

## Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Winterspelt in der Ortslage Wallmerath



Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
des Ortsgemeinderates vom 20.05.2019

plan**LENZ**

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

# SATZUNG

## der Ortsgemeinde Winterspelt in der Ortslage Wallmerath

Der Gemeinderat hat aufgrund der in der Anlage genannten Rechtsgrundlagen die folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird.

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

### Städtebauliche Festsetzungen

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ (Grundflächenzahl) = 0,25 festgesetzt.

### Naturschutzfachliche Festsetzungen

- 1 Für Oberflächenbefestigungen (Zufahrten, Wege, Stellplätze etc.) sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.
- 2 Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sollen Rasenflächen u.ä. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Wo dies wegen fehlender Flächen nicht möglich ist oder weitgehend undurchlässige Bodenschichten eine vollständige Versickerung nicht möglich machen, kommen auch andere Arten der Versickerung des Dachwassers infrage wie Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben.
- 3 Der vorhandene Laubbaum am südlichen Rand des Plangebietes ist zu erhalten.
- 4 Auf den "Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" sind flächig Bäume, vorzugsweise Obstbäume (max. Abstand voneinander bei Hochstämmen 8 m) oder Sträucher (max. Abstand voneinander 2 m) oder auch Mischungen zu pflanzen.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen (wie z.B. Gartenhäuser, Spielgeräte, Komposthaufen etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

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

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

- 5 Für Pflanzungen sind heimische Baum- und Straucharten sowie Obst-Hochstämme zu verwenden, z.B.

Bäume: Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Buche (*Fagus sylvatica*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Birke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*),

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 – 16 cm,

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Holunder (*Sambucus nigra* und *racemosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Salweide (*Salix caprea*).

Pflanzqualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm.

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

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

### Mit Gehr-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ortsgemeinde Winterspelt und der Verbandsgemeindewerke Prüm sind dauerhaft von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

### Hinweise

1. Die Erschließung erfolgt über die L16 im Bereich der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Die Anlegung der Zufahrt ist im Vorfeld mit dem Landesbetrieb Mobilität Gerolstein (LBM) abzustimmen. Dem LBM ist eine Detailplanung im Maßstab 1:250 zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Das Abstimmungsergebnis ist den Bauantragsunterlagen beizufügen.

2. 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.

3. Grundsätzlich werden bei Neubauvorhaben bauplatzbezogene Radonmessungen empfohlen, um eine evtl. punktuell vorhandene Radonkonzentration zu überprüfen. Ggf. erforderliche bzw. empfohlene Präventivmaßnahmen ergeben sich aus diesen Untersuchungen.
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.
5. Sollte 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. Im angegebenen 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 oder telefonisch unter 0261 6675-3032.
8. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen der § 1 der PlanzV (Stand der Planunterlage: September 2018).

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

Winterspelt, den 17.07.2020 ,

(Unterschrift Ortsbürgermeister / Dienstsiegel)



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

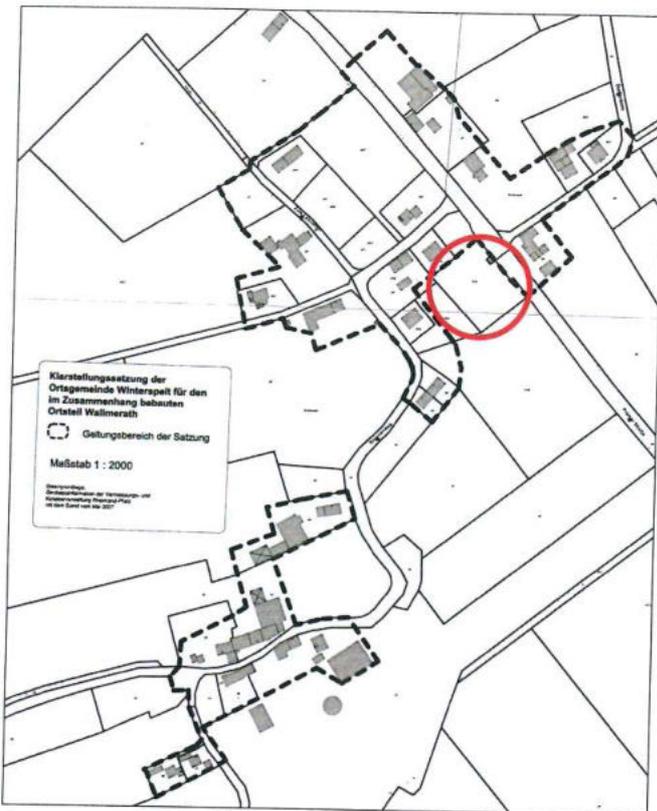
Wallmerath ist einer von insgesamt zehn Ortsteilen der Ortsgemeinde Winterspelt. Das Dorf liegt unterhalb einer Geländekuppe mit Höhen von 470 bis 500 m ü.NN. an einem Ost- bzw. Südosthang. Die Siedlung stellt sich als lang gestrecktes Haufendorf dar, eine deutliche Ortsmitte oder sonstige Platzräume gibt es nicht. Durch die Kuppenlage ist das Dorf weithin einsehbar, die Einbindung der Ortslage in die freie Landschaft fehlt teilweise.

Wallmerath ist geprägt und überprägt durch die „Prümer Straße“ L 16, die als ehemalige Bundesstraße B 410 mit 7,50 m wesentlich zu breit und geradlinig durch den Ort läuft. Die weitläufige und von der Straße abgesetzte Siedlung verstärkt den Eindruck der „freien Strecke“. Die L16 teilt die Ortslage zudem in zwei Siedlungshälften.



Ortslage Wallmerath mit Bereich des Plangebietes

Der Bereich der vorliegenden Ergänzungssatzung ist nicht im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Winterspelt / Ortsteil Wallmerath bzw. nicht in der vorhandenen Klarstellungssatzung aus dem Jahr 2007 enthalten. Als neu einzubeziehende Fläche soll nun das Flurstück 37/5 der Flur 3, Gemarkung Winterspelt, integriert werden, um hier die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses zu ermöglichen.



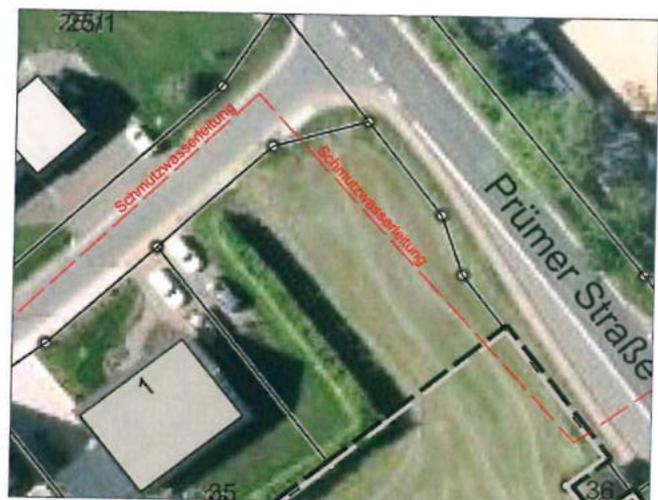
**Auszug aus der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Wallmerath und Bereich der Ergänzungssatzung**

Die Bauherren sind eng mit dem Dorf Wallmerath verbunden, beide stammen aus der Ortsgemeinde Winterspelt, sind hier in Vereinen aktiv und engagieren sich in der Dorfgemeinschaft. Sie wohnen heute im nordwestlich angrenzenden Elternhaus des Bauherrn (Brunnenweg 1) und möchten unbedingt in Wallmerath bleiben.

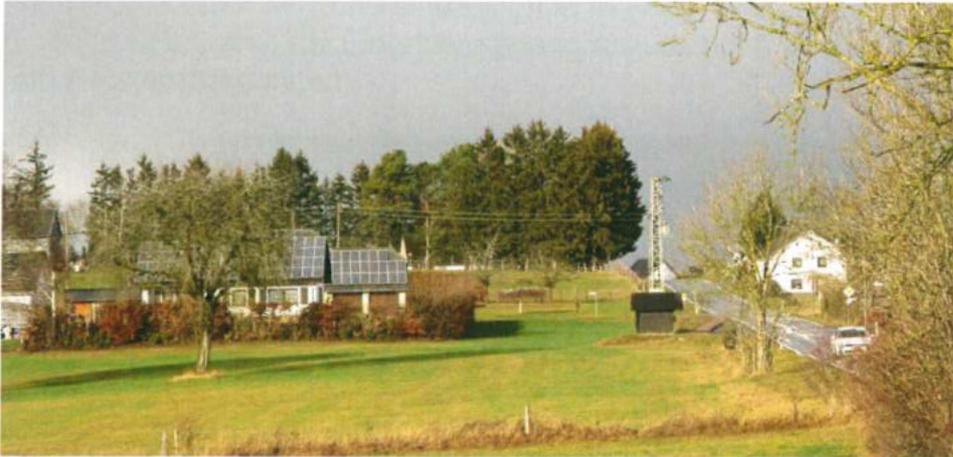
Von den innerhalb der Ortslage noch freien Bauflächen sind die meisten heute nicht verfügbar, da sie entweder als private Grünflächen oder landwirtschaftlich intensiv genutzt oder für Folgegenerationen freigehalten werden.

Der nördliche Teilbereich des Flurstücks 37/5, der noch in der Klarstellungssatzung enthalten ist, kann nicht für die Errichtung eines Wohngebäudes genutzt werden, da hier am Nordostrand des Grundstücks eine Abwasserleitung liegt, durch die für eine Bebauung zu wenig Fläche bleibt. Die Leitung wird innerhalb des Satzungsbereiches mit einem freizuhaltenen Schutzstreifen (2,50 m ab Leitungsachse) gesichert.

Das neue Wohngebäude soll daher auch über die L 16 erschlossen werden. Der Bereich der Ergänzungssatzung befindet sich noch innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.



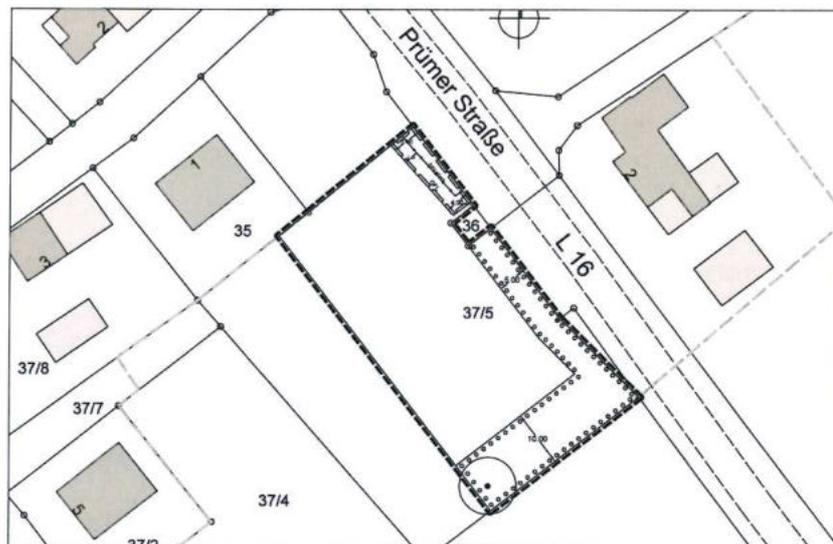
Durch die neu einzubeziehende Fläche wird der optische Siedlungsbeginn aus Richtung Winterspelt an der L 16 deutlicher definiert, da er mit dem vorhandenen Anwesen gegenüber (Prümer Straße 2) dann auf gleicher Linie liegen wird. Es wird also ein beidseitiger Siedlungsbeginn geschaffen, der sich positiv auf das Siedlungsbild auswirken wird.



**Blick auf die einzubeziehende Fläche aus Richtung Südosten**

Zugunsten der Realisierung der neu einzubeziehenden Fläche soll auf insgesamt 466 m<sup>2</sup> Fläche am Ost- und Südrand des Flurstücks 37/5 die Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen erfolgen. Dadurch wird die neue Wohnbaufläche in die umgebende Landschaft eingebunden und hier ein weicher Übergang zwischen Landschaft und Siedlung geschaffen. Dies wird sich insgesamt positiv auf Orts- und Landschaftsbild der weit einsehbaren Ortslage auswirken.

Ziel dieser Ergänzungssatzung ist es, im Geltungsbereich für das Flurstück 37/5 der Flur 3, Gemarkung Winterspelt, die planungsrechtliche Grundlage für die sich nach den Grundsätzen des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügende Nutzungen zu schaffen und die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

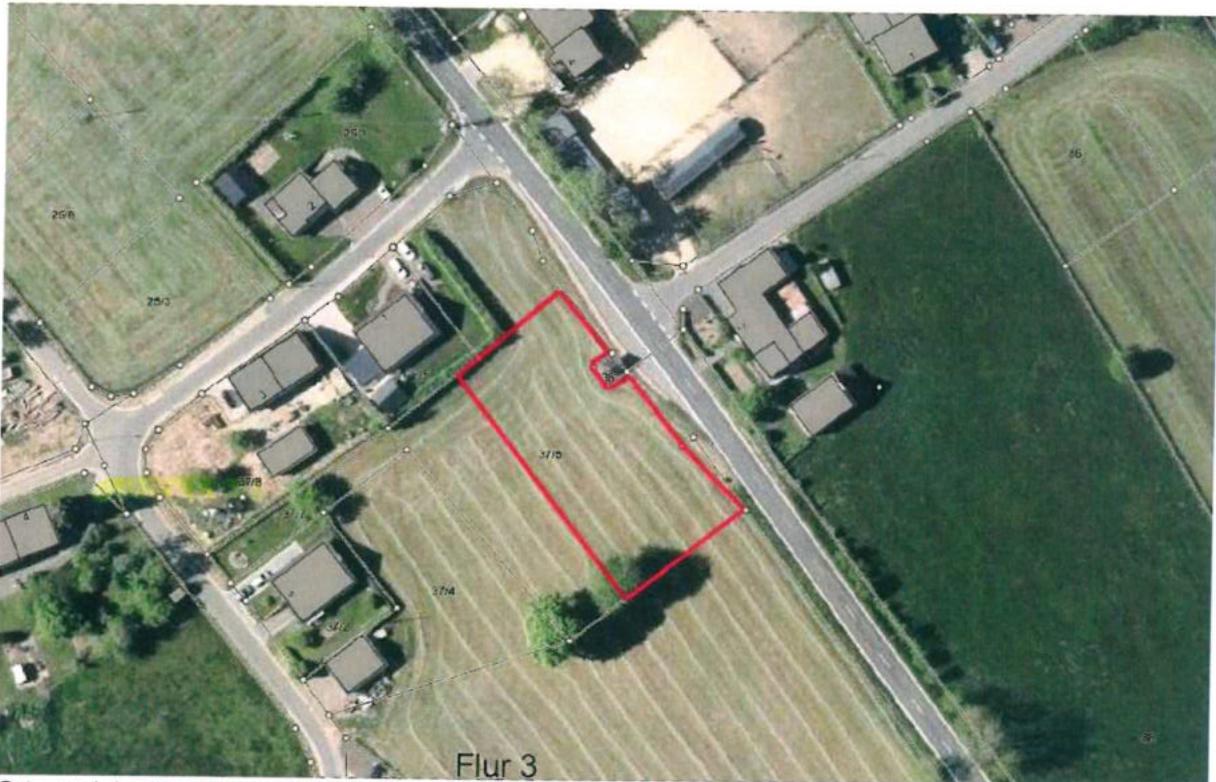


**Darstellung des Satzungsentwurfes**

Der Satzungsbereich liegt im zentralen Bereich der Streusiedlung Wallmerath. Die Fläche bildet trotzdem den südöstlichen Ortsrand.

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

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).



Ortsrand im Zentrum von Wallmerath mit dem Geltungsbereich der Satzung

Die Fläche gehört dem Naturpark Nordeifel an.

Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen. Die Entfernung beträgt über 2 km zum nächstgelegenen FFH-Gebiet im Ourtal. Einwirkungen von außen sind nicht vorstellbar.

Auch andere Schutzgebiete oder Flächen der landesweiten Biotopkartierung sind nicht betroffen. Der Abstand zu kartierten Hecken-Biotopen beträgt einige 100m.

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

Als nicht vermeidbare Mindesteingriffe treten Bodenversiegelung und Verschiebung des Ortsrandes in die Landschaft, sowie der Verlust von Intensivgrünlandflächen auf.

Anhand der festgesetzten Grundflächenzahl (0,25) ist folgende maximale Versiegelung zulässig:

Grundstücksgröße  $1.829 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,25 =$  **457 m<sup>2</sup> Versiegelung**

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

### **1. Verlust der belebten Bodenschicht**

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

#### Ausgleichsmaßnahme A 1

Extensivierung der Bodennutzung durch Anlage von naturnahen Gebüsch / Gehölzflächen / Obstbäumen / ohne mineralische Düngung und ohne Einsatz synthetischer Pflanzenschutzmittel. Als Flächenumfang stehen 466 m<sup>2</sup> zur Verfügung (in Verbindung mit Maßnahme für Konflikt 4: Heckenpflanzung, alternativ Obstbaum-Hochstämme auf dem Grundstück verteilt mit Anrechnung von 25 m<sup>2</sup> pro Baum).

#### Begründung für beide Maßnahmen:

Entlastung von intensiv genutzten Böden im Verhältnis von mindestens 1:1 zu den neu versiegelten Flächen.

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

#### Ausgleichsmaßnahme A 1 (s.o.)

#### Begründung:

Aufwertung des Komplexlebensraumes für o.g. Lebensgemeinschaften durch Anreicherung mit bedeutsamen Strukturen. Mit der Flächenbereitstellung für Konflikt 1 und 4 (Flächenumfang zusammen 466 m<sup>2</sup>) ist die Funktionsbeeinträchtigung ausgeglichen.

### **3. Erhöhung des Oberflächenabflusses**

#### Minderungsmaßnahme M 1

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

#### Begründung:

Minimierung des Oberflächenabflusses.

4. Das Landschaftsbild wird durch die Überprägung mit modernen Baukörpern und die Verschiebung des Ortsrandes in Freiflächen hinein beeinträchtigt. Zur Vermeidung und Kompensation wird erforderlich:

#### Vermeidungsmaßnahme V1

Erhaltung des mittelalten Laubbaums (im Bild links) am Südrand des Geltungsbereichs (der zweite Baum steht außerhalb).



### Ausgleichsmaßnahme A 1

Anlage von naturnahen Gebüsch / Gehölzflächen / Obstbäumen / ohne mineralische Düngung und ohne Einsatz synthetischer Pflanzenschutzmittel in der südlichen Spitze und am Ostrand des Geltungsbereichs der Satzung. Flächenumfang insgesamt 466 m<sup>2</sup> (Heckenpflanzung, alternativ Obstbaum-Hochstämme)

### Begründung:

Erhaltung von vorhandenen und Schaffung von neuen landschaftstypischen Ortsrandstrukturen, optische Einbindung der Baufläche nach Südosten zur freien Landschaft hin.

## 5. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Über Vorkommen streng geschützter Arten nach § 44 BNatSchG ist nichts bekannt\*. Aufgrund der Biotopstruktur (Intensivgrünland, Ortsrand mit wenigen Strukturelementen) sind in der überbaubaren Fläche auch keine besonderen Artenvorkommen zu erwarten. Die in der Nähe vorhandenen Gehölzstrukturen werden erhalten, die für Vogelpopulationen eine gewisse Bedeutung haben dürften. Es ist nicht vorstellbar, dass durch die vorgesehene Umnutzung in eine offene Baufläche erhebliche Störungen / Beeinträchtigungen von Arten oder Populationen eintreten. Durch die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme wird die Gesamtsituation sogar verbessert, da für die Arten der Feldfluren und der Ortsränder günstige Strukturen in größerem Umfang neu geschaffen werden.

\*Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz § 44 „besonders geschützte“ Arten und „streng geschützte“ Arten zu berücksichtigen. Da die besonders geschützten Arten alle europäischen Vogelarten, den überwiegenden Teil der heimischen Säugetierarten, alle Amphibien und Reptilien sowie zahlreiche Wirbellose (Schwärmer, Libellen, Bienen, Prachtkäfer, Laufkäfer etc.) umfassen, wobei auch eine Vielzahl weit verbreiteter und sehr häufiger Vogelarten (z.B. Amsel, Kohlmeise) unter diesen Schutzstatus fallen, ist eine Abarbeitung der einzelnen Arten nicht sinnvoll. Allein die Vielzahl der zu überprüfenden Arten übersteigt das im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz Leistbare erheblich. Weit verbreitete, ungefährdete Arten werden deshalb nicht näher betrachtet, da sie höchstens als Individuen durch unmittelbare Schädigung (was durch Vorsichtsmaßnahmen vermieden werden kann) oder durch die Beseitigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sein können. Ein negativer Einfluss auf den guten Erhaltungszustand dieser Arten ist dabei generell nicht zu erwarten.

## Rechtsgrundlagen

- 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 20.07.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung.
- 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) ) in der zurzeit gültigen Fassung.
- 3 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
- 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880) in der zurzeit gültigen Fassung.
- 5 Bundesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25.03.2002 in der zurzeit gültigen Fassung.
- 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695 in der zurzeit gültigen Fassung.
- 7 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in der zurzeit gültigen Fassung.
- 8 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F. vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387) in der zurzeit gültigen Fassung.
- 9 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) in der zurzeit gültigen Fassung.
- 10 Landeswassergesetz vom i.d.F. 14.12.1990 (GVBl. S. 11) in der zurzeit gültigen Fassung.
- 11 Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273) in der zurzeit gültigen Fassung.

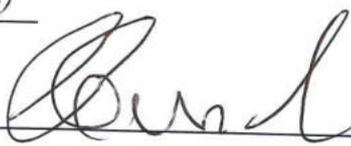
**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	28.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	23.03.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben/E-Mail vom	27.03.2019
Offenlage der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB	vom 01.04.2019 bis einschl. 02.05.2019
Einsehbarkeit der Planunterlagen unter <a href="https://www.pruem.de/bauleitplanung">https://www.pruem.de/bauleitplanung</a> gemäß § 4a (4) BauGB	im gleichen Zeitraum
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB	23.03.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	20.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB	01.08.2020

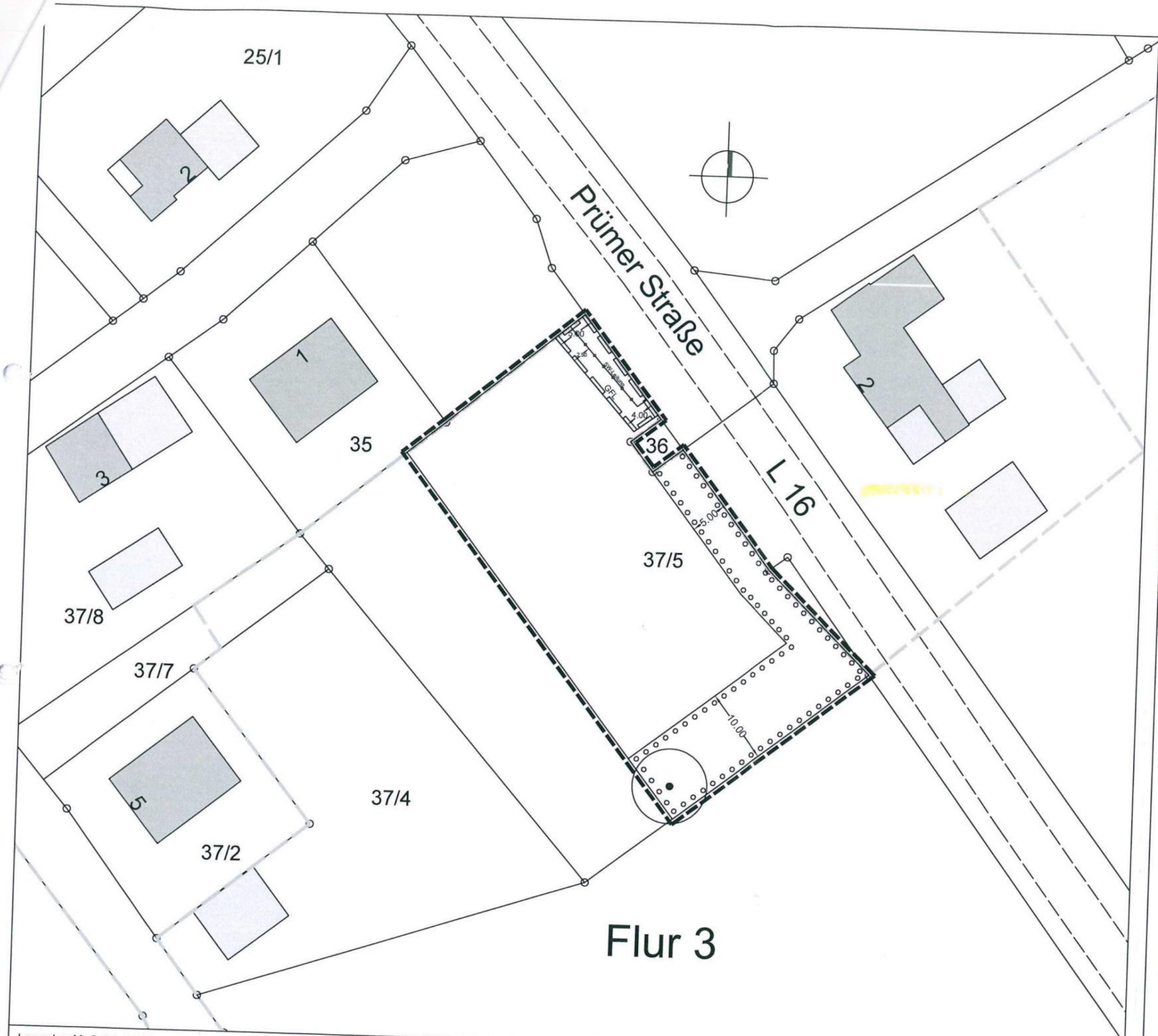
**Ausfertigung**

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.

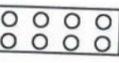
Winterspelt, den 17.07.2020

  
 (Unterschrift Ortsbürgermeister / Dienststempel)





### Legende

-  Grenze der bestehenden Klarstellungssatzung
-  Abgrenzung des Geltungsbereiches
-  Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
-  Erhalt eines Laubbaumes
-  vorhandene Schmutzwasserleitung
-  Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ortsgemeinde Winterspelt und der Verbandsgemeindewerke Prüm

Lageplan Maßstab 1:500

**planLENZ**  
 Plan - Lenz GmbH  
 Eicherauer Straße 7 - 54614 Winterspelt  
 fon 0 45 55 / 92 03 - 0 - fax 0 45 55 / 92 03 10  
 info@plan-lenz.de - www.plan-lenz.de

Ergänzungssatzung  
 der Ortsgemeinde Winterspelt  
 in der Ortslage Wallmerath

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
 des Ortsgemeinderates vom 20.05.2019