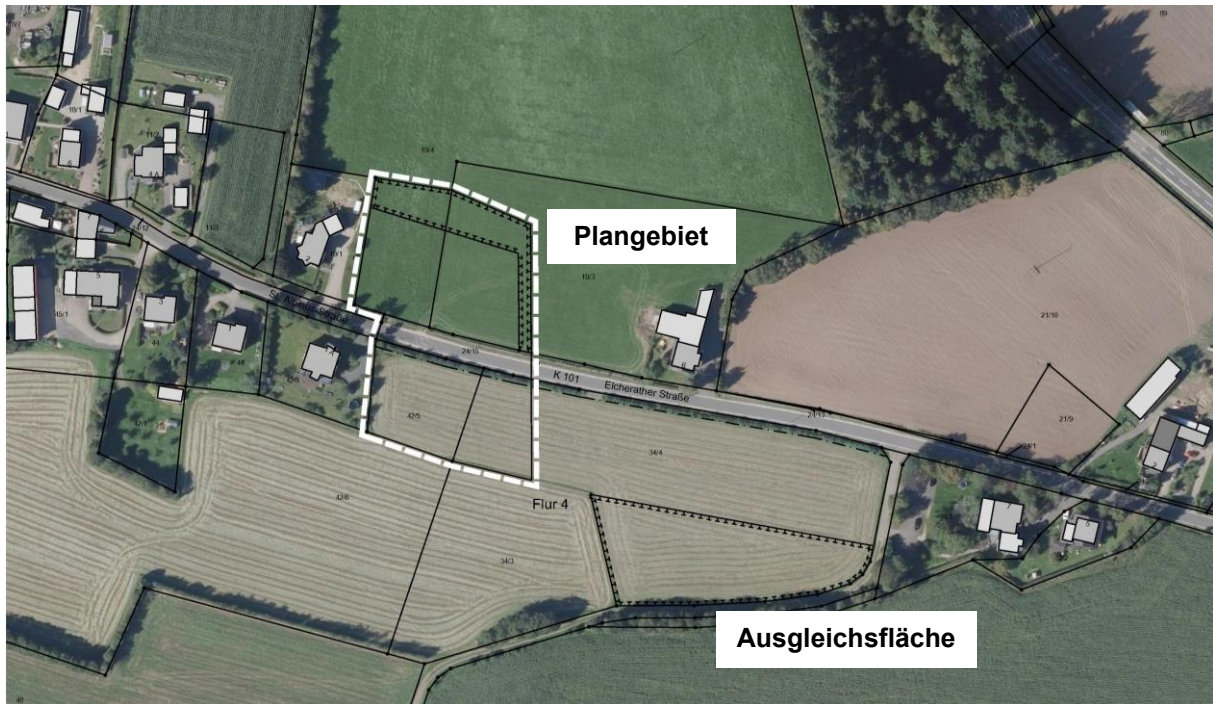


Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Winterspelt im Ortsteil Elcherath (östlicher Ortseingang)



**Stand der
Planunterlagen**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss
des Ortsgemeinderates vom 03.12.2025

Bearbeitung

Städtebauliche Konzeption



Plan-Lenz GmbH
Hahnplatz 23, 54595 Prüm
Tel. 06551- 96 500 - 0
email info@plan-lenz.de

Naturschutzfachlicher Planungsbeitrag

Ulrich Bielefeld,
Dipl. Ing., Landschaftsarchitekt
Am Bergle 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	8
§ 3 Inkrafttreten	9

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

Teil 1 Städtebauliche Konzeption	10
1 Ausgangssituation	10
2 Bestehende Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Elcherath	11
3 Planungsanlass und Planungsvorhaben	12
4 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung	13
5 Übergeordnete Planungsvorgaben	14
5.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung	14
5.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	16
5.3 Übereinstimmung mit Planungen gemäß § 34 Absatz 3 Baugesetzbuch	16
6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Siedlungsentwicklung	17
7 Begründung für die Ergänzung der bestehenden Satzung	18
8 Konzeption der Flächenausweisungen	18
9 Umsetzung	21
9.1 Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes	21
9.2 Flächenbilanz und Bodenordnung	22
9.3 Kosten des Satzungsverfahrens	23
Teil 2 Naturschutzfachlicher Planungsbeitrag	23
A Eingriff in Natur und Landschaft / Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen	23
1 Überprüfung des Grünlandes auf den Schutzstatus gemäß § 15 LNatSchG Rheinland-Pfalz	23

2	Biotopwertermittlung	27
2.1	Ausgangszustand / Biotopwert vor dem Eingriff	27
2.2	Biotopwert nach dem Eingriff	27
3	Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die zu minimieren (M) oder auszugleichen (A) sind	28
3.1	Verlust der belebten Bodenschicht	29
3.2	Vegetationsverlust/Verlust von Teilflächen des Lebensraum-Komplexes "intensiv genutzte Lebensräume" für Pflanzen und Tiere	29
3.3	Erhöhung des Oberflächenabflusses	30
3.4	Das Landschaftsbild wird durch die Verschiebung des Ortsrandes in Freiflächen hinein beeinträchtigt.	30
B	Artenschutzrechtliche Beurteilung*	31
	Satzungsverfahren	32
	Rechtsgrundlagen	32
	Verfahrensvermerke	33

Anlage:

Entwässerungskonzept zur Ergänzungssatzung

SATZUNG

der Ortsgemeinde Winterspelt über die Ergänzung der Ortslage Elcherath am östlichen Ortseingang 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 Ortsmeinderat Winterspelt am 03.12.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurstücke 19/3 tlw., 19/4 tlw., 24/15 tlw., 34/4 tlw. sowie 42/5 der Flur 4, Gemarkung Winterspelt.

Die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen sind in der beigefügten Flurkarte dargestellt. Die beiliegende Flurkarte im Maßstab 1: 1.000 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 folgende Festsetzungen getroffen:

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

1. Als Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung eine **maximale Größe der Grundfläche (GR) aller baulichen Anlagen** festgesetzt.

Für die einzelnen Bauflächen gilt:

- auf Flurstück 19/3 tlw. eine max. Grundfläche von **450 m²**
- auf Flurstück 19/4 tlw. eine max. Grundfläche von **450 m²**
- auf Flurstück 34/4 tlw. eine max. Grundfläche von **550 m²**
- auf Flurstück 42/5 eine max. Grundfläche von **550 m²**

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.

2. In dem in der Planzeichnung dargestellten Schutzbereich für eine unterirdische Versorgungsleitung (Produktenfernleitung) auf Flurstück 34/4 tlw. der Flur 4, Gemarkung Winterspelt, ist auf einer Breite von je 5 m beiderseits der Leitungsachse jegliche Bebauung und Gehölzbepflanzung dauerhaft untersagt.

Die Anlage einer mageren Blühwiese (ohne Anpflanzung tiefwurzelnder Pflanzen) ist innerhalb des Schutzbereiches zulässig.

B Naturschutzfachliche Festsetzungen

1. Für Oberflächenbefestigungen (Zufahrten, Wege, Stellplätze etc.) sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.
2. Die vorhandene Strauchhecke entlang der Elcherather Straße (südlich der K 101) ist zu erhalten, ausgenommen ist die Beseitigung zur Schaffung von Grundstückszufahrten und -zuwegungen in einer Gesamtbreite von max. 6 m je Grundstück.

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

Anzustreben ist eine möglichst natürliche Entwicklung der Gehölze mit nur geringfügigem Rückschnitt.

3. Als Ausgleich für die neu entstehende Bodenversiegelung auf den Grundstücken nördlich der K 101 ist die **Fläche A1** auf den Flurstücken 19/3 tlw. und 19/ 4 tlw. der Flur 4, Gemarkung Winterspelt flächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Für die Anpflanzung sind folgende Laubgehölze geeignet:

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

z. B. Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Wildrosen (*Rosa canina*,

arvensis u.a.), Salweide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Kornelkirsche (*Cornus mas*). 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.

Flächenansatz:

1 Obst- oder Laubbaum bzw. 11 Sträucher entsprechen 25 m² Ausgleich.

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.

4. Die vorhandenen, neu angepflanzten Obstbäume sowie eine Solitärbuche auf Flurstück 34/4 tlw. sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind diese unverzüglich zu ersetzen. Auf den Baumscheiben ist nur organische Düngung zulässig.

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

5. Als Ausgleich für die neu entstehende Bodenversiegelung auf den Grundstücken südlich der K 101 ist auf der **Fläche A2** auf Flurstück 34/4 tlw. der Flur 4, Gemarkung Winterspelt eine magere Blühwiese i.V. mit bereits gepflanzten Obstbäumen anzulegen.

Die Wildblumenwiese ist mit einer Samenmischung autochthoner Wiesenkräuter ohne Grasanteil anzulegen (da die vorhandene Grasdecke sich selbst regeneriert).

Mineralische Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Auch die Errichtung jeglicher baulichen Anlagen ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

6. Die naturschutzfachliche Maßnahme A1 ist zwingend den direkt angrenzenden Bauflächen auf den Flurstücken 19/3 tlw. und 19/4 tlw. der Flur 4, Gemarkung Winterspelt zugeordnet.

Die naturschutzfachliche Maßnahme A2 ist zu proportionalen Anteilen den Bauflächen auf den Flurstücken 34/4 tlw. und 42/5 der Flur 4, Gemarkung Winterspelt zugeordnet.

Die Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der ersten baulichen Anlage auf dem jeweiligen 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.

C Hinweise

1. Für das anfallende Niederschlagswasser sind 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. Zwischen baulichen Anlagen und befestigtem Fahrbahnrand der K 101 ist ein Abstand von mind. 12 m einzuhalten. Für die Einmündungsbereiche der Zufahrten in die K 101 sind die erforderlichen Sichtweiten nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen) herzustellen.
Für die Einmündungsbereiche der Zufahrten zur K 101 sind dem Landesbetrieb Mobilität, Gerolstein Detailpläne M 1:250, inkl. Sichtweitennachweis spätestens bei der Einreichung der Bauanträge zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
4. Grundsätzlich werden bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
5. 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).
6. 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.
7. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Trier umgehend zu informieren.
8. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist,

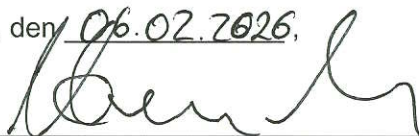
dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel. 0651/9774-0 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.

9. 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.
10. 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.
11. Bei Neubauvorhaben besteht hinsichtlich auftretender Lärmbelästigungen durch vorhandene Straßen kein Schadensersatzanspruch an den jeweiligen Straßenbaulastträger.
12. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen der § 1 der PlanzV (Stand der Planunterlage: Oktober 2024).

§ 3 Inkrafttreten

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

Winterspelt, den 06.02.2026,



(Unterschrift Ortsbürgermeister Henkes)



Begründung

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

Teil 1 Städtebauliche Konzeption

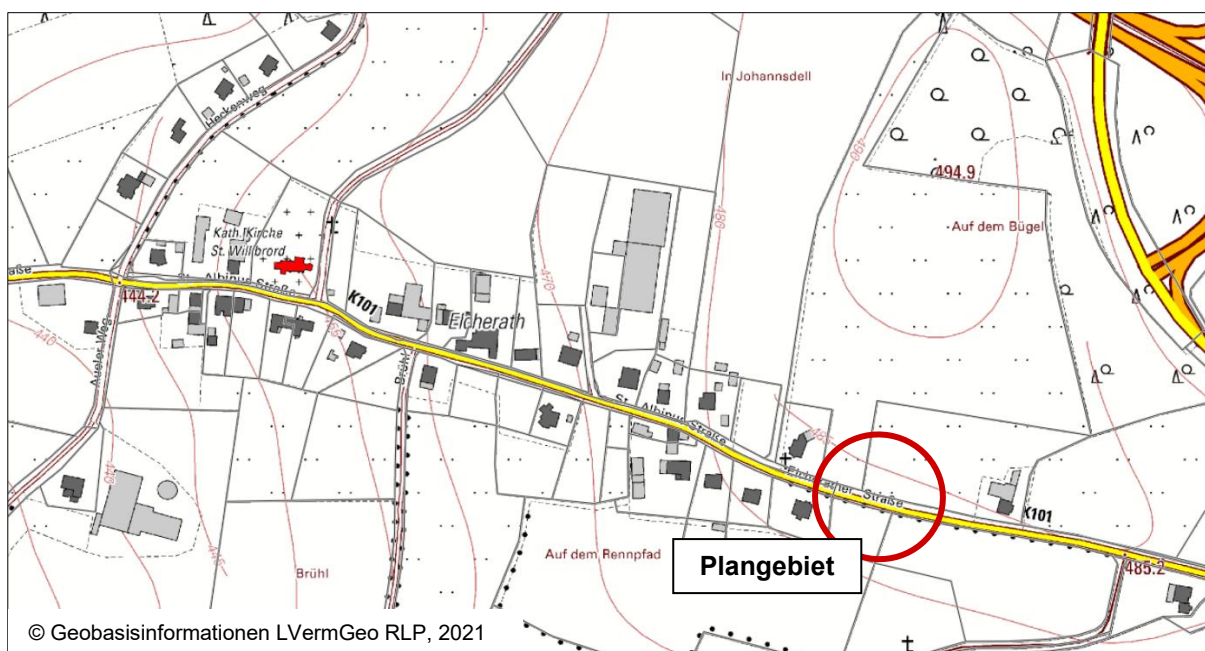
1 Ausgangssituation

Elcherath ist das älteste Dorf der Ortsgemeinde Winterspelt, welches sich als Straßendorf entlang der „St. Albinusstraße“ (K 101) entwickelt hat. Die Siedlung erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 440 – 485 m ü. NN.

Innerhalb der Ortslage sind in den letzten 20 Jahren nur vereinzelt neue Wohngebäude zur bestehenden Siedlung hinzugekommen. Die Siedlungsentwicklung hat dabei vorrangig am östlichen sowie am südlichen Ortsrand stattgefunden.

Die wenigen 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.

Auch die Ortsgemeinde Winterspelt kann Bauwilligen in Elcherath keine Bauflächen anbieten, um junge Einheimische im Dorf und in der Dorfgemeinschaft Elcheraths halten zu können. Daher wird das Vorhaben zur Einbeziehung von Flächen am östlichen Ortsrand in die im Zusammenhang bebaute Ortslage auch von der Ortsgemeinde mitgetragen.



Auszug Ortslage Elcherath (Topografische Karte)

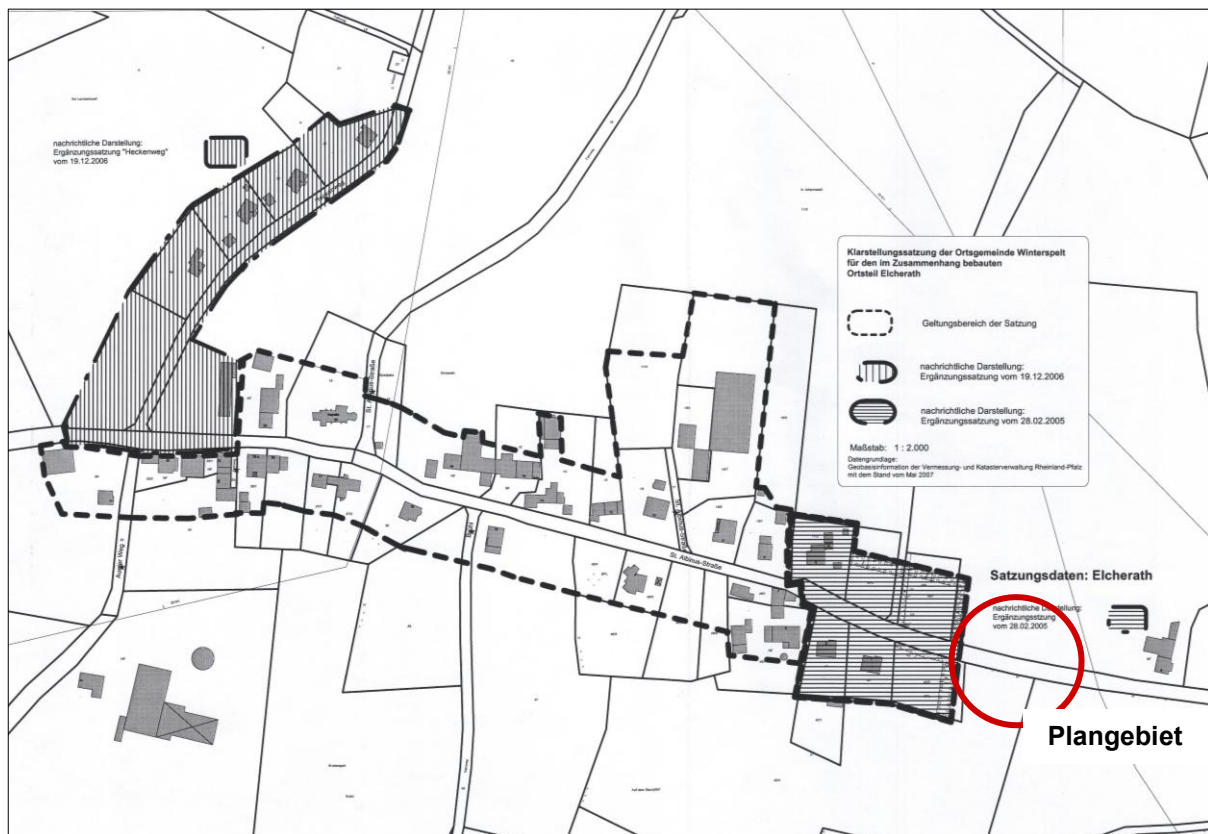
2 Bestehende Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Elcherath

Die Ortsgemeinde Winterspelt hat im August 2007 eine Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Elcherath erlassen.

Die neu einzubeziehenden Flächen schließen sich am östlichen Ortsrand an der K 101 / „Elcherather Straße“ an die vorhandene Satzung an. Die Ergänzung sieht eine Erweiterung um jeweils zwei Bauflächen nördlich und südlich der „Elcherather Straße“ vor.

Im Jahr 2018 wurde bereits eine Ergänzung der bestehenden Satzung für eine Baufläche am Ostrand der Siedlung angestrebt. Die Siedlungserweiterung ließ sich jedoch seinerzeit aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht beiderseits der K 101 realisieren. Der Erweiterung wurde nicht zugestimmt, da eine einseitige Weiterentwicklung des baulichen Bestandes vermieden werden und einer Zersiedelung der Ortslage Vorschub geleistet werden sollte.

Da sich mittlerweile die Eigentumsverhältnisse geändert haben, kann eine beidseitige Erweiterung der Ortslage erfolgen.



**Auszug aus der Satzung der Ortsgemeinde Winterspelt
über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Elcherath**

3 Planungsanlass und Planungsvorhaben

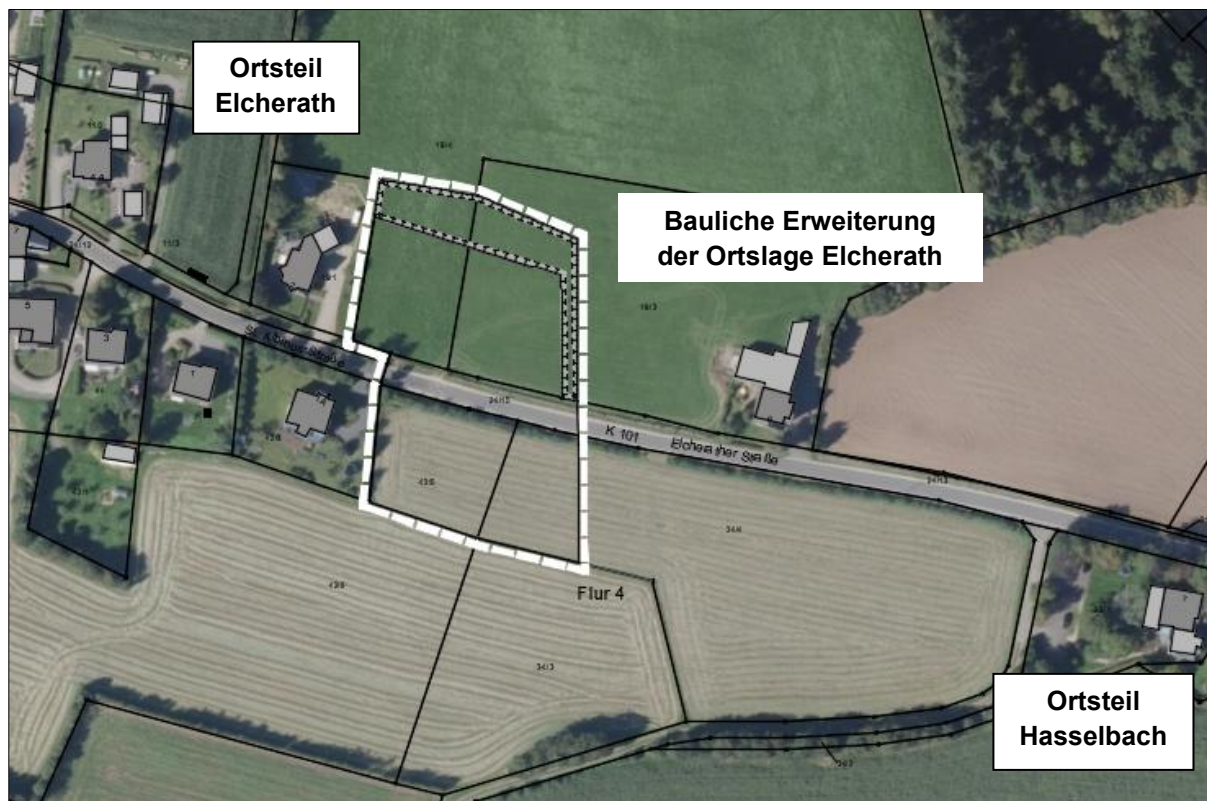
Der Investor / Bauherr, der die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage am östlichen Ortsrand anstrebt und selbst die Flächen südlich der K101 bebauen möchte, stammt aus Elcherath und ist eng mit dem Dorf und der Dorfgemeinschaft verbunden. Zudem ist er in örtlichen Vereinen aktiv und engagiert sich auch hier für seine Heimatgemeinde.

Da eine alleinige Ausweisung von Flächen südlich der „Elcherather Straße“ nicht befürwortet wird, soll die Erweiterung auf beiden Seiten der K 101 erfolgen. Die Eigentümer der Flächen nördlich der K 101 sind ebenfalls ortsansässig bzw. verwandtschaftlich eng mit Elcherath verbunden.

Mit dieser Ergänzungssatzung soll Baurecht auf je zwei Bauflächen nördlich und südlich der Straße geschaffen werden, durch die auch ein längerfristiger Bedarf an Bauflächen in Elcherath 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.

Außerdem soll auf den südlichen Flächen auch die Errichtung untergeordneter Nebengebäude ermöglicht werden, die z. B. der Lagerung von Brennholz und für Hobby-Landwirtschaft (z. B. Hühnerhaltung) dienen und die zum anderen für die Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Wiesenflächen benötigt werden (Heulagerung, Unterbringung kleiner landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Geräte etc.).



Auszug Luftbild mit Lage der Erweiterungsfläche am östlichen Ortsrand der Ortslage Elcherath

4 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

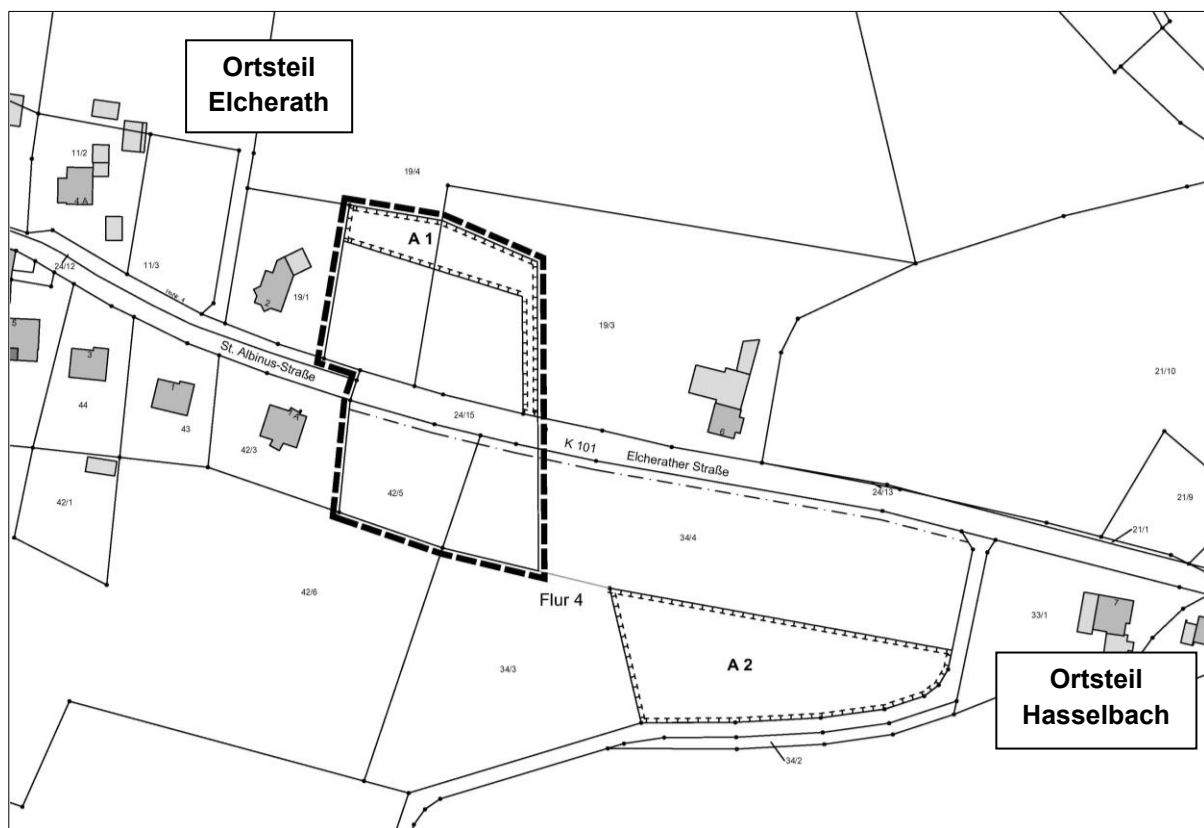
Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke 19/3 tlw., 19/4 tlw., 24/15 tlw., 34/4 tlw. sowie 42/5 der Flur 4, Gemarkung Winterspelt.

Die Erweiterungsflächen befinden sich am Ostrand der Ortslage Elcherath an der K 101 in Richtung des Ortsteiles Hasselbach auf einer Höhe von ca. 481 – 483 m ü. NN südlich der Straße und ca. 483 – 485 m ü. NN nördlich der Straße.

Im Westen grenzen die Flächen jeweils an Wohnbebauung an. Die Flächen nördlich der K 101 grenzen im Norden und Osten an landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen an, die Flächen südlich der K 101 an intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.

Zusätzlich zu den Bauflächen im Plangebiet werden Flächen zum Ausgleich der neu entstehenden Bodenversiegelung (Maßnahmenflächen A1 und A2) ausgewiesen.

Eine detaillierte Flächenbilanzierung erfolgt in Kapitel 9.2.



Abgrenzung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplan Trier 2024 (ROP 2024/ E) wird der Ortsgemeinde Winterspelt 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 Elcherath um je zwei Bauflächen nördlich und südlich der „Elcherather Straße“ (K 101) wird die Schutzwürdigkeit der Fläche für Erholung und Tourismus als gering eingestuft, Konflikte zum Vorbehaltsziel 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 je zwei 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.

Im Ortsteil Elcherath gibt es heute keinen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb mehr. 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 Elcherath, die neuen Bauflächen werden in erster Linie der ortsverbundenen Bevölkerung zur Verfügung gestellt.

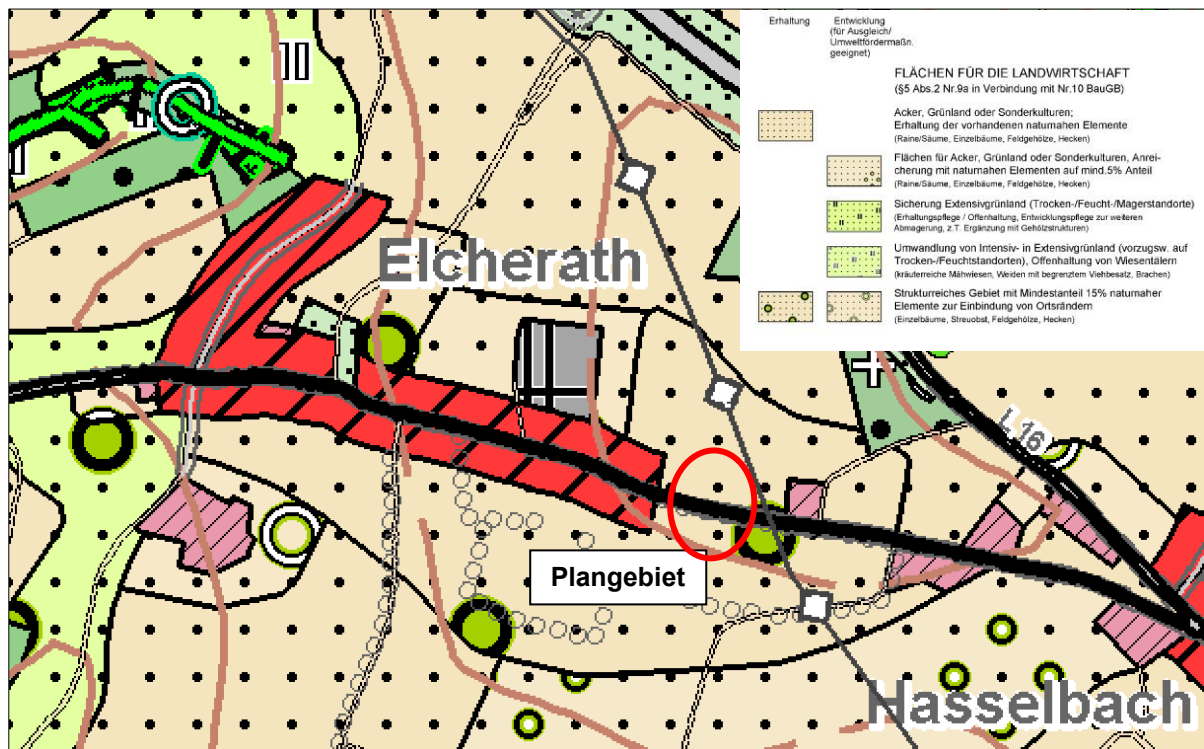


Auszug aus dem Entwurf des Raumordnungsplanes für die Region Trier (RROP 2024/ E)

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.

5.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Winterspelt sind die Flächen des Siedlungsbereiches Elcherath als Mischbauflächen dargestellt. Die Flächen östlich der Ortslage sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Eine Entwicklungsabsicht ist im Flächennutzungsplan für diese Flächen nicht definiert.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Winterspelt

5.3 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 mit Garage errichtet werden. Die Einhaltung des Einfügegebotes gemäß § 34 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Siedlungsentwicklung

Durch die Ergänzung der Ortslage Elcherath um je zwei Bauflächen beiderseits der K 101 am Ostrand der Siedlung sind keine relevanten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Die Ortslage wird in Richtung des Ortsteiles Hasselbach erweitert, die hinzukommende Bebauung wird den östlichen Ortseingang Elcheraths deutlicher vor die Geländekuppe verlagern und damit besser erkennbar sein. Damit kann auch zur Verkehrsberuhigung an der K 101 beigetragen werden.

Zur Schaffung eines weichen Übergangs zwischen Siedlung und Landschaft und zur Einbindung der späteren Neubebauung wird nördlich der K 101 eine Ausgleichsfläche (A1) 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.

Südlich der K 101 steht eine straßenbegleitende Strauchhecke, die als zu erhalten festgesetzt wird und durch die die neuen Bauflächen bereits gut eingebunden sind.

Zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes wäre auch die Fortführung der bestehenden Eichenbaumallee am Ortseingang entlang der neuen Grundstücke sinnvoll. Aufgrund freizuhaltender Straßengräben und evtl. zu beachtender Versorgungsleitungen ist dies u. U. nicht gleichmäßig möglich, daher wird von einer zwingenden Festsetzung in der Satzung abgesehen, die Pflanzung jedoch den Grundstückseigentümern empfohlen.

Die Bauflächenenerweiterung am Ortsrand bleibt entlang der K 101 auf eine Breite von 66 m bzw. 68 m beschränkt, um die Bebauung nicht zu weit in den Außenbereich auszudehnen. Einer Zersiedelung des Ortsrandes wird damit vorgebeugt.

7 Begründung für die Ergänzung der bestehenden Satzung

Auf Antrag des Investors bzw. der Grundstückseigentümer möchte die Ortsgemeinde Winterspelt im dargestellten Bereich 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 Elcherath selbst stammen und eng mit dem Dorf verbunden sind.
- Die Ortslage Elcherath wird am östlichen Ortsrand durch je zwei Bauflächen entlang der K 101 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.

8 Konzeption der Flächenausweisungen

Die überplanten Flächen am östlichen Ortsrand Elcheraths sollen zu Wohnbauzwecken genutzt werden. Die Größe der Bauflächen liegt zwischen ca. 1.100 m² und 1.350 m², was ebenfalls den Größen der benachbarten Wohnbaugrundstücke in Elcherath entspricht.

Die Erweiterung der Ortslage erfolgt in Richtung des Ortsteiles Hasselbach, dessen erste angrenzenden Gebäude ca. 200 m von den neuen Flächen südlich der K 101 entfernt liegen. Die neu einzubeziehenden Flächen nördlich der K 101 liegen nur ca. 60 m vom nächsten Gebäudekomplex (ehem. landwirtschaftlicher Hof, heute vorrangig Wohnnutzung) entfernt.

Östlich der neuen Bauflächen verläuft eine unterirdische Produktenfernleitung der NATO, die inkl. eines Schutzbereiches von je 5 m beiderseits der Leitungsachse von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist. Diese Leitung stellt auch langfristig die Erweiterungsgrenze von baulichen Anlagen in Richtung Hasselbach dar. Die Ortslage Elcherath kann sich hier also auch später nicht mehr über die jetzt angestrebte Erweiterung in Richtung Osten ausdehnen.

Mit der Ausweisung von je zwei Bauflächen nördlich und südlich der „Elcherather Straße“ / K 101 wird der Eigenbedarf des Ortsteiles für die nächsten Jahre gedeckt. Ein konkretes Bauinteresse für den Zeitraum der nächsten 5 Jahre liegen heute bereits für alle vier Bauflächen vor.

Um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und gleichzeitig eine sinnvolle Einbindung der Siedlung in die freie Landschaft zu erzielen, sollen die Flächen mit dieser Ergänzungssatzung in die Ortslage Elcherath einbezogen werden. Die späteren Bauvorhaben werden gemäß dem Einfügegebot nach § 34 BauGB im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren beurteilt.

Maximal bebaubare und versiegelbare Flächen (max. Größe der Grundfläche)

Für die bisher unbebauten, neu einzubeziehenden Flächen wird eine maximal zulässige Bebauung und Versiegelung von jeweils 450 m² für die beiden Grundstücke nördlich der K 101 festgesetzt (= max. Größe der Grundfläche), für die beiden südlichen Grundstücke jeweils eine max. Größe der Grundfläche von 550 m².

Die max. zulässige Grundfläche wird auf den südlichen Flächen höher angesetzt, da hier auch die Errichtung untergeordneter Nebengebäude ermöglicht werden soll (u. a. für die Unterbringung kleinerer landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Geräte, die zur Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Wiesenflächen erforderlich sind, zur Heulagerung, Haltung von Hühnern etc.).

Ausgangszustand der überplanten Flächen

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich nördlich der K 101 um intensiv genutztes Dauergrünland, bei den Flächen südlich der Straße um Ackerbrachflächen nach intensiver Ackernutzung. Die vorhandene, große Strauchhecke südlich der K 101 soll abzgl. zwei Zufahrten auf die Straße als zu erhalten festgesetzt werden und sich natürlich mit nur geringem regelmäßigen Rückschnitt entwickeln können (Vermeidungsmaßnahme, bisher regelmäßiger landwirtschaftlich bedingter intensiver Rückschnitt). Weitere Gehölze sind auf den Flächen nicht vorhanden.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

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

Ausgleich für die Neuversiegelung auf den Bauflächen nördlich der K 101

Auf den Grundstücken nördlich der K 101 wird die Ausgleichsfläche A 1 nördlich und östlich der Bauflächen für die flächige Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen ausgewiesen (Anpflanzung von Obstbäumen / Laubbäumen und / oder Sträuchern).

Die Flächengröße beträgt insgesamt 1.177 m² und liegt damit über den mind. erforderlichen 900 m².

Mit der vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen wird gleichzeitig auch die Einbindung der neuen Bauflächen zur freien Landschaft hin erzielt.

Ausgleich für die Neuversiegelung auf den Bauflächen südlich der K 101

Zur Kompensation der Bodenversiegelung auf den Bauflächen südlich der K 101 wird die Ausgleichsfläche A 2 ausgewiesen, auf der eine magere Blühwiese unter den kürzlich angepflanzten 13 Obstbäumen entwickelt werden soll.

Innerhalb der Maßnahmenfläche verläuft eine unterirdische Produktenfernleitung (NATO-Pipeline). Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Schutzbereiches von je 5 m beiderseits der Leitungssachse dürfen zwar keine Anpflanzungen erfolgen, die Anlage einer Blühwiese ist jedoch zulässig und unkritisch.

Die Flächengröße beträgt insgesamt 3.502 m² und liegt damit deutlich über den mind. erforderlichen 1.100 m².

Im Bereich der Ausgleichsflächen A1 und A2 darf weder eine Bebauung noch eine Flächenversiegelung erfolgen. Lediglich eine Durchfahrt zur rückwärtigen landwirtschaftlichen Fläche auf Flurstück 19/4 ist zulässig. Auch die Anlage von flachen Erdmulden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist innerhalb der Ausgleichsflächen zulässig.



Flächenausweisung im Plangebiet

9 Umsetzung

9.1 Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung, Anbindung an vorhandene Systeme

Die neu einzubeziehenden Bauflächen auf den Flurstücken 19/3 tlw., 19/4 tlw., 34/4 tlw. sowie 42/5 der Flur 4 ist durch die „Elcherather Straße“ / K 101 erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasser, Abwasser, Strom) kann durch Ergänzung der bestehenden Anlagen der Ortslage Elcherath 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). Die Rückhaltung des Niederschlagswassers soll in flachen Erdmulden erfolgen, Hinweise zur Anlage und Ausführung sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen.

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

Hinweis zu Dacheindeckungen: Bei Verwendung von Zink, Kupfer oder Blei muss vor Einleitung des Regenwassers in die Versickerungsmulden eine vorgeschaltete Filterung erfolgen.

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.

9.2 Produktfernleitung

In dem in der Planzeichnung dargestellten Schutzbereich für eine unterirdische Versorgungsleitung (Produktfernleitung) auf Flurstück 34/4 tlw. der Flur 4, Gemarkung Winterspelt, ist auf einer Breite von je 5 m beiderseits der Leitungsachse jegliche Bebauung und Gehölzbe-pflanzung dauerhaft untersagt. Die Anlage einer mageren Blühwiese (ohne Anpflanzung tief-wurzelnder Pflanzen) ist innerhalb des Schutzbereiches zulässig.

Der dinglich gesichert 10,0m breite Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen (hierzu zählen bereits Zaunfundamente, Mauern, Hof-besichtigungen, usw.), Bepflanzungen mit Bäumen und sonstigen tiefwurzelnden Be-wuchs entsprechend der bestehenden vertraglichen Regelungen freigehalten werden.

Alle geplanten Einzelmaßnahmen, die den Schutzbereich der Leitung berühren, müssen rechtzeitig unter Vorlage von Detailplänen beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kompetenzzentrum Baumanagement Wiesbaden (BAIUDbw KompZ BauMgmt) zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden, da gegebenenfalls größere Schutzabstände bzw. besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Der ungehinderte Zugang zur Rohrleitungstrasse für eventuelle Reparaturarbeiten, Wartungsarbeiten und Messungen sowie die uneingeschränkte Einsichtnahme der Trasse für die behördliche vorgeschriebenen Kontrollgänge und Leitungsbefliegungen muss jederzeit gewährleistet bleiben.

Alle Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter sorgfältiger Beachtung der „Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitung der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland“ durchgeführt werden.

9.3 Flächenbilanz und Bodenordnung

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

Flurstück	Ausweisung / Darstellung	Flächengröße
19/3 tlw., Flur 4	Baufläche davon maximale Größe der Grundfläche (GR) zur Bebauung und Versiegelung 450 m ² Teilfläche der Ausgleichsmaßnahme A 1	1.357 m ² 717 m ²
19/4 tlw., Flur 4	Baufläche davon maximale Größe der Grundfläche (GR) zur Bebauung und Versiegelung 450 m ² Teilfläche der Ausgleichsmaßnahme A 1	1.283 m ² 460 m ²
34/4 tlw., Flur 4	Baufläche davon maximale Größe der Grundfläche (GR) zur Bebauung und Versiegelung 550 m ² Strauchhecke (zu erhalten)	1.096 m ² 61 m ²
42/5, Flur 4	Baufläche davon maximale Größe der Grundfläche (GR) zur Bebauung und Versiegelung 550 m ² Strauchhecke (zu erhalten)	1.369 m ² 136 m ²
24/15, Flur 4	„Elcherather Straße“ / K 101 (nachrichtliche Darstellung)	674 m ²
Flächen im Geltungsbereich gesamt		7.153 m²
+ Externe Ausgleichsmaßnahme A 2 zu proportionalen Anteilen den Bauflächen auf den Flurstücken 34/4 tlw. und 42/5 der Flur 4 zugeordnet.		3.503 m²

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich jeweils im Eigentum der Investoren / Bauherren. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

9.4 Kosten des Satzungsverfahrens

Die Kosten des Satzungsverfahrens zur Einbeziehung einer einzelnen Baufläche werden durch die privaten Investoren / Bauherrn übernommen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Winterspelt und den Kostenträgern geschlossen.

Teil 2 Naturschutzfachlicher Planungsbeitrag

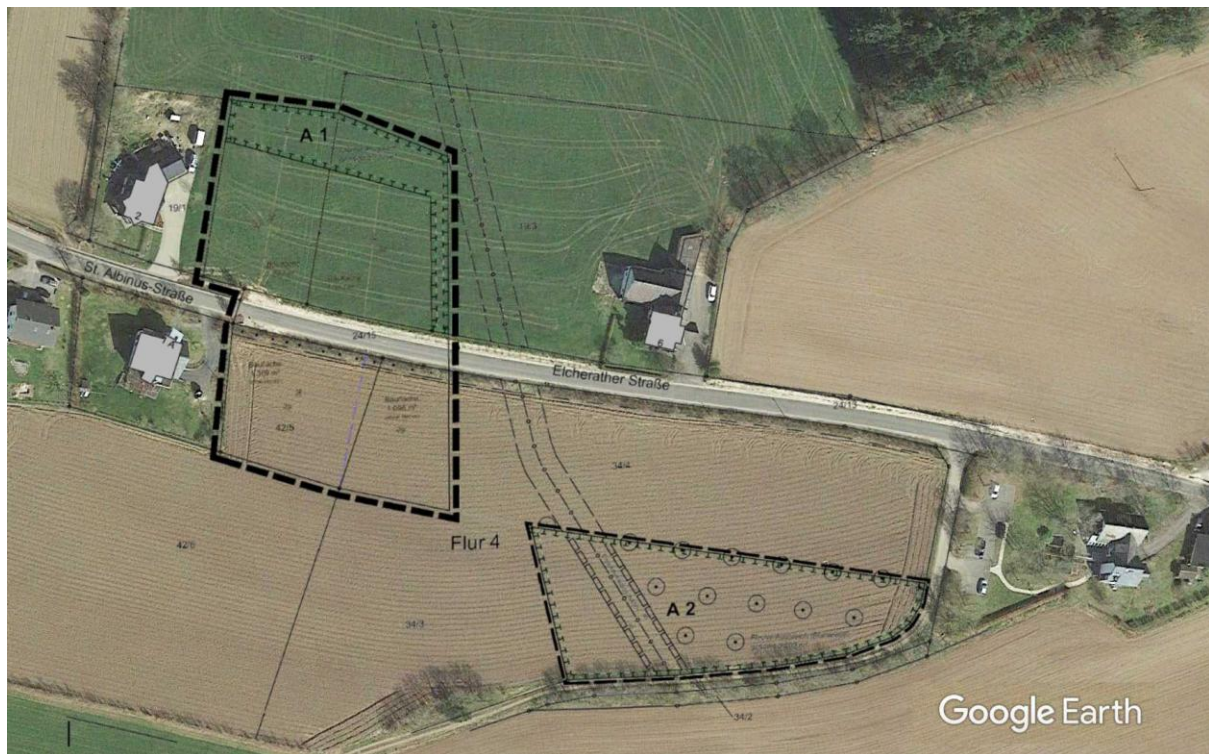
A Eingriff in Natur und Landschaft / Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen

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 Intensivgrünlandflächen nördlich der K 101 und Ackerbrachflächen nach intensiver Ackernutzung südlich der K101. Gehölze werden nicht beseitigt außer zur Schaffung von zwei Lücken für Zufahren im Straßenbegleitgrün am Südrand der Elcherather Straße (Junge Strauchhecken).

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.



Bauflächen und Ausgleichsflächen

Bei der beanspruchten Fläche nördlich der Elcherather Straße handelt es sich um stark gedüngtes Intensivgrünland mit wenigen Arten. Folgende Arten konnten identifiziert werden:

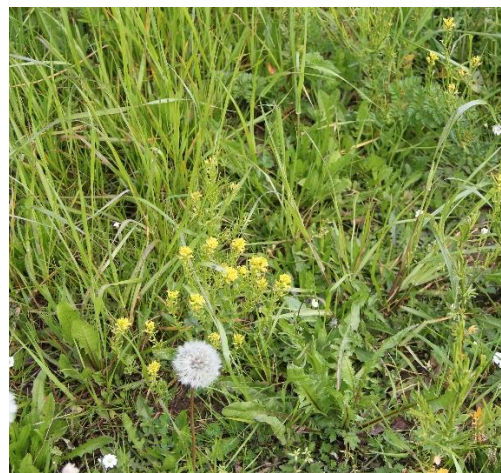
Botanischer Name		Deutscher Name	Häufigkeit
Alopecurus pratensis	(Futtergras eingesät)	Wiesen-Fuchsschwanz	dominant
Anthriscus sylvestris		Wiesenkerbel	lokal
Ranunculus acris		Scharfer Hahnenfuß	lokal
Ranunculus repens		Kriechender Hahnenfuß	lokal
Rumex acetosella		Sauerampfer	lokal
Taraxacum officinale		Löwenzahn	dominant
Trifolium pratense		Wiesenklee	lokal

Fett: Lebensraumtypische Arten lt. Kartieranleitung



Fläche nördlich der Elcherather Straße, Blick von Westen

Bei der Fläche südlich der Elcherather Straße / K 101 handelt es sich um eine Ackerbrachfläche nach intensiver Ackernutzung mit zum Kartierzeitpunkt nur schwer bestimmbareren Futtergräsern (vermutlich *Lolium perenne* und *Poa pratensis*), durchmischt mit Ackerkräutern (Acker-Hornkraut, Acker-Schöterich u.a.)





Fläche südlich der Elcherather Straße, Blick von Westen

Ergebnis

Die Flächen erfüllen keinesfalls die Kartierkriterien für gesetzlich geschütztes Grünland. Es sind nördlich der Straße nur 2 lebensraumtypische Arten (von 30) vertreten, südlich der Straße kommen keine vor.

Die Vegetationsstruktur ist sehr artenarm. Krautarten sind nur sehr spärlich vertreten. Die nördlich der Straße dominierende Grasart „Wiesenfuchsschwanz“ ist eine häufige Art des Wirtschaftsgrünlandes in der Eifel und die Dominanz des Löwenzahns (Störzeiger) deutet auf eine starke Düngung hin.

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
19/3 tlw., 19/4 tlw.	EA3	Intensivgrünland (Abwertung durch Siedlungsnähe)	8-1 = 7	3.817 m ²	26.719
42/5, 34/4 tlw.	HB1	Ackerbrachflächen nach intensiver Ackernutzung (Abwertung durch Ackergrünland und Siedlungsnähe)	8-2 = 6	2.465 m ²	14.790
	BA1	Strauchhecke jung	13	197 m ²	2.561
34/4 tlw.	HB1	Ackerbrachflächen wie oben (Ausgleichsfläche A2)	8-2 = 6	3.503 m ²	21.018
Summe				9.982 m²	65.088

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
19/3 tlw., 19/4 tlw., 42/5, 34/4 tlw.	EB1	Max. zulässige Versiegelung	0	2.000 m ²	0
	HM7/H J1	Nutzrasen / Ziergarten	mind. 5	3.105 m ²	mind. 15.525

34/4 tlw.	BA1	Feldgehölzpflanzung jung / Streuobst (Ausgleichsmaßnahme A1)	13	1.177 m ²	15.301
	BA1	Strauchhecke jung (Erhaltung)	13	197 m ²	2.561
	ED1	Blütenreiche Magerwiese (Ausgleichsmaßnahme A2, unter bereits gepflanzten Obstbäumen)	mind. 17	3.503 m ²	mind. 59.551
Summe				9.982 m²	mind. 92.938

Nach Biotopwertpunkten ist der Eingriff durch die festzulegenden Ausgleichsmaßnahmen mehr als ausgeglichen. Dies wäre auch der Fall, wenn der Ausgangswert des beanspruchten Intensivgrünlandes ohne die Abwertung von 1-2 Wertpunkten eingestuft würde.

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

Als erheblicher Eingriff gilt die zulässige Versiegelung durch Baukörper und Nebenanlagen. Im Bereich der neuen Satzung sind anzurechnen:

- Ergänzungsfläche der Satzung (Bauflächen): 5.105 m² (ohne Fläche der K 101),
 - davon **Bebauung und Versiegelung: 2.000 m²**,
 - zzgl. Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Ausgleich): 1.177 m²,
 - zzgl. Erhalt einer Strauchhecke südlich der K 101: 197 m²

Außerhalb des Ergänzungsbereiches werden zusätzlich 3.503 m² für Ausgleich festgesetzt.

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 Nordostrand der Grundstücke 19/3tlw. und 19/4 tlw. im Umfang von 1.177 m².

Ausgleichsmaßnahme A2

Anlage einer mageren Blühwiese unter bereits gepflanzten Obstbäumen und über dem Schutzstreifen der Nato-Pipeline auf dem Grundstück 34/4 tlw. im Umfang von 3.503 m².

Die Wildblumenwiese ist mit einer Samenmischung autochthoner Wiesenkräuter ohne Grasteil anzulegen (da die vorhandene Grasdecke sich selbst regeneriert).

Hinweis zur Ansaat als Neuanlage von Wiesenmischungen:

Der Boden sollte vor einer Neuanlage gepflügt (vor dem Winter) oder gefräst werden. Anschließend wird mit einer Egge oder Kreiselegge eine feinkrümelige Bodenstruktur hergestellt. Nach dieser Bodenvorbereitung sollte sich die Erde einige Zeit (ca. 2-3 Wochen) absetzen können. Günstige Aussaatzeitpunkte sind Februar bis Mai und August bis Oktober. Vorzugsweise sollte vor dem Beginn feuchter Witterung gesät werden. Die Aussaat sollte obenauf mit Anwalzen erfolgen. (vgl. www.rieger-hofmann.de/downloads; Ansaat als Neuanlage von Wiesenmischungen)

Begründung:

Ersatz der wegfallenden Bodenfunktionen auf der zulässigen Versiegelungsfläche (max. Umfang 2.000 m²) im ungefähren Verhältnis 2:1, 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

Vermeidungsmaßnahme V1

Erhaltung der Heckenstrukturen auf der südlichen Straßenböschung der Elcherather Straße, ausgenommen der Schaffung von Lücken für die Zufahren zu den Baugrundstücken.

Begründung:

Erhaltung von Lebensräumen für die Vogel- und Insektenwelt.

Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 (s.o.)

Begründung:

Erhaltung / Verbesserungen von Standortbedingungen für erhöhte Artenvielfalt (Tiere und Pflanzen).

3.3 Erhöhung des Oberflächenabflusses

Minderungsmaßnahme M

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

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken selbst zurückzuhalten in Form von flachen Erdmulden gemäß Entwässerungskonzept. Eine Integration in Pflanzflächen ist zulässig.

Wo dies wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten nicht möglich ist, kommen auch andere Arten der Rückhaltung in Betracht, z. B. mit Rigolen oder kiesgefüllten Gräben. Überschüssiges Niederschlagswasser kann mittels Notüberlauf entweder in den vorhandenen Kanal abgeleitet werden oder, wenn dies aufgrund topografischer Gegebenheiten nicht möglich ist, auf angrenzende Wiesenflächen geleitet werden, über die es breitflächig abfließen kann.

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

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

Vermeidungsmaßnahme V1 (s.o.)

Ausgleichsmaßnahmen A1 (s.o.)

Begründung:

Optische Einbindung der Baukörper nach Nordosten und entlang der Elcherather Straße.

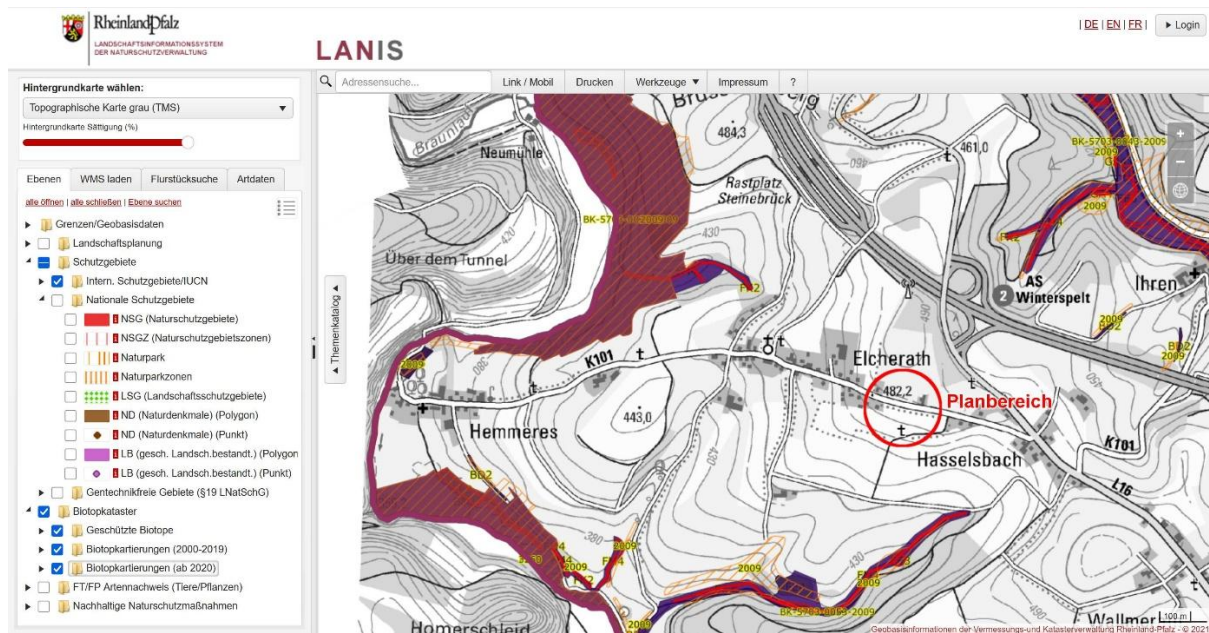
Ausgleichsmaßnahme A2 (s.o.)

Begründung:

Aufwertung des Landschaftsbildes durch artenreiche Blühaspekte in Verbindung mit bereits gepflanzten Obstbäumen, die zur optischen Einbindung der Siedlungsfläche nach Osten beitragen.

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

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



Auszug vorhandene Schutzgebiete (LANIS RLP)

B Artenschutzrechtliche Beurteilung*

Für die Rasterzelle **2985566** sind keine schutzwürdigen Arten in LANIS aufgeführt.

Aufgrund der Biotopstruktur (Intensivgrünland und Ackerbrachflächen nach intensiver Ackernutzung, Straßenrand) sind in der überbaubaren Fläche keine besonderen Artenvorkommen zu erwarten. Die vorhandenen Heckenstrukturen entlang des Südrandes der Elcherather Straße werden mit Ausnahme von Zufahrten erhalten, die für Vogelpopulationen eine gewisse Bedeutung haben.

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

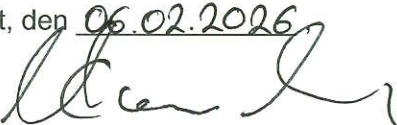
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 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 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 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 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549)
- 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 (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	15.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	06.09.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben / E-mail vom	05.09.2025
Veröffentlichung der Planentwurfsunterlagen gem. § 3 (2) BauGB	vom 08.09.2025
	bis einschl. 10.10.2025
Einsehbarkeit der Planunterlagen unter https://www.pruem.de/bauleitplanung gemäß § 4a (4) BauGB	im gleichen Zeitraum
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB	06.09.2025
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	03.12.2025
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.

Winterspelt, den 06.02.2026


(Unterschrift Ortsbürgermeister Henkes)

