

Ergänzungssatzung

nach BauGB § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3

der Stadt Prüm, Ortsteil Dausfeld

im Bereich der K 164/ „Unterm Ort“



Auftraggeber: Das Landhaus, Dausfeld 7, 54595 Prüm

Planfassung:

gem. Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 04.10.2022

Ing. Büro Reihnsner PartG mbB • 54516 Wittlich-Neuerburg • Eichenstraße 45

Tel. 06571 9025-0 • Fax 9025-29 • info@reihnsner.de • www.reihnsner.de

Inhaltsverzeichnis

1	Satzung der Stadt Prüm, Ortsteil Dausfeld	4
	Städtebauliche Festsetzungen	4
	Naturschutzfachliche Festsetzungen	4
	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	6
2	Allgemeines	9
3	Erfordernis der Satzung	10
4	Abgrenzung der Ergänzungssatzung	11
5	Übergeordnete Planungen	11
5.1	Landesentwicklungsplan	11
5.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	12
5.3	Bebauungsplan.....	12
6	Städtebauliche Festsetzungen	13
7	Naturschutzfachliche Beurteilung.....	13
7.1	Planungsgrundlagen.....	14
7.1.1	Hochwasservorsorge	14
7.1.2	Nationale Schutzgebiete.....	14
7.1.3	Natura 2000 Netz.....	15
7.1.4	Wasserschutzgebiete	15
7.1.5	Starkregengefährdung	16
7.1.6	Biotopkataster.....	16
7.2	Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung	17
7.2.1	Beeinträchtigung des Bodens.....	18
7.2.2	Verlust von Intensivgrünland	19
7.2.3	Erhöhung des Oberflächenabflusses	19
7.2.4	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes	20
7.2.5	Artenschutzrechtliche Beurteilung	20
8	Erschließung	21
8.1	Wasserversorgung.....	21
8.2	Schmutzwasserbeseitigung	21
8.3	Niederschlagswasserbewirtschaftung	22

8.4	Verkehrstechnische Erschließung	23
	Verfahrensablauf	24

1 Satzung der Stadt Prüm, Ortsteil Dausfeld

- § 1 Die nach §34 Abs. 4 S. 1 Nr.3 BauGB einbezogene Fläche ist in der beigefügten Flurkarte dargestellt. Es handelt sich um das Flurstück 10/6, Flur 4, Gemarkung Dausfeld.
- § 2 Die beiliegende Flurkarte im Maßstab 1:500 mit den eingetragenen Abgrenzungen und den zeichnerischen Darstellungen ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 3 Es werden für die nach §34 Abs. 4 S. 1 Nr.3 BauGB einbezogene Fläche folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

Städtebauliche Festsetzungen

Wegen des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB werden keine städtebaulichen Festsetzungen getroffen.

Naturschutzfachliche Festsetzungen

- 1 Es sind für die Oberflächenbefestigungen der Zufahrten, Wege, Stellplätze, etc. versickerungsfähige Beläge zu verwenden (Schotterrasen, offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.).
- 2 Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in einer privaten Rückhaltemulde mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 l/m² versiegelter Grundstücksfläche zurückzuhalten. Die Entwässerung des Grundstücks ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 3 Die dargestellte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt zu bepflanzen:
Es sind auf den dargestellten Flächen auf der Gemarkung Dausfeld, Flur 4, Flurstück 10/6 flächig heimische Bäume und / oder Sträucher zu pflanzen. Dabei ist ein Abstand von 1,50 m zwischen den Sträuchern und 10-12 m zwischen den Bäumen einzuhalten. Es können z.B. folgende Straucharten (Heister, 2xv, 60-100 cm) verwendet werden: Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Bibernelle (*Rosa pimpinellifolia*), etc.

Angepflanzte Sträucher sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Sträucher dürfen nicht auf den Stock gesetzt werden, die Durchführung von extensiven Pflegeschnitten ist jedoch zulässig, wobei eine verbleibende Höhe der Strauchpflanzungen von 1,50 m nicht unterschritten werden darf.

Alternativ bzw. in Kombination ist die Pflanzung folgender heimischer Laubbaumarten (Hochstämme, 2xv, Stammumfang 14-16 cm) möglich: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*). Pro Baum sind 25 m² Ausgleichsfläche anrechenbar, die von der Strauchpflanzung abzuziehen ist.

Angepflanzte Hochstämme (Hochstämme, 2xv, Stammumfang 14-16 cm) sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Nach Bedarf ist ein Dreibock mit Verbisschutz vorzusehen. Pflanzabgänge sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Auf den Baumscheiben ist nur organische Düngung zulässig. Mineralische Düngung und der Einsatz synthetischer Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind auf dieser Fläche nicht zulässig. Die Errichtung von Gartenlauben, Gartenhäusern, Spielgeräten, etc. ist auf dieser Fläche nicht zulässig.

Die Bebauung muss einen Abstand von mind. 3 m von der Anpflanzung einhalten.

- 4 Die dargestellte Niederschlagswasserversickerungsmulde ist auf der gesamten Fläche als extensive, artenreiche Fettwiese zu entwickeln. Hierzu ist Regiosaatgut des Ursprungsgebiets 7 (Rheinisches Bergland), Grundmischung (Frischwiese) zu verwenden. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Fläche ist maximal zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind auf dieser Fläche nicht zulässig. Die Errichtung von Gartenlauben, Gartenhäusern, Spielgeräten, etc. ist auf dieser Fläche nicht zulässig.

- 5 Die naturschutzfachlichen Maßnahmen sind zwingend der direkt angrenzenden Baufläche zugeordnet und sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der ersten baulichen Anlage auf dem Flurstück durchzuführen.

Sonstige Hinweise und Empfehlungen

1 Oberboden

Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vergeudung zu schützen, § 202 BauGB. Darüber hinaus ist die DIN 18915 in der aktuellen Fassung zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

2 Untergrund

Im Bereich der Bauflächen ist mit unterschiedlichen Untergrundverhältnissen mit wasser- und frostempfindlichen Böden zu rechnen. Zur Bemessung von Gründungs- und Sicherungsbauteilen wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens unter Beachtung der DIN 1054 empfohlen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3 Grundwassersicherung

Mit zufließendem Hangwasser ist zu rechnen, daher sind bei Planung und Bau entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

4 Altlasten / Bodenbelastung

Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord,

Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.

5 **Denkmalschutz- und -pflegegesetz**

Im Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potentiell fossilführende Gesteine. Es wird darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) informiert zu werden.

Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an:

ergeschichte@gdke.rlp.de oder an Tel. 0261 6675-3032

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16-20 DSchG RLP).

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 Baumaßnahmen betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel.: 0651/9774-0 oder landesmuseum-triergdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel.: 06561/15-0, infobitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

6 **Starkregen- und Hochwasservorsorge**

Extreme Starkregen und Hochwasser führen immer häufiger zu schweren Schäden an Gebäuden und Bauwerken. Durch eine angepasste Bauweise, Ausrüstung und Nutzung der Gebäude kann ein wirkungsvoller Schutz gegen

Hochwasser und Starkregen erreicht werden durch z. B. erhöhte Anordnung der Gebäude, gezieltes Sammeln und Ableiten des Niederschlagswassers, Bepflanzung von Flächen etc. Es wird empfohlen, die Gefahr von extremen Starkregen- und Hochwasserereignissen bereits frühzeitig in der Planung zur Bebauung der Grundstücke zu berücksichtigen.

7 **Bergbau/Altbergbau**

Laut Mitteilung des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP (LGB) liegt der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Teilbereich K 164/Unterm Ort“ im Bereich der auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfelder „Mariahilf III“ und „Jenny I“. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen dem LGB nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau.

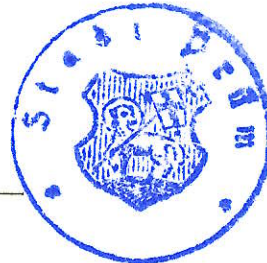
8 **Die Hinweise in der Baugenehmigung sind im Übrigen zu beachten.**

§4 Mit Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Prüm, den 17.08.2023

Dienstsigel _____

Johannes Reuschen
(Stadtbürgermeister)



Begründung

2 Allgemeines

Die Familie Adams, Dausfeld 7, Prüm-Dausfeld, betreibt in Dausfeld das Hotel "Das Landhaus". Die Auslastung des Hotels und der wirtschaftliche Betrieb erfordern die Erweiterung um ein Gästehaus mit insgesamt 20 Betten. Da sich das Vorhaben nicht auf dem Hotelgrundstück (Flur 4, Flurstück 1/7) realisieren lässt, ist eine Bebauung auf dem gegenüberliegenden Grundstück (Flur 4, Flurstück 10/6) angedacht, welches die Familie Adams eigens zu diesem Zweck erworben hat.

Dieses Grundstück liegt im unbebauten Außenbereich nord-östlich des Hotelgrundstückes jenseits eines Gemeindeweges. In absehbarer Zeit ist eine Bauleitplanung in diesem Bereich durch die Gemeinde (Stadt Prüm) nicht vorgesehen.

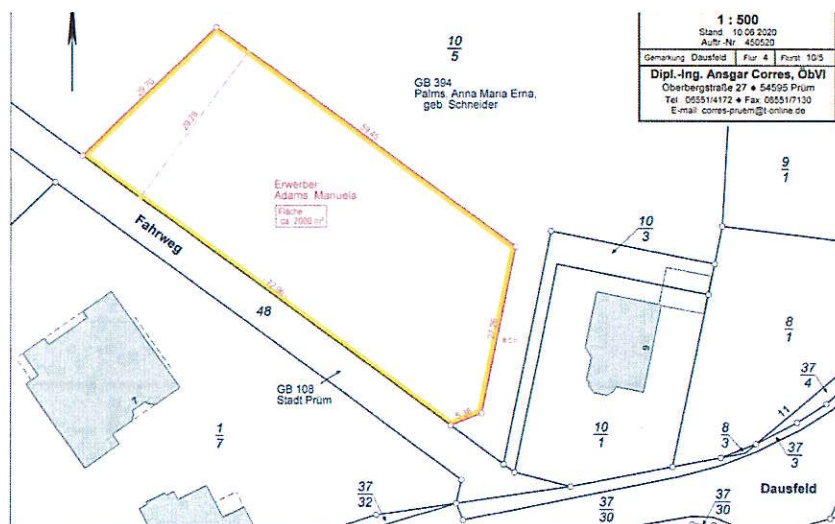


Abbildung 1: Lage der einzubeziehenden Fläche

3 Erfordernis der Satzung

Das für die Umsetzung der Investorenplanung erforderliche Baurecht ist über den Erlass einer **Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3** zu beschaffen. Hierzu hat der Stadtrat von Prüm in der Sitzung vom 23.06.2020 einen Grundsatzbeschluss gefasst.

Voraussetzung soll sein, dass die Investoren Adams einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Prüm abschließen und die Kosten des Verfahrens übernehmen.

Der Stadtrat Prüm erklärt seine grundsätzliche Bereitschaft zum Erlass einer Ergänzungssatzung für einen Teilbereich des Grundstücks Gemarkung Dausfeld, Flur 4, Flurstück 10/5.

Voraussetzung ist allerdings, dass die Investoren sich durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Prüm bereiterklären, sämtliche Kosten des Verfahrens zu übernehmen.

Der Stadtbürgermeister wird ermächtigt, mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig.

Abbildung 2: Auszug aus der Sitzungsniederschrift des Stadtrates Prüm vom 23.06.2020

Der städtebauliche Vertrag wurde am 29.09.2020 zwischen den Parteien geschlossen. Die Baulandschaffung für die spätere Errichtung des Hotels/Gästehauses durch Erlass einer Ergänzungssatzung wurde mit der Kreisverwaltung bereits im Vorfeld soweit abgestimmt und Einigkeit darüber erzielt, dass sich ein Hotel nach Erlass der Satzung gem. § 34 BauGB einfügt. Die Voraussetzungen für die Schaffung des Baurechtes mittels Erlass einer Ergänzungssatzung liegen hier vor:

- Es handelt sich nur um einzelne Grundstücks(teile).
- Es handelt sich um den Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.
- Die Fläche ist durch die bauliche Nutzung des direkt angrenzenden Bereiches geprägt.
- Die Einbeziehung der Außengebietsfläche ist vereinbar mit der städtebaulichen Entwicklung.

4 Abgrenzung der Ergänzungssatzung

Die Ergänzungssatzung gilt für das Flurstück 10/6, Flur 4, Gemarkung Prüm-Dausfeld.

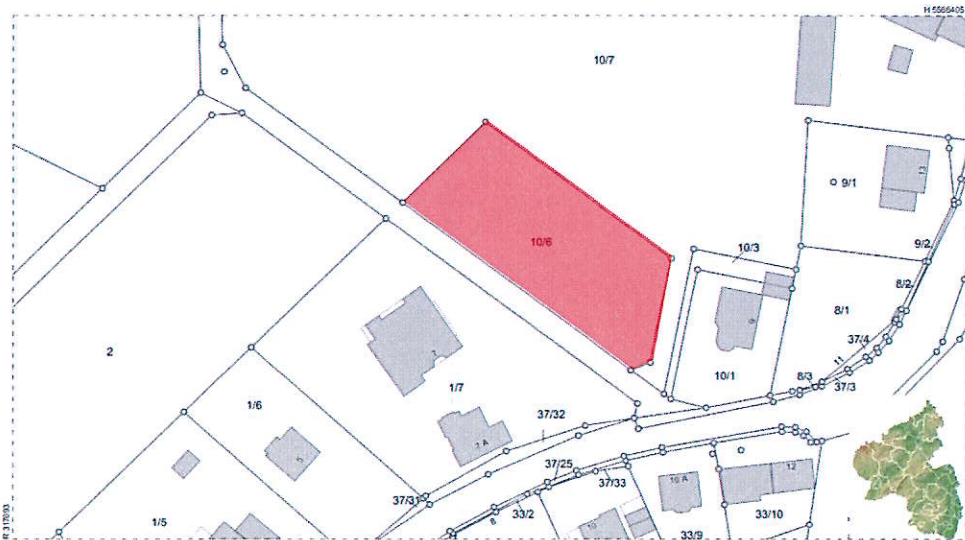


Abbildung 3: Auszug aus dem Landesinformationssystem LANIS

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) wird die Stadt Prüm als Oberzentrum eingestuft. Der Ortsteil Dausfeld liegt in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

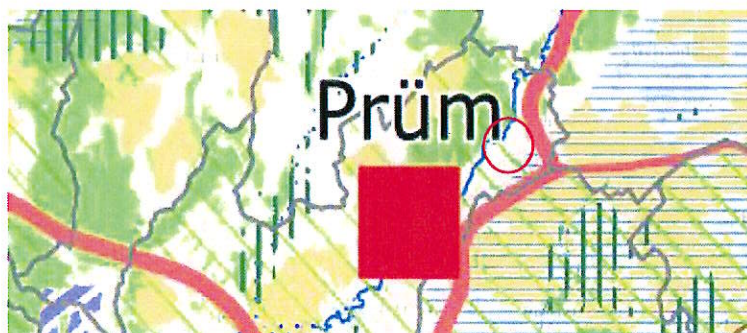


Abbildung 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV)

5.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird das Flurstück als Wohn- und Mischbaufläche dargestellt (§5 Abs.2 Nr.1 BauGB).

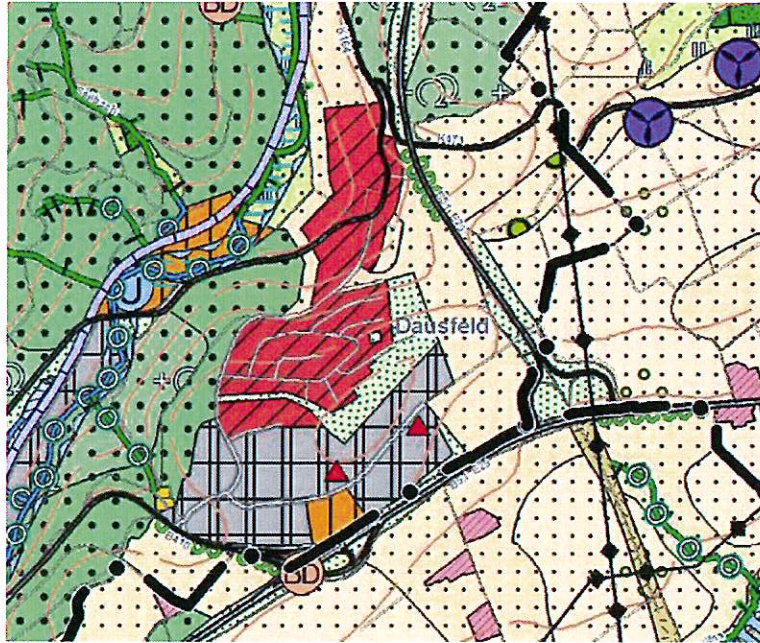


Abbildung 5: Auszug aus dem FNP, Quelle: VG Prüm

5.3 Bebauungsplan

Der Satzungsbereich ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant und grenzt auch nicht an einen beplanten Bereich an.

6 Städtebauliche Festsetzungen

Im unbeplanten Innenbereich liegen in der Regel keine städtebaulichen Festsetzungen vor. Da das Außenbereichsgrundstück durch den Erlass der Ergänzungssatzung zum Innenbereich wird, gilt hier nach **§ 34 BauGB**:

*(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.*

Die Prüfung des Bauvorhabens nach § 34 (1) BauGB erfolgt im Rahmen des konkreten Bauantrages.

7 Naturschutzfachliche Beurteilung

Die Bebauung im Stadtteil Dausfeld erstreckt sich entlang der Straße K164 "Dausfeld". Das Satzungsgebiet liegt im unbebauten Außenbereich nord-westlich der K164 an einer von dieser abzweigenden Gemeindestraße auf der Flur „Unterm Ort“.

Derzeit wird das Grundstück als Mähwiese zur Futtergewinnung für eine landwirtschaftliche Tierhaltung genutzt. Die Mahd wird mind. 2mal pro Saison durchgeführt. Die Wiese ist frei von Sträuchern oder Bäumen.

7.1 Planungsgrundlagen

7.1.1 Hochwasservorsorge

Das Satzungsgebiet befindet sich ca. 200 m von der Prüm entfernt und außerhalb des durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes (§38 Abs. 1 u. 2 LWG).



Abbildung 6: Durch Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet (§38 Abs. 1 u. 2 LWG) der Prüm

7.1.2 Nationale Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet befindet sich im „Naturpark Nordeifel“. Nach der Schutzgebietsverordnung des „Naturpark Nordeifel“ vom 6. November 1970 ist es in dem geschützten Gebiet verboten, *die Natur zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen der in § 4 Abs. 2 genannten Art. Verboten sind außerdem die Erzeugung von ruhestörendem Lärm durch den Gebrauch von Tonwiedergabegeräten oder die Erzeugung von vermeidbaren Geräuschen durch Benutzung oder Gebrauch von Maschinen, Fahrzeugen oder Geräten sowie Zelten oder Aufstellen von Wohnwagen an anderen als den hierfür ausgewiesenen Plätzen.*

Alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine der schädigenden Wirkungen hervorzurufen, bedürfen der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung

Bitburg-Prüm. Das gilt auch für die Errichtung baulicher Anlagen, auch solcher, die keiner Baugenehmigung bedürfen. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die beabsichtigte Maßnahme nicht gegen das Verbot des § 3 verstößt. Sie kann mit Auflagen und Bedingungen versehen werden.

Es sind keine weiteren nationalen Schutzgebiete durch das Vorhaben betroffen.

7.1.3 Natura 2000 Netz

Im Planungsraum befinden sich keine internationalen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, FFH Lebensräume).

7.1.4 Wasserschutzgebiete

Es sind keine Wasserschutzgebiete durch das Vorhaben betroffen. Südwestlich in ca. 1.7 km Entfernung liegt das Trinkwasserschutzgebiet Schönecken (Zone III B). Die Abgrenzung befindet sich im Entwurf (folgende Abbildung).

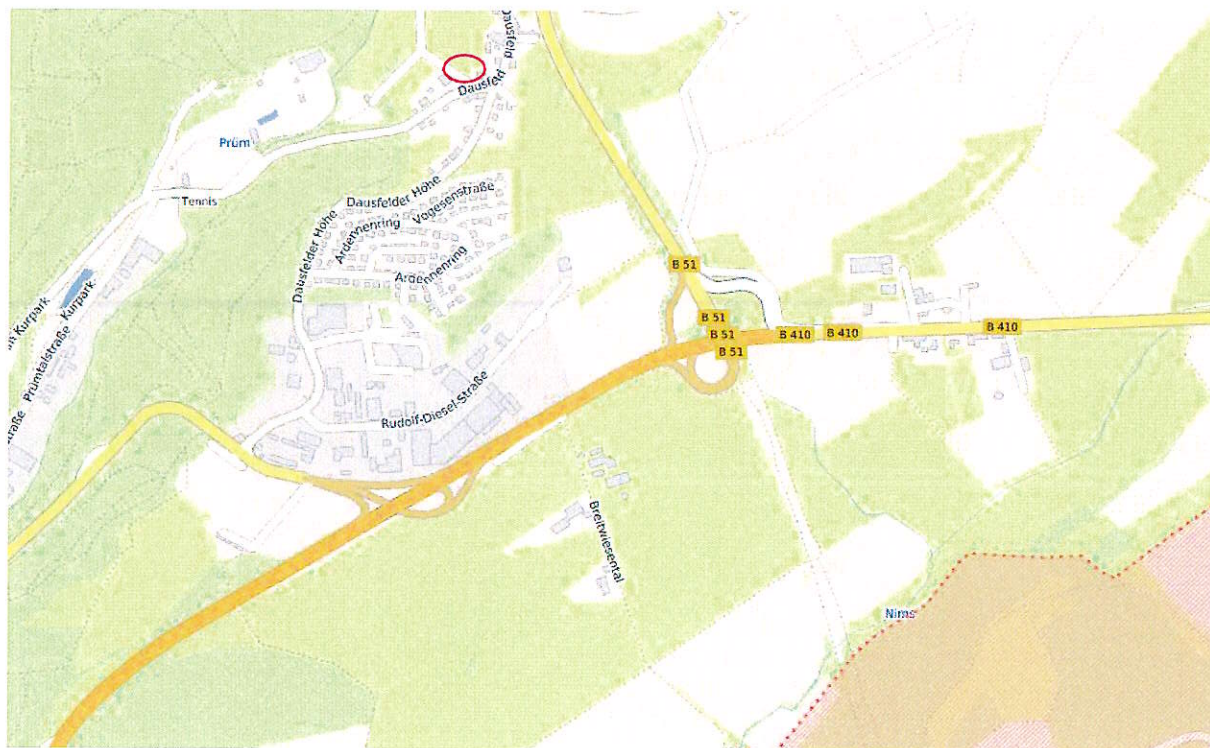


Abbildung 7: Karte des Trinkwasserschutzgebiete im Entwurf (Wasserportal rlp-Umwelt)

7.1.5 Starkregengefährdung

Gemäß Starkregenkarte des Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet angrenzend an eine Tiefenlinie, welche in nordwestlicher Richtung zur Prüm verläuft. Diese stellt eine Überflutungsgefahr dar. Hier kann es zu mäßigen bis partiell hohen Abflusskonzentrationen kommen.

Die Hinweise zur angepassten Bauweise unter Kapitel 1 sind zu beachten.

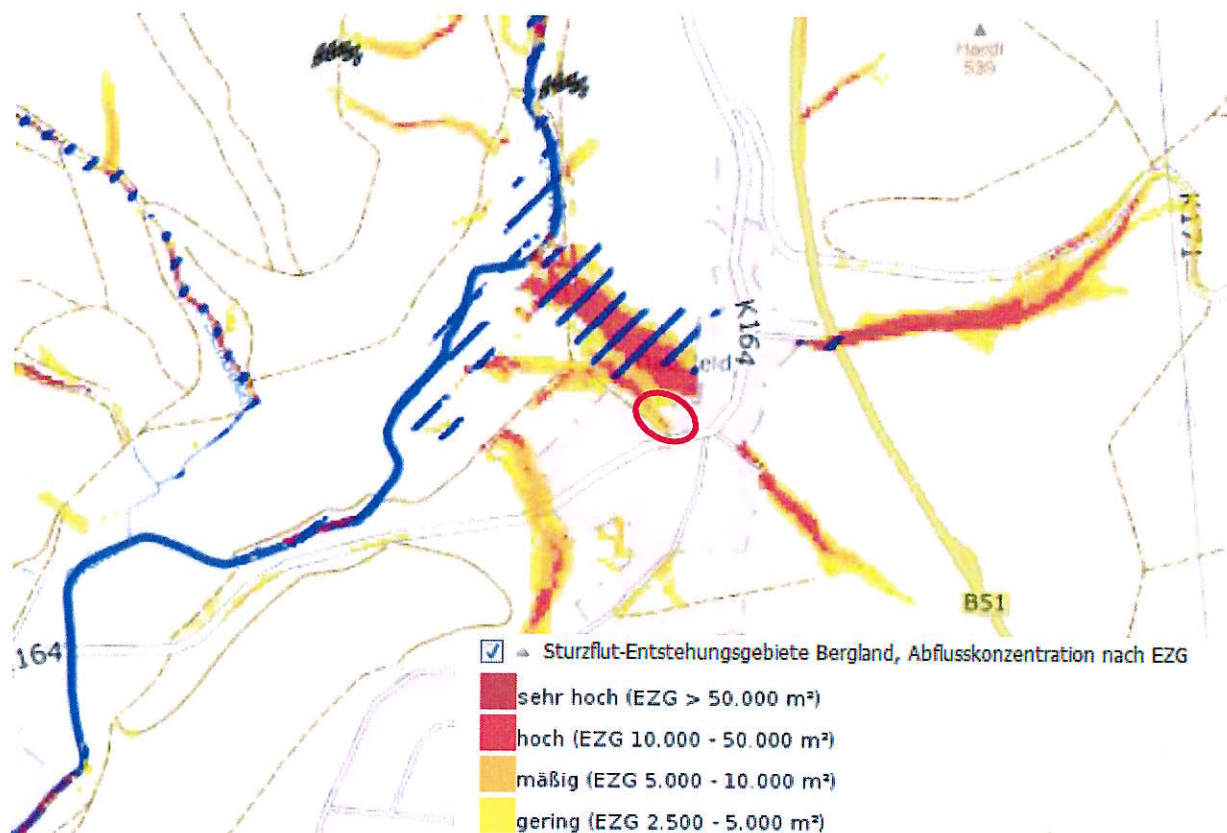


Abbildung 8: Starkregenkarte (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz)

7.1.6 Biotopkataster

Es befinden sich keine nach §30 BNatSchG und §15 LNatSchG geschützten Biotope, Biotoptypen oder Biotopkomplexe im Plangebiet (folgende Abbildung).

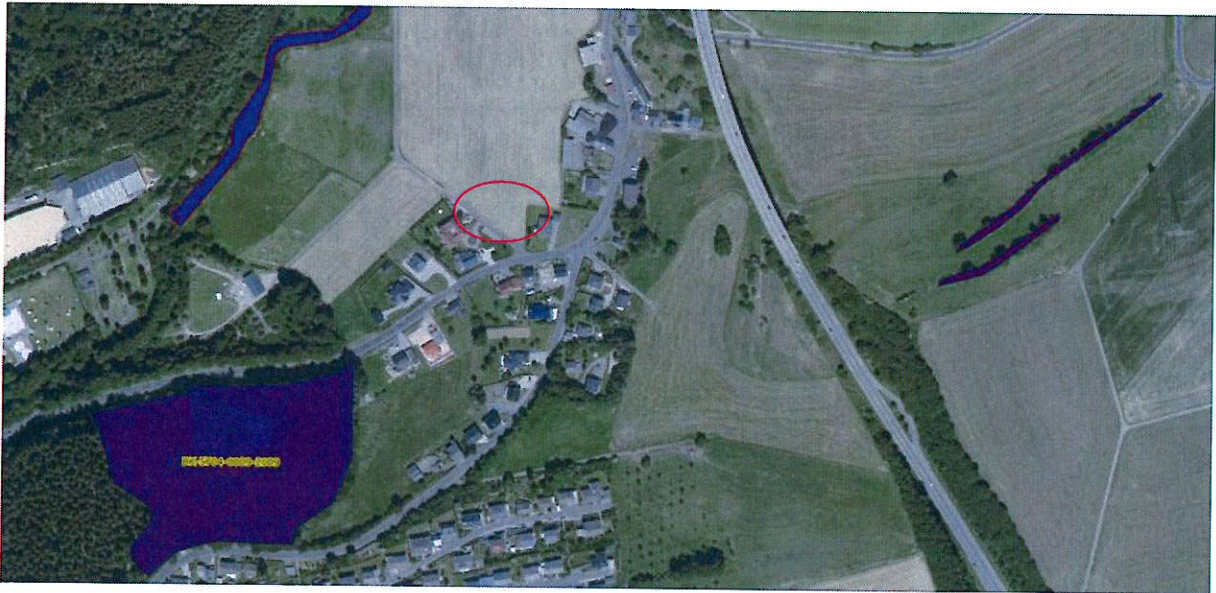


Abbildung 9: Karte der nach §30 BNatSchG und §15 LNatSchG geschützten Biotope, Biotoptypen und Biotopkomplexe (LANIS)

7.2 Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung

Mit der baulichen Nutzung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, für die nach §15 (2) BNatSchG die Eingriffsregelung anzuwenden ist. Es sollen durch die Eingriffsregelung negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft in Verbindung mit dem Vorhaben vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden (§§ 14 und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)).

In Anlehnung an die rheinland-pfälzischen „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) wird die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung verbal-argumentativ durchgeführt. Somit wird der Komplexität und Multifunktionalität der grünordnerischen Maßnahmen Rechnung getragen.

Als nicht vermeidbare Eingriffe treten Bodeneingriffe, Verlust von Intensivgrünland und Verschiebung des Ortsrandes in die Landschaft auf. Die geplante maximale Versiegelung auf den für Bebauung vorgesehenen Flächen richtet sich gemäß § 34 (1) BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung. Aus diesem Grund wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 angenommen.

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung

Eingriff	Fläche	Faktor	Auszugleichende Fläche
Versiegelung durch die Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden	1.282,64 m ² (Baufläche)	0,4 (GRZ, ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung)	513,06 m ²
Errichtung eines Retentionsbeckens	351,69 m ²	0,5 (Nach Eingriff stellt sich eine Aufwertung des Bodens sowie des Biotoptyps ein)	175,85 m ²
Summe			688,91 m²

Für die geplanten Eingriffe ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 688,91 m².

7.2.1 Beeinträchtigung des Bodens

Der Eingriff in den Boden (688,91 m²) kann durch das Anlegen einer Strauch- bzw. Baumhecke sowie das Anlegen einer artenreichen Fettwiese im Bereich des Retentionsbeckens ausgeglichen werden. Dies stellt eine ökologische Verbesserung der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung und der landschaftlichen Strukturen dar (§ 7 Abs. 3 LNatSchG).

Tabelle 2: Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme	Gemarkung	Flur	Flurstück	Anzahl bzw. Fläche	Kompensationsfaktor	Anzurechnende Fläche
Pflanzung Strauch-/Baumhecke	Dausfeld	4	10/6 (tlw.)	367,61 m ²	1	367,61 m ²
Anlegen artenreicher Fettwiese	Dausfeld	4	10/6 (tlw.)	351,69 m ²	1	351,69 m ²
Summe						719,3 m²

Es sind auf der dargestellten Fläche auf der Gemarkung Dausfeld, Flur 4, Flurstück 10/6 heimische Sträucher und Laubbäume zu pflanzen. Dabei ist ein Pflanzabstand von 1,50 m zwischen den Sträuchern und 10-12 m zwischen den Bäumen einzuhalten.

Es können z.B. folgende Straucharten (Heister) verwendet werden: Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Bibernelle (*Rosa pimpinellifolia*), etc.

Zudem ist die Pflanzung folgender heimischer Laubbaumarten (Hochstämme, 2xv, Stammumfang 14-16 cm) möglich: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*). Pro gepflanztem Laubbaum ist die Anrechnung von 25 m² Ausgleichsfläche zulässig.

Das Retentionsbecken ist mit Regiosaatgut (UG 7, Rheinisches Bergland, Grundmischung (Frischwiese)) als extensiv genutzte, artenreiche Fettwiese anzulegen.

7.2.2 Verlust von Intensivgrünland

Der Verlust von geringwertigem, intensiv genutztem Grünland (688,91 m²) kann durch die Pflanzung einer Strauch- bzw. Baumhecke und das Anlegen einer artenreichen Fettwiese ausgeglichen werden (Multifunktionalität der Kompensationsmaßnahmen).

7.2.3 Erhöhung des Oberflächenabflusses

Zur Minimierung des Eingriffs sollen versickerungsfähige Beläge bei der Befestigung von Zufahrten, Hofflächen und Parkplätzen verwendet werden. So kann der

Oberflächenabfluss reduziert und eine zusätzliche hydraulische Belastung der Prüm vermieden werden.

7.2.4 Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die bereits geschilderten Maßnahmen ausgeglichen werden. Durch die Pflanzung von Strauch- bzw. Baumhecken kann die Baufläche optisch eingebunden werden. Das geplante Vorhaben wird sich in die vorh. Bebauung entlang der K 164 nach Art und Nutzung einfügen.



Abbildung 10: Lage des Bauplatzes mit Blick in Richtung Norden Quelle: Arch. Keukert

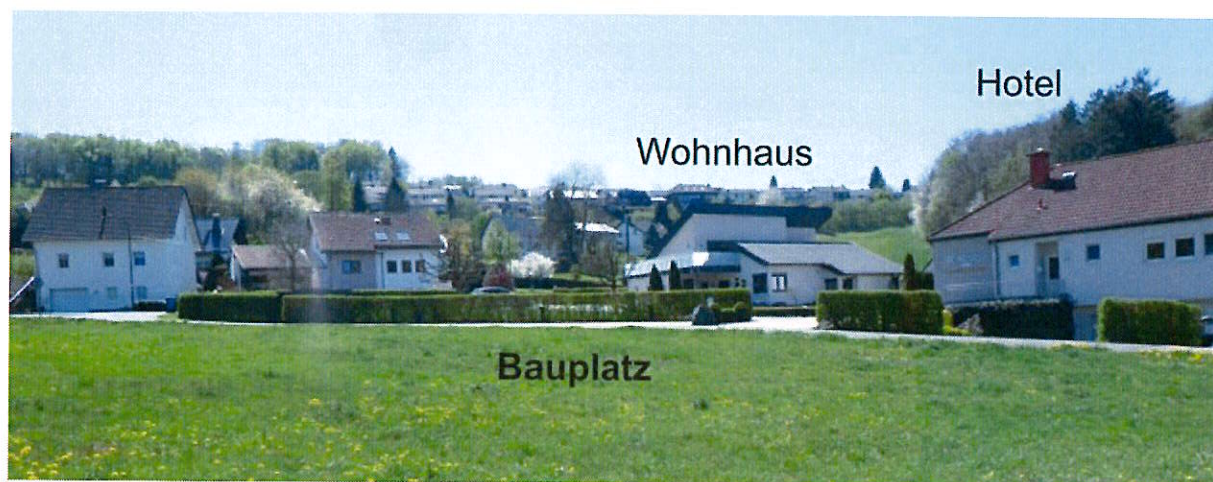


Abbildung 11: Lage des Bauplatzes mit Blick in Richtung Süden Quelle: Arch. Keukert

7.2.5 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Über Vorkommen geschützter Arten nach BNatSchG § 44 ist im Plangebiet nichts bekannt. Auf Grund des vorhandenen Intensivgrünlandes und der fehlenden Strukturelemente ist im Geltungsbereich nicht von einem Vorkommen besonders

geschützter Arten auszugehen. Eine erhebliche Störung oder Beeinträchtigung von Arten oder Populationen ist durch den Eingriff nicht zu erwarten.

8 Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über einen noch herzustellenden Wasserhausanschluss an die vorhandene Hauptleitung DN 80 in der K 164 der KNE (Kommunale Netze Eifel) erfolgen.

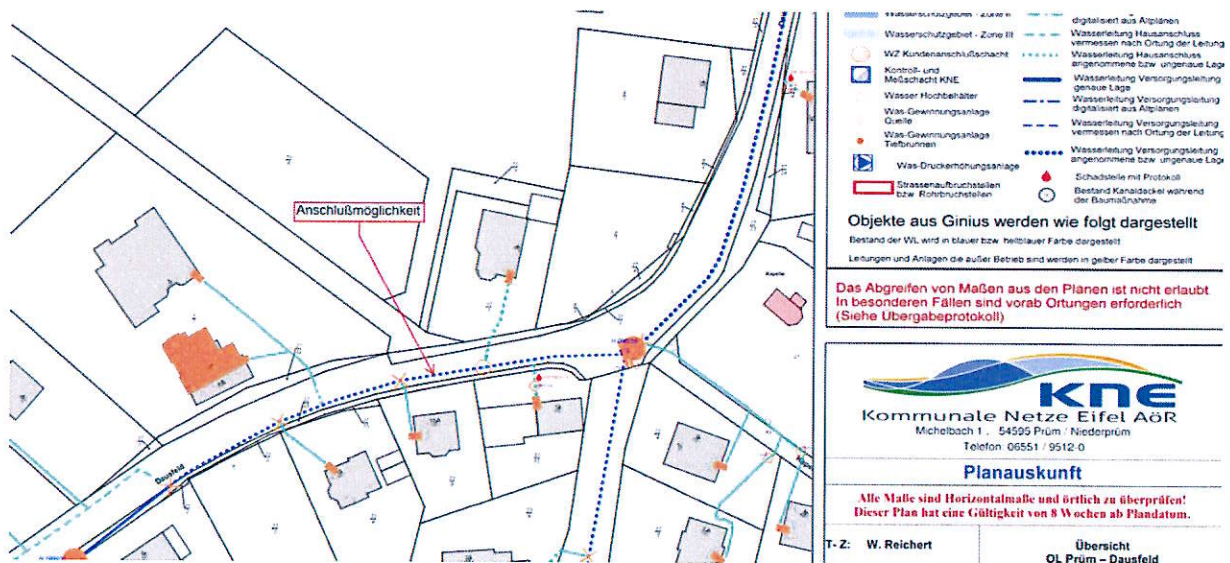


Abbildung 12: Planauskunft der KNE (o. Maßstab) Quelle: KNE

8.2 Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser kann über einen noch herzustellenden Hausanschluss an die vorh. Mischwasserleitung der Verbandsgemeindewerke Prüm entsorgt werden. Im Entwässerungsantrag zum konkreten Bauantrag ist zu klären, ob das geplante Bauvorhaben im Freigefälle oder über eine Hebeanlage entwässert werden soll.

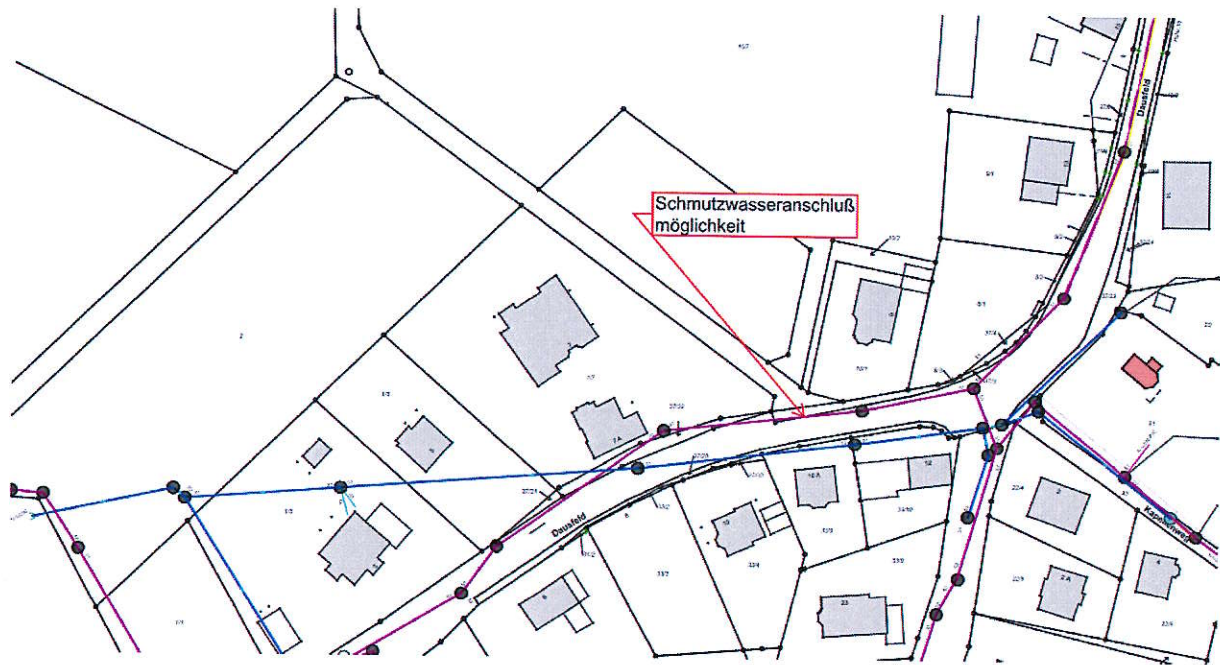


Abbildung 13: Lageplan Abwasserkanäle (o. Maßstab) Quelle: VG-Werke Prüm

8.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung

WHG § 55: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

- (2) Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst in einer oder mehreren flachen Erdmulden, welche mit Oberboden angedeckt und mit regionalem Saatgut eingesät werden sollen (vgl. Kapitel 7.2.1), zurückzuhalten. Es ist mindestens eine versiegelte Fläche von 515 m² anzusetzen. Nach den Vorgaben der SGD werden 50 l/m² versiegelter Fläche für die Bemessung der Rückhaltung zugrunde gelegt. Somit ergibt sich ein vorläufiges erforderliches Rückhaltevolumen von min. 25,75 m³. Bei der Anlage der flachen Erdmulden sollte aus Sicherheitsgründen eine Einstautiefe von max. 25 cm vorgesehen werden. Die daraus resultierende benötigte Muldenfläche beträgt ca. 100 m². Die Ansaat mit Regiosaatgut (Ausgleichsmaßnahme, vgl. Kapitel 7.2.1) erfolgt unabhängig von der benötigten

Muldenfläche auf einer Fläche von 352 m². Die in den Plänen dargestellte möglicherweise betroffenen Drainageleitungen sind lt. Auskunft des bisherigen Eigentümers in der Örtlichkeit vermutlich so nicht mehr in Gänze vorhanden. Während der Durchführung von Tiefbauarbeiten ist daher darauf zu achten, ob noch in Funktion befindliche Leitungen aufgefunden werden. Die Regeltiefe verlegter Leitungen betrug zur damaligen Zeit 0,80 m bis 1,20 m. Sollten Leitungen aufgefunden werden, sind diese so umzulegen, dass die Funktionsfähigkeit aufrecht erhalten bleibt. Die Umverlegung ist mit der Verbandsgemeindeverwaltung abzustimmen und entsprechend zu dokumentieren. **Die Entwässerung ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.**

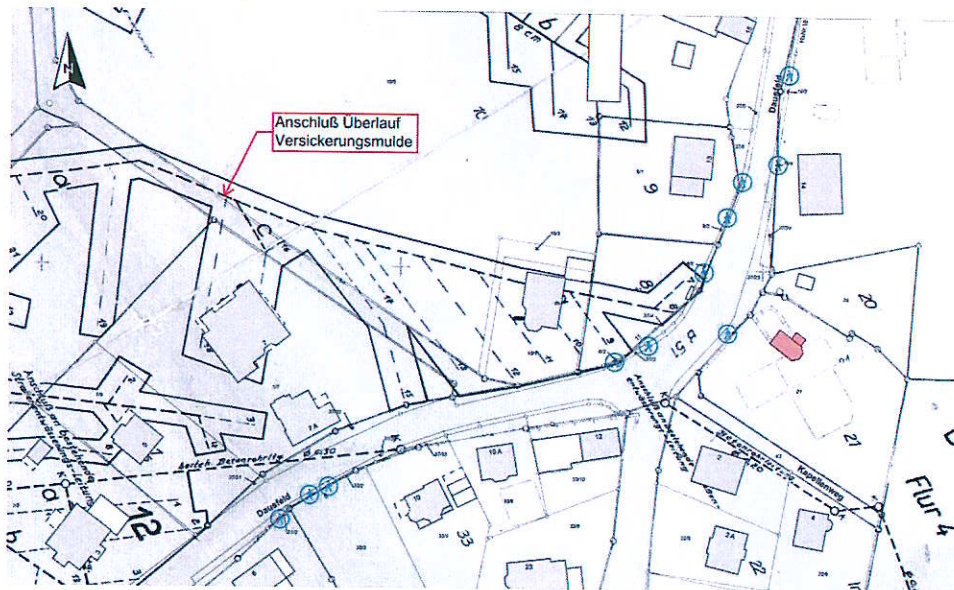


Abbildung 14: Lageplanauszug mit Darstellung des vorh. Dränagesystems Quelle: VG-Werke Prüm

8.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine befestigte Gemeindestraße mit Anschluss an die K 164. Die Gemeindestraße dient ebenso der Erschließung des vorh. Hotels.

Verfahrensablauf

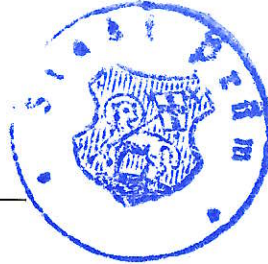
Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung vom 21.09.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 vom Stadtrat von Prüm gefasst.

Prüm, den 17.08.2023

Dienstsigel _____

Johannes Reuschen
(Stadtbürgermeister)



Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie öffentliche Auslegung gemäß § 3

Abs. 2 BauGB

Der Vorentwurf wurde am 21.09.2021 vom Stadtrat von Prüm als endgültiger Entwurf anerkannt. Die förmliche Beteiligung der Behörden und Bürger sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde beschlossen.

Die Offenlage der Planunterlagen gem. § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB, Alternative 2 i. V. m. § 3 BauGB wurde am 20.11.2021 ortsüblich bekannt gegeben.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 29.11.2021 bis einschließlich 29.12.2021.

Prüm, den 17.08.2023

Dienstsigel _____

Johannes Reuschen
(Stadtbürgermeister)



Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Mit Schreiben vom 25.11.2021 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB, Alternative 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Ebenso erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2021.

Prüm, den 17.08.2023

Dienstsiegel _____

Johannes Reuschen
(Stadtbürgermeister)



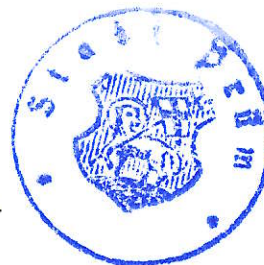
Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Prüm hat in seiner Sitzung am 04.10.2022 die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewägt und die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO Rheinland-Pfalz und § 88 LBauO als Satzung beschlossen.

Prüm, den 17.08.2023

Dienstsiegel _____

Johannes Reuschen
(Stadtbürgermeister)



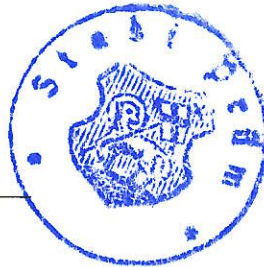
Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Ergänzungssatzung mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Ergänzungssatzung werden bekundet. Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Prüm, den 17.08.2023

Dienstsiegel _____

Johannes Reuschen
(Stadtbürgermeister)



Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung der Ergänzungssatzung erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB am 09.09.2023. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 44, 214 (1), 215 (1) BauGB) hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung in Kraft.

Prüm, den 12.09.2023
~~17.08.2023~~

Dienstsiegel _____

Johannes Reuschen
(Stadtbürgermeister)



Rechtsgrundlagen - Stand: 08.11.2022

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I, S. 1726)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl., S. 543)
5. Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 353)
6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147)
7. Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl., S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl., S. 55)
8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274; 2021 I, S. 213), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I, S. 1792)
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1362)
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl., S. 287)
11. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1237)
12. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. I, S. 118)
13. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl., S. 543)
14. Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, §§ 5 und 9 geändert, §§ 11a und 36a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl., S. 543)
15. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl., S. 21)