng geschützter Arten oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten	Eintreten des Verbotstatbestands vermeidbar	Von der Realisierung der Planung sind keine potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen.
Erhebliche Störung streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten durch Licht, Lärm und Bewegungsunruhe und Verlust essent. Nahrungshabitate	Eintreten des Verbotstatbestands nicht zu erwarten	Es gehen keine essenziellen Nahrungshabitate von besonders oder streng geschützten Arten verloren. Die Störungen wirken sich nicht erheblich auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen aus. Störungen durch Licht, Lärm, Bewegungsunruhe und Emissionen während der Bauzeit sind temporär. Sie gehen aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandene Siedlung nicht erheblich über das bestehende Maß hinaus.

### **Landschaft / Erholungsraum**

Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes durch Nutzungsänderung und Errichtung von Baukörpern	gering - mittel	Die Bebauung der Planfläche führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Aufgrund der Einsehbarkeit und Vorprägung der Planfläche durch die restliche Ortslage, wirkt sich die Nutzungsänderung gering bis mittel auf das Orts- und Landschaftsbild aus.
Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch	nicht erheblich	Die in Anspruch genommenen Flächen und Strukturen sind deutlich anthropogen vorgeprägt und ohne Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung oder den



zungssatzung „In der  
Ortsgemeinde Fleringen  
A. Klima/ Luft

Veränderung des Landschaftsbildes, Inanspruchnahme von Infrastrukturen, Lärm und Geruchsemissionen		Fremdenverkehr.
--	--	-----------------

<b>Kultur- und Sachgüter</b>		
Zerstörung oder Beschädigung potentiell vorhandener Bodendenkmäler	vermeidbar	Da Bodendenkmäler eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Zerstörung aufweisen, ist immer besondere Vorsicht geboten. Bei Entdeckung von Spuren eines Bodendenkmals können durch Kontaktaufnahme zur Unteren Denkmalpflegebehörde entsprechende abgestimmte Maßnahmen zur archäologischen Kartierung oder Bergung festgelegt werden, und damit erhebliche Eingriffe vermieden werden.

### 5.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Für die Ebene der Ergänzungssatzung sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung umzusetzen:

#### 1. Boden:

- Freihaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen von Bebauung,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens.

#### 2. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenvolumens,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung von Hofflächen, Zufahrten, Zuwegungen oder PKW-Stellplätzen.

#### 3. Landschaftsbild:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der nördlichen und östlichen Grenzen des künftigen Baugrundstücks,
- Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Satzungsgebietes,
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO im Rahmen der anstehenden Baugenehmigung / landschafts- und dorfgerechte Bauausführung gem. vorhandener Prägung.



#### 4. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der randlichen Grenzen des künftigen Grundstücks zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück,
- aktive und passive Nutzung regenerativer Energiequellen.

#### 5. Denkmalschutz

- Beachtung von Hinweisen bei Bodenarbeiten; Meldung bei Funden an die Untere Denkmalschutzbehörde / Rheinisches Landesmuseum

#### 5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Darstellungen und Festsetzungen der Satzung weichen nicht bzw. nicht umweltrelevant von den Anforderungen ab.

---

## 6 FLÄCHENAUSWEISUNGEN / FLÄCHENBILANZ

---

Die Satzung weist folgende Flächen (ca. Werte, vorbehaltlich einer Vermessung) aus:

Darstellung der Satzung	ca. Fläche (gerundet)
Baugrundstück gem. § 19 BauNVO	1.444 m <sup>2</sup>
Anpflanzungsfläche	293 m <sup>2</sup>
	<b>1.444 m<sup>2</sup></b>

---

## 7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und –analyse hat sich gezeigt, dass zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einzelne Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB notwendig sind.

Insbesondere die Ortsrandlage und die daraus abzuleitende Aufgabenstellung nach Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Eingriffsrelevanz bedingen eine planerische Steuerung insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu grünordnerischen Festsetzungen auf dem Grundstück.

Die Beurteilung zur Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich – sofern hierzu keine Aussagen in der Satzung getroffen werden - für die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegene Fläche künftig nach § 34 BauGB.



rdung  
zungssatzung in  
gemeinde Fleringen

VS 3: Sachgen  
Während der  
sel, Fette  
7.3.7

## 7.1 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl

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

Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

#### Hinweis:

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten (egal ob diese wasserdurchlässig sind) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. §19 BauNVO).

Damit wird bei einer Grundstücksgröße von rund 1.444 m<sup>2</sup> 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 nachgewiesen, sind zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Kompensationsmaßnahmen erforderlich:

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

### 7.3.1 SCHUTZMASSNAHMEN

#### **VS 1: Erhalt von Gehölzen**

Die bestehende randliche Eingrünung zwischen Plangebiet und Kreisstraße ist mit Ausnahme einer Einfahrt zu erhalten.

**VS 2: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie**  
Anfallende Massen, die nicht im Baugebiet verwendet werden können, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen und Ablagerungen zu vermeiden.





### VS 3: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

#### 7.3.2 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (KM)

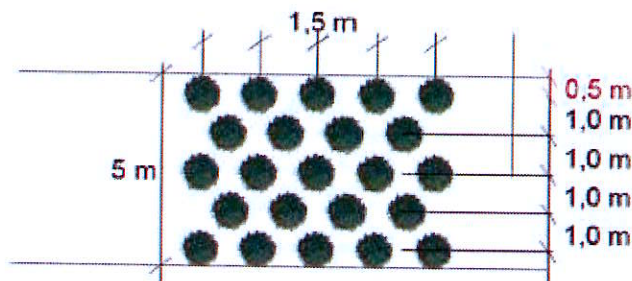
Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird die folgende Kompensationsmaßnahme durchgeführt:

#### KM: Anpflanzung einer Hecke

Gemäß Bebauungsplan ist eine 3 m – 5,0 m breite Hecke zu pflanzen, um das Plangebiet in die Landschaft einzubinden. Die Strauchhecke soll eine wechselnde Höhe von 2 – 4 m haben. Ein ausreichender Abstand zum Nachbargrundstück ist gemäß Nachbarschaftsgesetz von RLP einzuhalten.

#### Pflanzschema und Pflanzliste

In der folgenden Abbildung wird die schematische Anpflanzung einer Strauchhecke dargestellt. Die Reihen werden versetzt gepflanzt, so dass ein gleichschenkliger Dreieckverband entsteht. Der Abstand der Sträucher beträgt 1,5 m, der Abstand der Reihen 1,0 m. Der Grenzabstand ist nach den Vorgaben des Nachbarschaftsrechts von RLP einzuhalten. Im Plangebiet ist eine vierreihige Pflanzung vorzunehmen.



#### Pflanzenauswahl/Pflanzqualität

Im Folgenden wird eine Auswahl von nicht giftigen Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die gleiche Qualität und Eignung haben.

- Prunus spinosi – Schlehe, (verpfl.), ohne Ballen (o.B.), 3 Triebe (3 TR), Sortierung 60-100 cm
- Crataegus monogyna – Weißdorn, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
- Salix purpurea – Purpur-Weide, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
- Cornus mas – Kornelkirsche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
- Corylus avellana – Haselnuss, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
- Carpinus betulus – Hainbuche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm

Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Sträucher sind zu ersetzen.

#### Durchführung der Maßnahmen

- KM: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes



zung  
zungssatzung „In der  
Ortsgemeinde Fleringen

8.7 Landesamt  
des Mittelrheins  
sätzlich  
zogen  
nach

### **Sicherung der Ausgleichsflächen**

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind dauerhaft durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (zugunsten der Kommune und der Kreisverwaltung als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB) oder durch Baulasteintrag für diese Zweckbestimmung zu sichern. Der Nachweis ist vor Rechtskraft der Satzung zu erbringen.

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 Zufahrt) sind die zulässigen Rodungszeiträume nach BNatSchG zwingend zu beachten.

---

## **8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz sicherzustellen.

### **8.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserentsorgung ist über den vorhandenen Mischwasserkanal sichergestellt.

### **8.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Für das anfallende Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück eine private Rückhaltegrube in Form einer flachen Erdmulde als Rasenfläche mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 l pro m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche herzustellen. Überschüssiges Niederschlagswasser kann mittels Notüberlauf in die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Die Entwässerung des Grundstücks ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **8.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist über das öffentliche Netz geplant.

### **8.5 Generaldirektion Kulturelles Erbe**

Im Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) informiert zu werden.

Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder an Tel. 0261 6675-3032.

### **8.6 Landesbetrieb Mobilität**

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes ist so herzustellen, dass ausreichende Sichtverhältnisse gegeben sind.



### 8.7 Landesamt für Geologie und Bergbau

Im Plangebiet stehen nach Informationen des LGB oberflächennah Kalk- und Mergelsteine des Mitteldevons an. Die Kalksteine können von Verkarstung betroffen sein. In diesem grundsätzlichen Sinne kann eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Mergelsteine können je nach Verwitterungsgrad auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich reagieren.

Aufgrund der genannten Gegebenheiten wird dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prufung der Hangstabilität empfohlen, um Hohlräume und damit die Gefährdung von Geländeabsenkungen ausschließen zu können.

Laut Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP (LGB) wird der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung für den Bereich „In der Langheck“ von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Einigkeit“ überdeckt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Dem Landesamt für Geologie und Bergbau liegen im Plangebiet derzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Gemäß der Radon-Prognosekarte ist im Planbereich mit einem erhöhten Radon-Potenzial zu rechnen. Daher wird grundsätzlich für den Standort eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes empfohlen.

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Boden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenstern und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen).

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (Stand 02/2008) erstellt. Die Karte enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten



Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der oben genannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierung können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rfp.de).

---

## 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.

Fleringen, den <sup>21.12.</sup>2021

  
Lothar Lamberty  
Ortsbürgermeister



Siegel

---

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110

---