

Ergänzung der Satzung über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Wascheid (am "Siedlungsweg")

Ergänzung der bestehenden Satzung vom 06.04.1988 in der Fassung der Änderung vom 20.03.2008



Stand der
Planunterlagen

Fassung gemäß Satzungsbeschluss
des Ortsgemeinderates vom 05.02.2026



Rosemarie Bitzigeio
Johannes Bitzigeio
Freie Architekten

Bearbeitung

Städtebauliche Konzeption



Cornelia Welker
Plan-Lenz GmbH
Elcherather Straße 7, 54616 Winterspelt
Tel. 06555-92020
email cornelia.welker@plan-lenz.de

Naturschutzfachlicher Planungsbeitrag

Ulrich Bielefeld,
Dipl. Ing., Landschaftsarchitekt
Am Berge 12, 88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9484-55
email bielefeldulrich@aim.com

Inhalt

Satzung

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

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

Teil 1 Städtebauliche Konzeption

1 Ausgangssituation und Planungsanlass	9
2 Bestehende Satzung über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage	11
3 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung	12
4 Übergeordnete Planungsvorgaben	13
4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung	13
4.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	15
4.3 Übereinstimmung mit Planungen gemäß § 34 Absatz 3 Baugesetzbuch	15
5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	16
6 Begründung für die Ergänzung der bestehenden Satzung	16
7 Konzeption der Flächenausweisungen	17
8 Umsetzung	19
8.1 Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes	19
8.2 Flächenbilanz, Bodenordnung und Kosten des Satzungsverfahrens	20

Teil 2 Naturschutzfachlicher Planungsbeitrag

A Eingriff in Natur und Landschaft / Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen	21
1 Überprüfung des Grünlandes auf den Schutzstatus gemäß § 15 LNatSchG Rheinland-Pfalz	22
2 Biotopwertermittlung	23
2.1 Ausgangszustand / Biotopwert vor dem Eingriff	23
2.2 Biotopwert nach dem Eingriff	23

3	Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die zu minimieren (M) oder auszugleichen (A) sind _____	24
3.1	Verlust der belebten Bodenschicht _____	24
3.2	Vegetationsverlust/Verlust von Teilflächen des Lebensraum-Komplexes "intensiv genutzte Lebensräume" für Pflanzen und Tiere _____	24
3.3	Erhöhung des Oberflächenabflusses _____	25
3.4	Das Landschaftsbild wird durch die Verschiebung des Ortsrandes in Freiflächen hinein beeinträchtigt _____	25
B	Artenschutzrechtliche Beurteilung* _____	26
	Satzungsverfahren _____	27
	Rechtsgrundlagen _____	27
	Verfahrensvermerke _____	28

Anlage:

Entwässerungskonzept zur Ergänzungssatzung

SATZUNG

der Ortsgemeinde Gondenbrett über die Ergänzung der Satzung über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammen- hang bebauten Ortslage Wascheid (am „Siedlungsweg“) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) in der jeweils zurzeit gültigen Fassung hat der Ortsgemeinderat Gondenbrett am 05.02.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Flurstücke 141 tlw. sowie das Flurstück 31 der Flur 10, Gemarkung Wascheid. Das Flurstück 31 wird hierbei nur zur Angleichung an die bestehende Satzungsgrenze einbezogen (Klarstellungsbereich).

Hinweis: Die Flächen der Gemarkung Wascheid befinden sich derzeit im Flurbereinigungsverfahren. Die in den Planunterlagen benannten Flurstücke beziehen sich auf die in der Flurbereinigung vorgesehenen Neuparzellierungen.

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

§ 2 Festsetzungen

Es werden für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen auf Flurstück 141 tlw. der Flur 10 folgende Festsetzungen getroffen:

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

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung eine **maximale Größe der Grundfläche (GR) aller baulichen Anlagen auf 350 m² je Grundstück** festgesetzt.

Erläuterung zur Grundfläche:

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

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, flächig zu begrünen und zu bepflanzen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Eine Gestaltung der nicht überbauten Flächen durch flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z. B. Kies, Splitt, Schotter o. ä.), sonstigen Baustoffen (z. B. Folien, Kunststoffvlies, Schotterunterbau) ist nicht zulässig.

B Naturschutzfachliche Festsetzungen

1. Für Oberflächenbefestigungen (Zufahrten, Wege, Stellplätze etc.) sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen. Eine Ausnahme ist nur dann möglich, wenn Boden- bzw. Grundwasserschutz dies zwingend erfordern.
2. Die dargestellten „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ auf Flurstück 141 tlw. der Flur 10, Gemarkung Wascheid sind flächig zu bepflanzen. Für die Gehölzpflanzungen sind die folgenden, heimischen, standortgerechten Laubgehölze zu verwenden:

Obstbaum-Hochstämme heimischer Sorten oder heimische Laubbäume

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

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 – 16 cm.

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

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

Alternativ: Pflanzung von Straucharten

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

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

Die Sträucher sind jeweils im Dreiecksverband zu pflanzen (Reihen- und Pflanzabstand 1,5 m). Alle 6 bis 10 m ist in unregelmäßigen Abständen ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

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

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

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

3. Auf jedem Grundstück sind zusätzlich mind. zwei Laub- oder Obstbaum-Hochstämmen heimischer Arten (gemäß Pflanzliste unter B 2) anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu

erhalten und bei Abgang unverzüglich zu ersetzen. Auf den Baumscheiben ist nur organische Düngung zulässig.

4. Die unter Festsetzung Nr. B 2 und B 3 genannten Pflanzmaßnahmen sind zwingend den direkt angrenzenden Bauflächen a / b / C auf Flurstück 141 tlw. zugeordnet. Die Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der ersten baulichen Anlage auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen.

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

C Hinweise

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

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

2. Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Anlage von Teichen, Zisternen etc. zur Regenwassernutzung ist zulässig und erwünscht. Dies gilt auch für die Mehrfachnutzung von Wasser.
3. Grundsätzlich werden bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4. 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.

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16-19 DSchG RLP).

5. Sollten von der Erschließungsplanung und den Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

6. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Trier umgehend zu informieren.
7. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel. 0651/9774-0 oder landesmuseum-trier@gdke.rlp.de, mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig ist der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.
8. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.
9. Durch die umliegende landwirtschaftlich genutzte Feldflur und im Bereich landwirtschaftlicher Betriebsstellen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis und der gesetzlichen Vorgaben immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.
10. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen der § 1 der PlanzV (Stand der Planunterlage: im Flurbereinigungsverfahren, Januar 2024).

§ 3 Inkrafttreten

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

Gondenbrett, den 31.07.2026


(Unterschrift Ortsbürgermeister Nägel)



Begründung

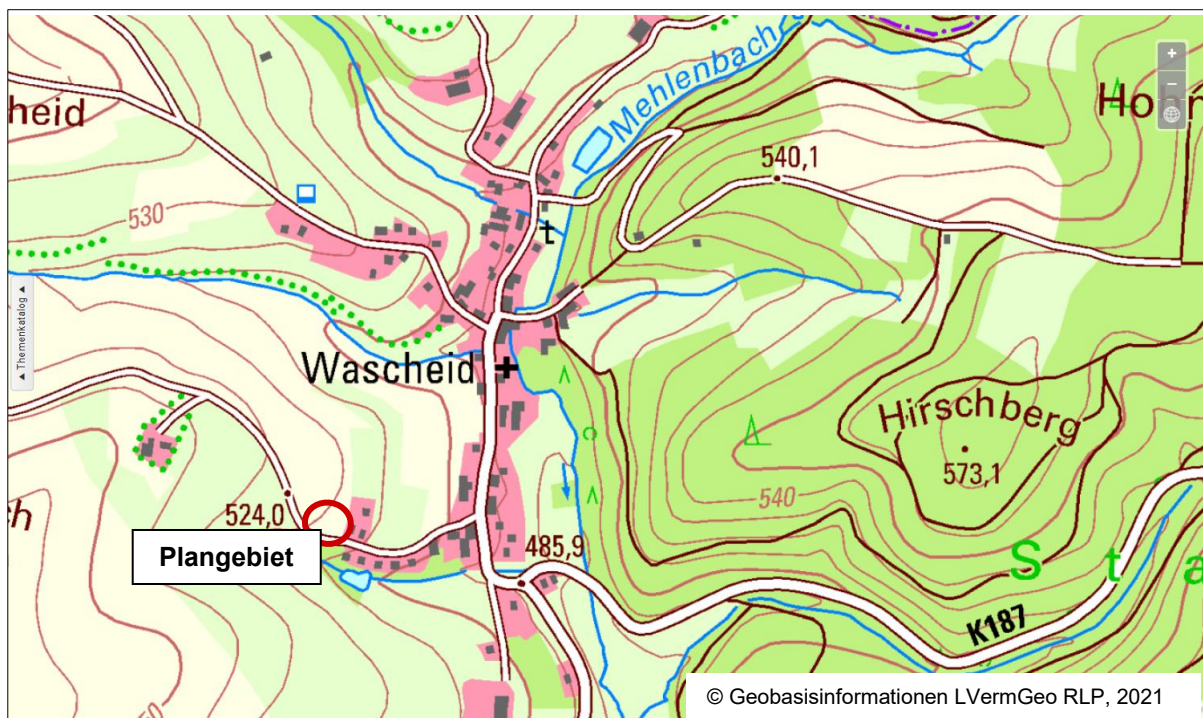
inkl. naturschutzfachlichem Planungsbeitrag für die nach
§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB neu einbezogenen Flächen

Teil 1 Städtebauliche Konzeption

1 Ausgangssituation und Planungsanlass

Der Ortsteil Wascheid der Ortsgemeinde Gondenbrett liegt im Tal des Mehlenbachs. Im Siedlungsbereich selbst münden dazu noch vier kleine Seitenbäche in den Mehlenbach, die jeweils in engen Kerbtälern verlaufen.

Wascheid ist entsprechend durch Topografie und Wasser stark geprägt, das Mehlenbachtal selbst dominiert das Siedlungs- und Landschaftsbild. Die Ortslage ist weit ausgreifend und in Form und Ausdehnung nicht klar erkennbar, allerdings sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Tallage nicht sehr hoch.



Ortslage Wascheid / Auszug aus der Topografischen Karte

Die freien Baulücken im Ort sind seit Jahren nicht verfügbar und werden von den privaten Eigentümern entweder als privates Grünland / Gartenfläche neben dem eigenen Anwesen genutzt oder für Folgegenerationen freigehalten und bis dahin weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

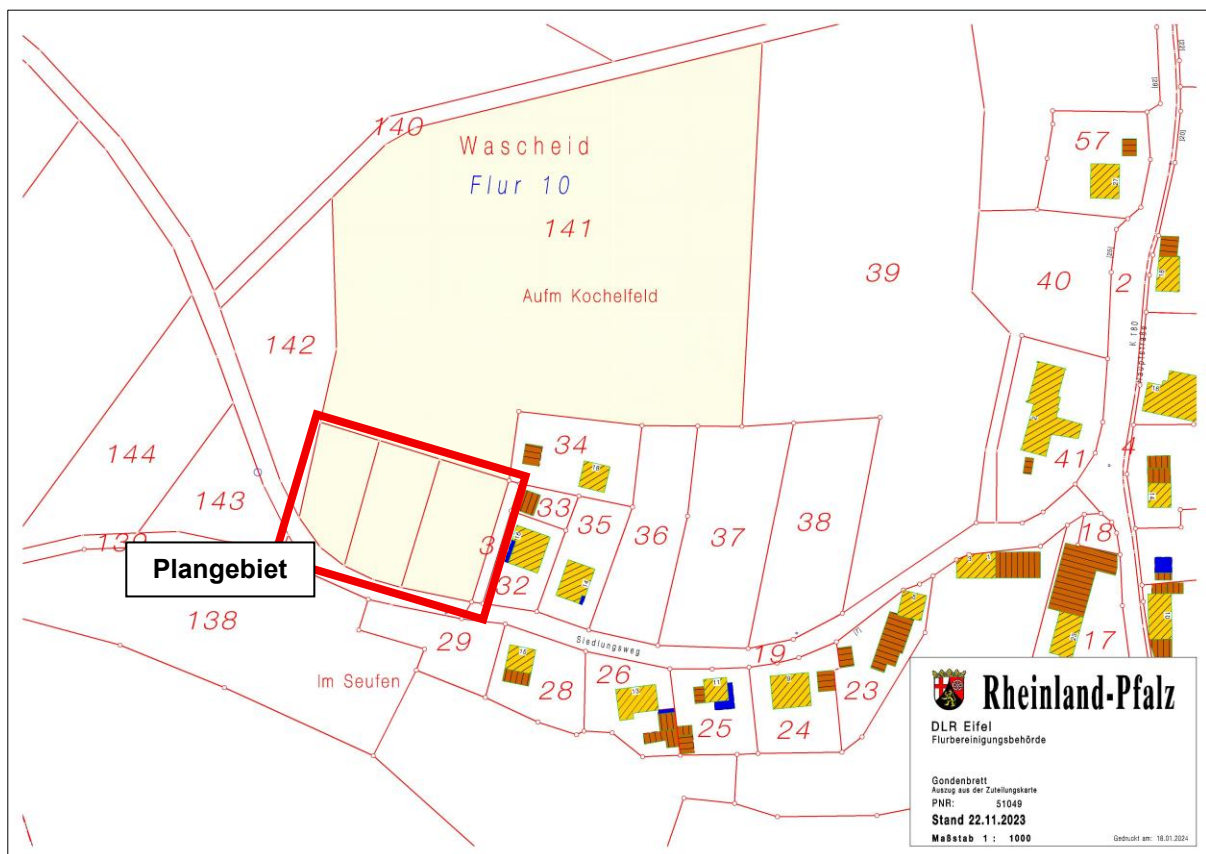
Selbst die Baulücken im Satzungsgebiet entlang des Siedlungsweges, bei denen zum Zeitpunkt der Aufstellung der Abrundungssatzung im Jahr 1998 bzw. 2008 noch von einer

Flächenverfügbarkeit ausgegangen worden war, werden seitens der Eigentümer nicht zur Bebauung freigegeben. Lediglich ein weiteres Wohnbauvorhaben konnte hier in den letzten Jahren realisiert werden.

Auch die Ortsgemeinde Gondenbrett kann dementsprechend schon seit Jahren in Wascheid keine Bauflächen anbieten, um junge Einheimische im Dorf und in der Dorfgemeinschaft halten zu können.

Um wenigstens in den nächsten Jahren den Fortzug junger Bürger verhindern zu können, möchte die Ortsgemeinde nun Flächen am südwestlichen Ortsrand in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbeziehen.

Die Flächen können von der Ortsgemeinde erworben werden, entsprechende Vorverhandlungen mit dem Eigentümer wurden bereits geführt. In der Gemarkung Wascheid findet zurzeit ein Flurbereinigungsverfahren statt. Hierin wurden bereits die Grundstückseinteilungen auf dem neuen Flurstück 141 der Flur 10 für drei Bauflächen vorgesehen.

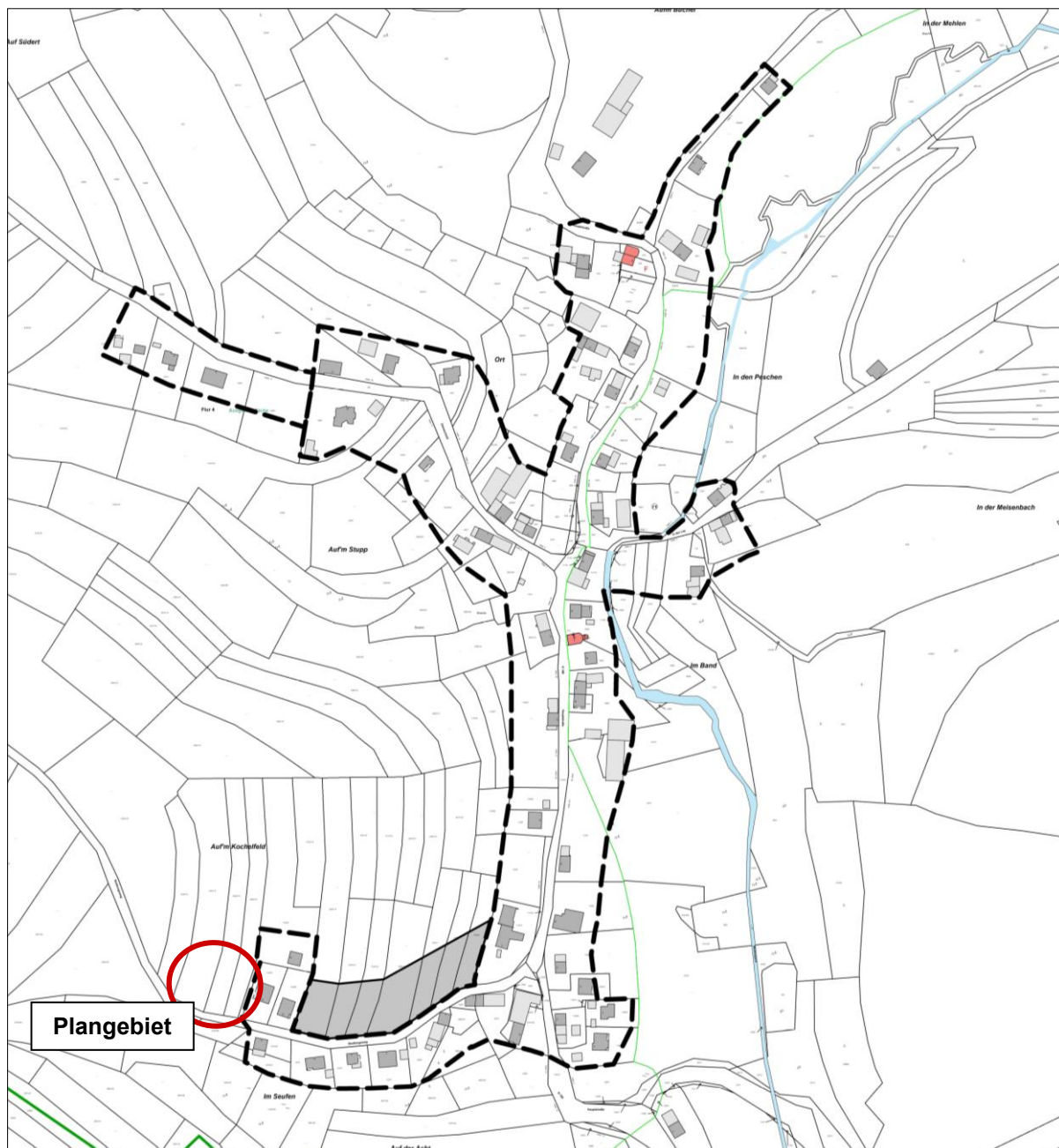


Lageplan der Flurbereinigung im Bereich „Siedlungsweg“ in Wascheid

2 Bestehende Satzung über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage

Die Ortsgemeinde Gondenbrett hat im April 1998 eine Satzung über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Wascheid erlassen, die im März 2008 noch einmal geändert worden ist.

Die neu einzubeziehenden Flächen schließen sich am südwestlichen Ortsrand Wascheids an die vorhandene Satzung an. Vorgesehen ist die Ergänzung um drei Bauflächen nördlich des „Siedlungswegs“.



Auszug aus der Satzung der Ortsgemeinde Gondenbrett über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Wascheid

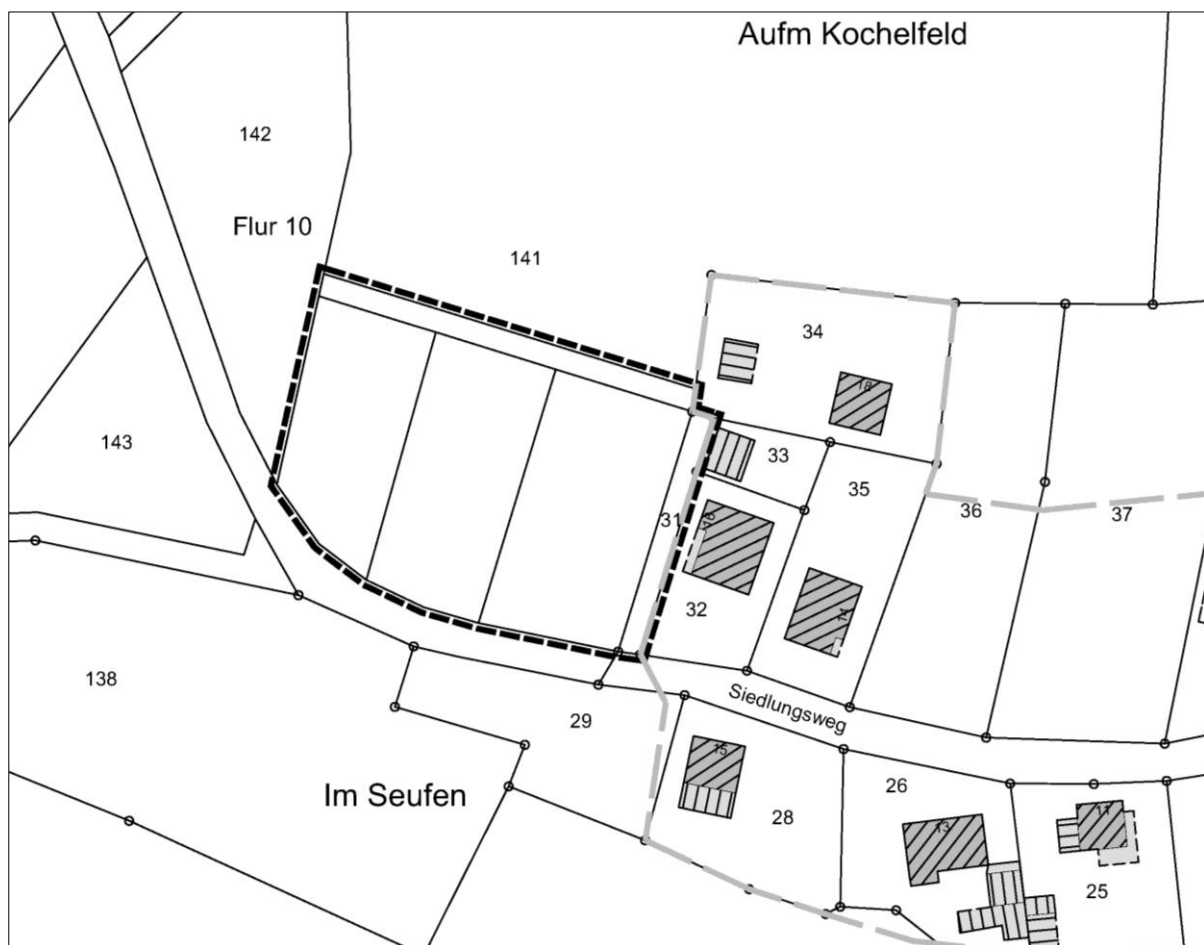
3 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke 141 tlw. und 31 der Flur 10, Gemarkung Wascheid. Die Flächen der Gemarkung Wascheid befinden sich derzeit im Flurbereinigungsverfahren. Die in den Planunterlagen benannten Flurstücke beziehen sich auf die in der Flurbereinigung vorgesehenen Neuparzellierungen.

Für das Flurstück 31 werden keine Festsetzungen getroffen, die Fläche wird lediglich zur Angleichung an die vorhandene Satzungsgrenze der bisherigen Abgrenzungs- und Abrundungssatzung in den Geltungsbereich einbezogen. Eine bauliche Erweiterung erfolgt nur auf den Flächen des Flurstücks 141 tlw. der Flur 10.

Die Erweiterungsflächen liegen am Südwestrand der Ortslage Wascheid am Siedlungsweg auf einer Höhe von ca. 515 – 520 m ü. NN. Im Osten grenzen die Flächen an Wohnbebauung an, im Norden und Westen an landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen und im Süden an den „Siedlungsweg“, über den sie erschlossen werden.

Auf Flurstück 141 wird eine Teilfläche von 3.268 m² (ohne die Angleichfläche auf Flurstück 31) überplant. Die späteren Grundstückszuschnitte der drei Bauflächen auf Flurstück 141 tlw. werden gegenüber der ersten Planung im Flurbereinigungsverfahren geringfügig angepasst.



Abgrenzung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

4 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplan Trier 2024 (RROPneu Entwurf/2024) werden der Ortsgemeinde Gondenbrett, wie bereits in der geltenden Fassung von 1985/95, die besonderen Gemeindefunktionen „Freizeit/Erholung“ und „Landwirtschaft“ und zugewiesen.

Besondere Gemeindefunktion „Freizeit / Erholung“

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

„Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken. Dabei sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen.“

Für die Erweiterung der Ortslage Wascheid um drei Bauflächen nördlich des „Siedlungsweges“ wird die Schutzwürdigkeit der Fläche für Erholung und Tourismus als sehr gering eingestuft, Konflikte zu den Belangen Freizeit / Erholung werden nicht ausgelöst.

Besondere Gemeindefunktion „Landwirtschaft“

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

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

Die mit der Ergänzungssatzung angestrebte Erweiterung um drei Bauflächen im Anschluss an die vorhandene Bebauung tangiert die besondere Funktion Landwirtschaft nur geringfügig. Die Erhaltung und Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die Planung nicht eingeschränkt; es handelt sich bei den überplanten Flächen nicht um hofnahe Flächen eines Betriebes. Ein Konflikt mit den Belangen der Landwirtschaft wird nicht gesehen.

Eigenentwicklung der Gemeinden

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

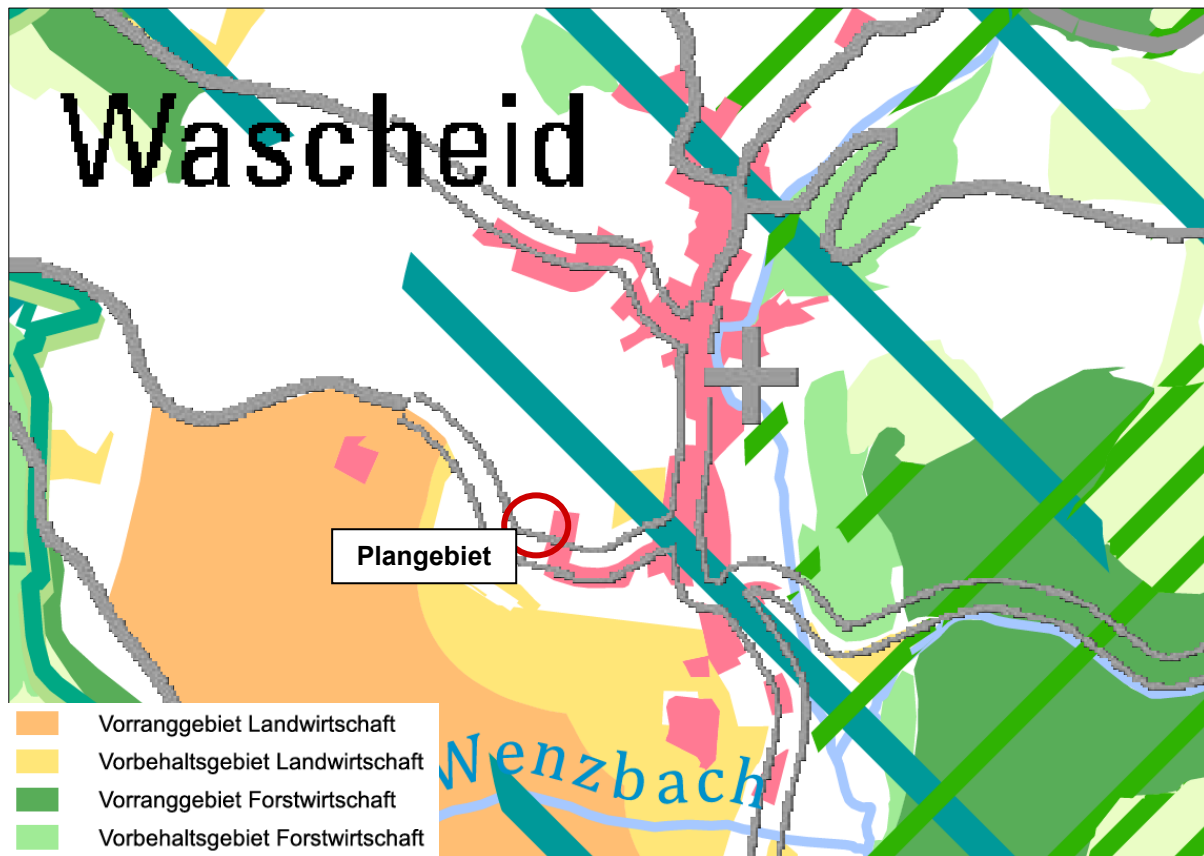
„Jede Gemeinde hat Anspruch auf die Wahrnehmung ihrer eigenständigen örtlichen Entwicklung, und zwar in allen Funktionsbereichen der öffentlichen und privaten Daseinsvorsorge.“

Im Weiteren wird folgender Grundsatz (G 14) benannt:

„Der Eigenbedarf der Gemeinden soll vor allem in den Funktionsbereichen Wohnen (...) sichergestellt werden. Zur Ausgestaltung dieser Aufgaben gehören

Wohnbauflächenausweisungen, die der örtlichen Bevölkerung zeitgemäße und ausreichend bemessene Wohnverhältnisse ermöglichen (...).“

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

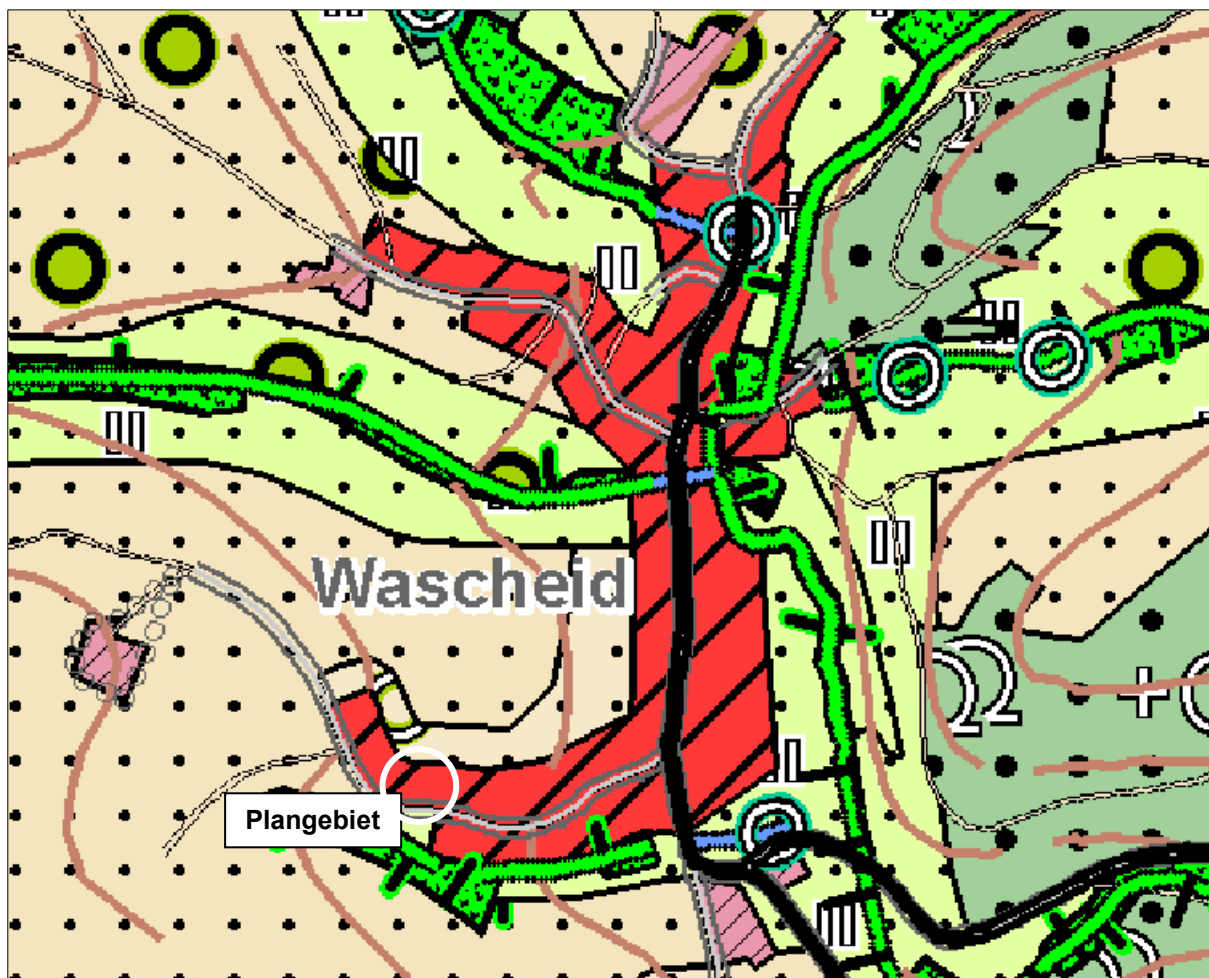


**Auszug aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes
für die Region Trier (RROPneu Entwurf/2024)**

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (RROPneu Entwurf/2024) sind für den Bereich der Satzungsflächen keine Aussagen im Hinblick auf die Freiraumstruktur getroffen. Der Bereich liegt nicht innerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Land- und Forstwirtschaft.

4.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Gondenbrett sind die Flächen des gesamten Siedlungsbereiches Wascheid als Mischbauflächen dargestellt. Auch die durch Satzung einzubeziehenden Flächen am „Siedlungsweg“ sind hierin bereits als Siedlungsflächen dargestellt. Die bauliche Entwicklung auf den Flächen im Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung stimmt somit mit den Zielen der Flächennutzungsplanung überein.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Gondenbrett im Ortsteil Wascheid

4.3 Übereinstimmung mit Planungen gemäß § 34 Absatz 3 Baugesetzbuch

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

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

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

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

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

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

5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch die Ergänzung der Ortslage um drei Bauflächen nördlich des „Siedlungswegs“ am südwestlichen Ostrand Wascheids sind keine relevanten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Zur Schaffung eines weichen Übergangs zwischen Siedlung und Landschaft und zur Einbindung der späteren Neubebauung wird nördlich der Bauflächen eine „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ ausgewiesen, auf der Gehölzpflanzungen vorzunehmen sind. Hier dürfen nur heimische Gehölze angepflanzt werden, neben Strauchpflanzungen auch Laub- und Obstbäume, durch die hier ein lockerer Übergang zur Siedlung hin geschaffen wird.

Zusätzlich wird auf jedem Baugrundstück die Pflanzung von mind. zwei hochstämmigen Laub- / Obstbäumen festgesetzt, die der Durchgrünung der Bauflächen selbst dienen.

Durch vorhandene Waldflächen südlich der Straße besteht keine Fernsicht auf die neuen Bauflächen aus Richtung Süden.

6 Begründung für die Ergänzung der bestehenden Satzung

Die Ortsgemeinde Gondenbrett möchte im Ortsteil Wascheid im dargestellten Bereich am „Siedlungsweg“ die bisherige Außenbereichsfläche in die bebaute Ortslage einbeziehen und hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreichen.

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

- Die Schaffung von Baurecht erfolgt vorrangig für die Ansiedlung von Bauwilligen, die aus der Ortsgemeinde bzw. aus Wascheid selbst stammen und eng mit dem Dorf verbunden sind.
- Die Ortslage Wascheid wird am südwestlichen Ortsrand durch drei Bauflächen am „Siedlungsweg“ ergänzt. Die Erweiterung der Ortslage findet im Rahmen der jedem Dorf zustehenden Möglichkeit zur Eigenentwicklung statt.

- Die Erweiterung erfolgt im direkten Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung. Die Größen der neuen Bauflächen orientieren sich an der Umgebungsbebauung.
- Die Auswirkung auf das Siedlungs- und Landschaftsbild ist als gering einzustufen.
- Ein Flächenverlust für die Landwirtschaft erfolgt nur in geringem Umfang. Landwirtschaftliche Betriebe werden hierdurch nicht in ihrer Entwicklung eingeschränkt.

7 Konzeption der Flächenausweisungen

Die überplanten Flächen am südwestlichen Ortsrand Wascheids sollen zu Wohnbauzwecken genutzt werden. Die späteren Grundstücksgrößen liegen zwischen 964 m² und 1.167 m² Fläche, wobei die reinen Bauflächen – ohne Flächen zur Anpflanzung – nur 664 m² / 846 m² / 816 m² betragen.

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um intensiv genutztes Dauergrünland. Gehölze sind auf den Flächen nicht vorhanden.

Für die bisher unbebauten, neu einzubeziehenden Flächen wird eine maximal zulässige Bebauung und Versiegelung von jeweils 350 m² festgesetzt (= max. Größe der Grundfläche).

Als Kompensation für die neu entstehende Bodenversiegelung ist ein landespflegerischer Ausgleich mindestens im Verhältnis 1:1 zur max. zulässigen Versiegelungsfläche zu erbringen.

Auf den neuen Grundstücken wird jeweils am nördlichen Rand eine „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ ausgewiesen, die der flächigen Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen dient (Anpflanzung von Obstbäumen / Laubbäumen und / oder Sträuchern). Die Flächengröße beträgt insgesamt 962 m².

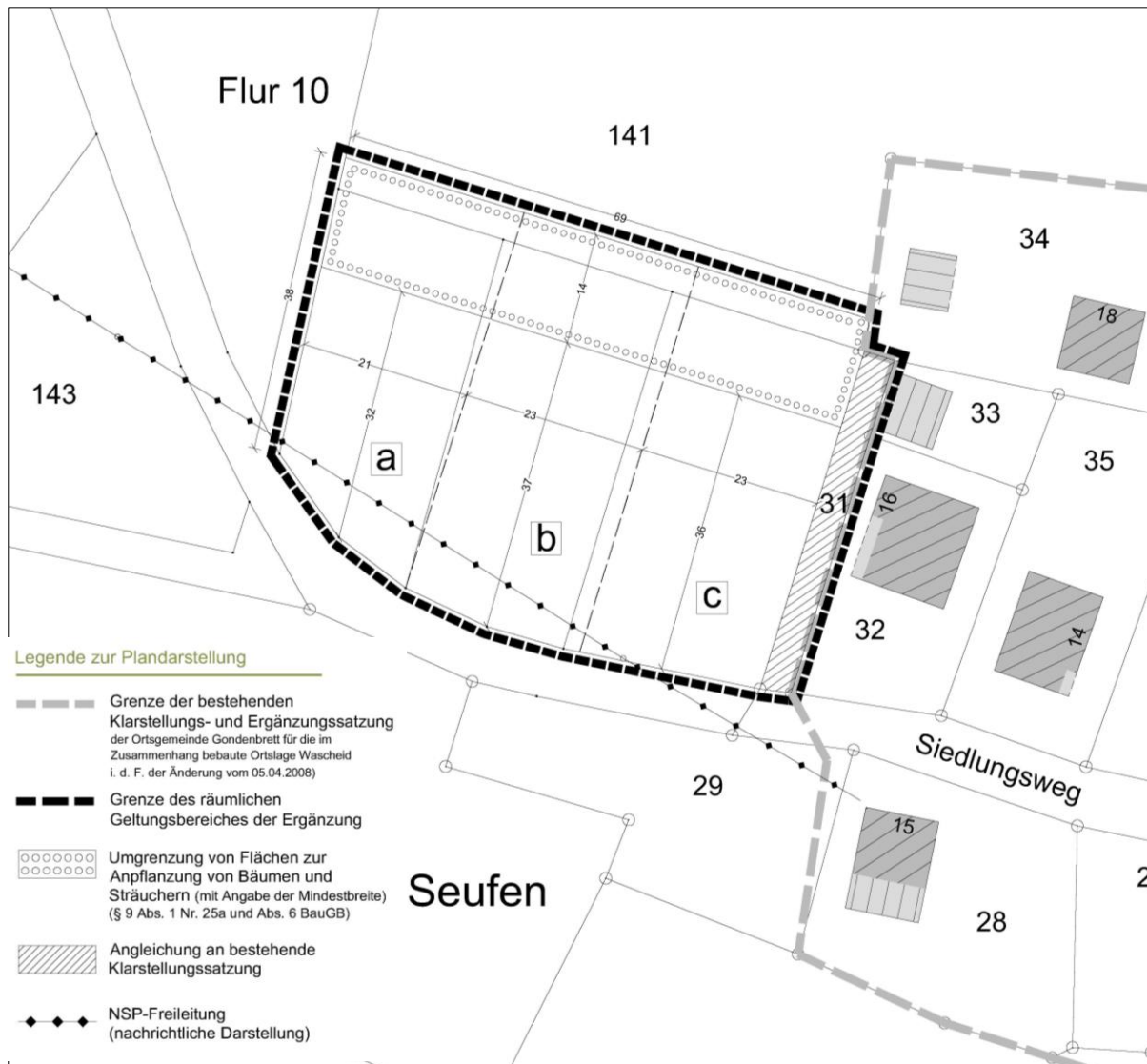
Zusätzlich sind auf jedem Grundstück zwei hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen, durch die zusätzlich 50 m² Ausgleich je Grundstück bzw. insgesamt 150 m² geschaffen werden. Die Maßnahmen sind im naturschutzfachlichen Planungsbeitrag (Teil 2) beschrieben.

Mit den vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen wird eine Einbindung der neuen Bauflächen zur freien Landschaft nach Norden hin erzielt und eine Durchgrünung auf den Bauflächen selbst erzielt.

Eine Niederspannungsfreileitung im Bereich des Plangebietes wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Mit dieser Ergänzungssatzung soll Baurecht auf drei Bauflächen nördlich des „Siedlungswegs“ geschaffen werden, durch die ein kurz- bis mittelfristiger Bedarf an Bauflächen in Wascheid gedeckt werden kann.

Auf den angestrebten Bauflächen sollen jeweils Einfamilienwohnhäuser errichtet werden können, die sich in Art und Maß der Nutzung dem baulichen Bestand der Umgebungsbebauung anpassen. Die späteren Bauvorhaben werden gemäß dem Einfügegebot nach § 34 BauGB im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren beurteilt.



Flächenausweisung im Plangebiet

8 Umsetzung

8.1 Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung, Anbindung an vorhandene Systeme

Die neu einzubeziehenden Bauflächen auf Flurstück 141 tlw. der Flur 10 sind durch den „Siedlungsweg“ erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasser, Abwasser, Strom) können durch Ergänzung der bestehenden Anlagen der Ortslage Wascheid gewährleistet werden.

Niederschlagswasser

Für das anfallende Niederschlagswasser sind auf den Grundstücken private Rückhaltungen vorzusehen, die im Entwässerungskonzept zur Ergänzungssatzung beschrieben sind (siehe Anlage zur Satzung).

Bei einer max. zulässigen Grundfläche von jeweils 350 m² für Bebauung und Versiegelung auf den Bauflächen ergibt sich ein Rückhaltevolumen von 17,40 m³ je Grundstück.

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

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

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

Die untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm gab im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit Schreiben vom 18.09.2025 folgende Hinweise:

„Durch das Vorhaben darf es nicht zu Beeinträchtigungen von Anliegergrundstücken durch mögliche Oberflächenabflüsse kommen. Es ist zu verhindern, dass Grundstücke Dritter, insbesondere auch während der Bauphase, durch Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet beeinträchtigt werden.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken, wenn die folgenden wasserrechtlichen Nebenbestimmungen beachtet werden:

1. Es darf nur schadloses Niederschlagswasser ins Grundwasser eingeleitet werden. Dies liegt vor, wenn eine schädliche Verunreinigung des Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften nicht zu erwarten sind. Davon ist auszugehen, wenn die Dachflächen nicht kupfer-, zink-, oder bleigedeckt sind.
2. Die maximale Einleitmenge darf max. 8 m³ pro Tag nicht überschreiten.
3. Die Entwässerungsanlagen (Mulden / Rigolen) sind funktionstüchtig zu halten.“

Vorhandene Niederspannungsfreileitung (NSP-Freileitung)

Im Bereich des Plangebietes verläuft eine Niederspannungsfreileitung, die in der Planzeichnung zur Ergänzungssatzung nachrichtlich dargestellt wird.

Für diese Freileitung wird in der Planung kein Schutzbereich festgesetzt, da bei der späteren Bebauung und Erschließung der Grundstücke der Leitungsverlauf angepasst werden kann.

8.2 Flächenbilanz, Bodenordnung und Kosten des Satzungsverfahrens

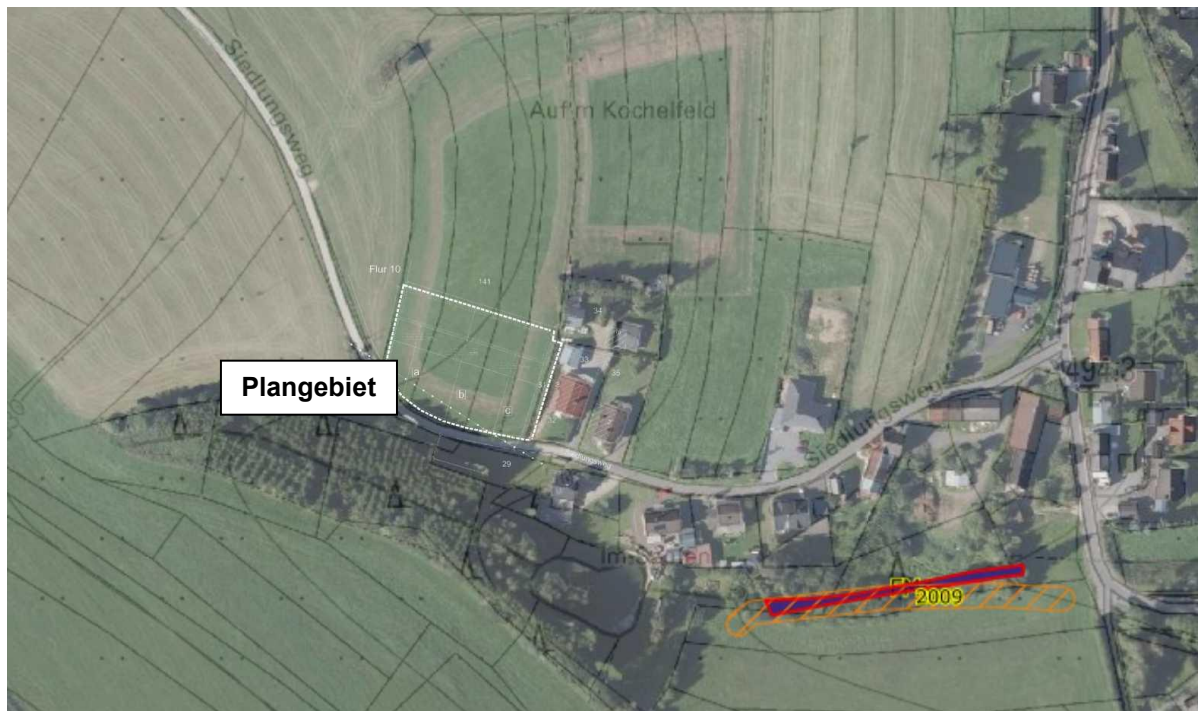
Die Flächen im Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung setzen sich wie folgt zusammen:

Flurstück	Ausweisung / Darstellung	Flächengröße
141 tlw., Flur 10, Fläche A	Baufläche darauf maximale Größe der Grundfläche 350 m ² (GR) zur Bebauung und Versiegelung Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	644 m ² 320 m ²
141 tlw., Flur 10, Fläche B	Baufläche darauf maximale Größe der Grundfläche 350 m ² (GR) zur Bebauung und Versiegelung Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	846 m ² 321 m ²
141 tlw., Flur 10, Fläche C	Baufläche darauf maximale Größe der Grundfläche 350 m ² (GR) zur Bebauung und Versiegelung Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	816 m ² 321 m ²
31, Flur 10	Angleichung an die vorhandene Grenze der Satzung über die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Wascheid	170 m ²
Flächen im Geltungsbereich gesamt		3.438 m²

Die Flächen im Geltungsbereich werden durch die Ortsgemeinde angekauft, die die späteren Grundstücke an die einzelnen Bauwilligen weiterveräußern wird. Eine Bodenordnung im Plangebiet erfolgt im derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahren.

Die Kosten des Satzungsverfahrens zur Einbeziehung der Flächen werden seitens der Ortsgemeinde Gondenbrett getragen und beim späteren Grundstücksverkauf umgelegt.

Teil 2 Naturschutzfachlicher Planungsbeitrag



Die Fläche (weiße Umrandung) liegt am Westrand der langgezogenen Ortslage Wascheid. Außer der Lage im Naturpark Nordeifel sind Schutzgebiete oder Flächen der Biotopkartierung nicht betroffen. Das nächstgelegene geschützte Biotop liegt 150 m entfernt im Osten (Quellbach). Im Westen liegt in 750 m Entfernung das FFH-Gebiet „Schneifel“.

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

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

Beansprucht werden ausschließlich Intensivgrünlandflächen. Gehölze werden nicht beseitigt.



Blick vom Westrand auf die Flächen des Plangebietes

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

Die für Bebauung und Ausgleichsmaßnahmen (A1+A2) vorgesehenen Flächen wurden anhand der Kartieranleitung für FFH-Mähwiesen LRP (Magere Flachlandmähwiesen 6510) am 09.05. 2024 untersucht.



Grünlandflächen im Plangebiet

Es handelt sich um stark gedüngtes Intensivgrünland mit wenigen Arten, dominiert von Löwenzahn, kriechender Hahnenfuß und Futtergräsern, letztere waren zum Kartierzeitpunkt am 09. Mai 2024 nicht bestimmbar. Eine Teilfläche war bereits gemäht. Randlich waren weitere Nitratzeiger wie Brennesseln zu erkennen.

Ergebnis

Ergebnis: Die Flächen erfüllen keinesfalls die Kartierkriterien für gesetzlich geschütztes Grünland.

Als erheblicher Eingriff gilt die zulässige Versiegelung durch Baukörper und Nebenanlagen.

Im Bereich der neuen Satzung sind anzurechnen:

- Ergänzungsfläche der Satzung ca. 3.500 m²,
- davon **Bebauung und Versiegelung 1.050 m²** (3 Grundstücke á 350 m² zulässiger Versiegelung)

davon Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Ausgleich A1 und A2, insgesamt 1.112 m²).

2 Biotopwertermittlung

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

2.1 Ausgangszustand / Biotopwert vor dem Eingriff

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

Flurstück	Code	Biototyp	Biotopwert / m ²	Fläche gesamt	Biotopwertpunkte
Gesamte Fläche	EA3	Intensivgrünland (Abwertung durch Siedlungs- /straßennähe und Überdüngung / Störzeiger)	8-2 = 6	Ca. 3.500 m ²	21.000

2.2 Biotopwert nach dem Eingriff

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

Flurstück	Code	Biototyp	Biotopwert / m ²	Fläche gesamt	Biotopwertpunkte
Gesamte Fläche	EB1	Max. zulässige Versiegelung	0	1.050 m ²	0
	HM7/ HJ1	Nutzrasen / Ziergarten (5-7 WP, gemittelt 6 WP)	6	1.340 m ²	8.040
	BA1	Feldgehölzpflanzung jung /(Ausgleichsmaßnahme A1)	13	962 m ²	12.506
	BF	Baumpflanzung jung 6 Stück (Ausgleichsmaßnahme A2)	11	150 m ²	1.650
Summe				Ca. 3.500	Ca. 22.196

Nach Biotopwertpunkten ist der Eingriff durch die festzulegenden Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

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

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

3.1 Verlust der belebten Bodenschicht

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

Ausgleichsmaßnahme A1

Pflanzung von Baum-/Strauchhecken am Nordrand der Grundstücke im Umfang von 962 m².

Ausgleichsmaßnahme A2

Pflanzung von 2 Laub- oder Obstbaum-Hochstämmen heimischer Arten pro Grundstück, anrechenbar 25 m² pro Baum = 150 m².

Begründung:

Ersatz der wegfallenden Bodenfunktionen auf der zulässigen Versiegelungsfläche im ungefähren Verhältnis 1:1, Entlastung des Bodens von intensiver Nutzung, Verbesserung des Bodenlebens einschließlich Humusaufbau und CO₂-Speicherung.

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

Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 (s.o.)

Begründung: Verbesserungen von Standortbedingungen für erhöhte Artenvielfalt (Tiere und Pflanzen).

3.3 Erhöhung des Oberflächenabflusses

Minderungsmaßnahme M

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

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken selbst zurückzuhalten in Form von Mulden-Rigolen-Systemen gemäß dem Entwässerungskonzept zur Satzung. Eine Integration in Pflanzflächen ist zulässig.

Begründung: Minimierung des Oberflächenabflusses, Vermeidung hydraulischer Belastung angrenzender Flächen.

3.4 Das Landschaftsbild wird durch die Verschiebung des Ortsrandes in Freiflächen hinein beeinträchtigt

Ausgleichsmaßnahmen A1 und A 2 (s.o.)

Begründung:

Optische Einbindung der Baukörper nach Norden und innerörtlich. Nach Süden ist der Planbereich durch hohe Gehölze jenseits der Straße bereits abgeschirmt.

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

Außer der Lage im Naturpark Nordeifel sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete tangiert.

B Artenschutzrechtliche Beurteilung*

Für die Rasterzelle 3145568 sind keine schutzwürdigen Arten in LANIS aufgeführt.

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

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

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

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

Satzungsverfahren

Rechtsgrundlagen

jeweils in der zur Zeit der Planaufstellung geltenden Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie § 32 a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, §§ 5, 27 und 51 neu gefasst, §§ 5a und 55 neu eingefügt, § 25 und 44 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	26.06.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	16.08.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben / E-mail vom	14.08.2025
Veröffentlichung der Planentwurfsunterlagen gem. § 3 (2) BauGB	vom 18.08.2025
	bis einschl. 18.09.2025
Einhängbarkeit der Planunterlagen unter https://www.pruem.de/bauleitplanung gemäß § 4a (4) BauGB	im gleichen Zeitraum
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB	16.08.2025
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	05.02.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB	_____

Ausfertigung

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

Gondenbrett, den 31.03.2026

Klaus Nägele

(Unterschrift Ortsbürgermeister Nägele)

