

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	08.06.2021
Aktenzeichen:	FB 2- 51122-27-bo-	Vorlage Nr.	2-2810/21/27-043

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsgemeinderat	23.06.2021	öffentlich	Entscheidung

3. Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung, Ortslage Stroheich, im Bereich "Zur Schirp" - Abwägungsbeschluss und erneute Offenlage

Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich hatte in seiner Sitzung am 21.11.2019 die Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung in der Ortslage Stroheich, Im Bereich „Zur Schirp“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der vom Büros ISU, Bitburg, erstellte Entwurf der Ergänzungssatzung nebst Begründung wurde in der Sitzung am 04.03.2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 22.03.2021 bis 22.04.2021 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Gerolstein öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.03.2021 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben müssen.

Gleichzeitig sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die jeweiligen Stellungnahmen sind in der als Anlage beigefügten Übersicht ersichtlich.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsgemeinderat nimmt Kenntnis von den während der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der Vorsitzende erläutert die einzelnen Stellungnahmen und den Abwägungsvorschlag hierzu.

Aufgrund der Einwände der Kreisverwaltung Vulkaneifel wurde nach einem gemeinsamen Ortstermin zwischen Kreisverwaltung, Orts- und Verbandsgemeinde ein Konsens gefunden, wonach die Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ ausgewiesen werden sollen. Auf diesen Flächen sollen sodann Nebenanlagen von max. 50 m³ umbauter Raum zugelassen. Der geplante Gehölzstreifen wird von 3 m auf 5 m verbreitert.

Da die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine erneute Offenlage erforderlich.

Die Verwaltung wird daher beauftragt, den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden erneut zu beteiligen. In der erneuten Bekanntmachung bzw. Beteiligung wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Anlage(n):

Abwägung Zur Schirp

Plan ES Zur Schirp

Begründung Zur Schirp

Offenlage: Erneute Offenlage:

Information und Entscheidung zu den Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
vom 22.03.2021 bis zum 22.04.2021
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
vom 18.03.2021 bis zum 22.04.2021

Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich, 3. Ergänzung der Abrundungssatzung „Zur Schirp“

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Name der Behörde / des Trägers öffentlicher Belange	Datum der Rückäußerung
01. Dienstleistungszentrum ländlicher Raum – DLR – Eifel, 54634 Bitburg	22.03.2021 (keine Bedenken)
02. Kreisverwaltung Vulkaneifel, Untere Landesplanungsbehörde, 54543 Daun	-
03. Landesamt für Geologie und Bergbau, 55133 Mainz	21.05.2021
04. Landwirtschaftskammer Dienststelle Trier, 54295 Trier	29.03.2021 (keine Bedenken)
05. Planungsgemeinschaft Region Trier, 54230 Trier	-
06. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht, 54290 Trier	08.04.2021 (keine Bedenken)
07. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, 54290 Trier	22.04.2021
08. Verbandsgemeinde Daun, 54550 Daun	-
09. Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel, 54470 Bernkastel-Kues	-
10. Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rauschermühle, 56814 Faid	25.03.2021
11. Verbandsgemeindewerke, 54568 Gerolstein	22.03.2021 (keine Bedenken)
12. Bauverwaltung	-

Offenlage: Erneute Offenlage:

13. Bauverwaltung - Bauleitplanung	-
14. Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich	-
15. Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, 56070 Koblenz	22.03.2021 (keine Bedenken)
16. Kreisverwaltung Vulkaneifel, Bauen, Schulen und ÖPNV, 54543 Daun	21.04.2021
17. Kreisverwaltung Vulkaneifel, Struktur- und Kreisentwicklung, 54543 Daun	13.04.2021
18. Kreisverwaltung Vulkaneifel, Kommunalabteilung, 54543 Daun	21.04.2021

Es liegen keine Äußerungen / Informationen von neutralen Personen oder Organisationen vor.

Folgende Äußerungen / Informationen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) liegen vor:

Kommentierung Planungsbüro / Verwaltung

Nr. 01 | Dienstleistungszentrum ländlicher Raum – DLR – Eifel, 54634 Bitburg – Schreiben vom 22.03.2021

Zu Nr. 01

„gegen die vorliegende geringfügige Änderung der Planung bestehen seitens unseres Hauses keine Bedenken. Konkrete Projekte unsererseits liegen nicht vor.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 03 | Landesamt für Geologie und Bergbau, 55133 Mainz – Schreiben vom 21.05.2021

Zu Nr. 03

„... aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen abgegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Offenlage: | Erneute Offenlage: |

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der 3. Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung im Bereich „Zur Schirp“ von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Hillesheim“ überdeckt wird. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierte historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollte bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, empfehlen wir spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund
-allgemein:

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 oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

-mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

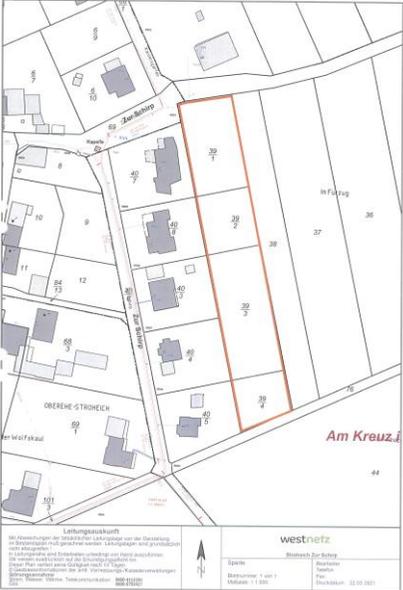
Offenlage: | Erneute Offenlage: |

<p>Nr. 04 Landwirtschaftskammer Dienststelle Trier, 54295 Trier – Schreiben vom 29.03.2021</p>	<p>Zu Nr. 04</p>
<p>„...gegen die o.g. Ergänzungssatzung bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nr. 06 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht, 54290 Trier– Schreiben vom 08.04.2021</p>	<p>Zu Nr. 06</p>
<p>„...zur Aufstellung der Ergänzungssatzung, Ortsteil Stroheich, Bereich „Zur Schirp“ – 3. Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung, im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Ihre E-Mail vom 18.03.2021) ergeht hiermit folgende Stellungnahme:</p> <p>Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Einwände gegen die geplante Änderung der o.g. Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nr. 07 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, 54290 Trier – Schreiben vom 22.04.2021</p>	<p>Zu Nr. 07</p>
<p>„. Vom Geltungsbereich wird kein Oberflächengewässer und keine im Bodenschutzkataster des Landes kartierte Bodenschutzfläche betroffen.</p> <p>Hinweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehen zu informieren. <p>Grundwasserschutz:</p>	

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Trotz Lage des Änderungsbereiches in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Nr. 400 „Hillesheimer Kalkmulde“ bestehen keine Bedenken.“</p> <p>Starkregenvorsorge: Für die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich liegt der Entwurf eines Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes vor. Dieser Konzeptentwurf sieht auch für die Straße „Zur Schirp“ Maßnahmen vor (Verwallung oberhalb der Bebauung, Notabflussweg, Objektschutz). Eine weitere Bebauung in diesem Bereich – auch wenn nur Nebenanlagen errichtet werden dürfen – kann das Schadenspotential erhöhen. Deshalb sollten die im Konzeptentwurf vorgeschlagenen Maßnahmen zeitgleich mit oder im Vorfeld einer Bebauung umgesetzt werden. Darüber hinaus sollte in der Ergänzungssatzung auf die Gefährdung hingewiesen werden.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um die Errichtung von überdimensionierten Nebenanlagen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die zulässigen Gebäude einen umbauten Raum von max. 50 m³ pro erschlossenes Grundstück nicht überschreiten dürfen. Aufgrund dessen ist nicht zu erwarten, dass das derzeit angenommene Schadenspotenzial durch die Errichtung von Nebenanlagen darüber hinaus geht. Der Bau von Hauptgebäuden ist nicht zulässig. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Regelungen hierzu können auf Ebene dieser Satzung nicht umgesetzt werden und sind gesondert mit der Ortsgemeinde abzustimmen.</p>
<p>Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Regelungen zur Umsetzung der Maßnahmen des Starkregenkonzeptes können auf der Ebene der Satzung nicht umgesetzt werden und sind gesondert mit der Ortsgemeinde abzustimmen.</p>	
<p>Abstimmungsergebnis: Zustimmung: Ablehnung: Enthaltung</p>	

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Nr. 10 Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rauschermühle, 56814 Faid – Schreiben vom 25.03.2021</p>	<p>Zu Nr. 10</p>
<p>„...nach Einsichtnahme in die uns zugesandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände gegen die Änderung der oben genannten Abrundungs- und Erweiterungssatzung bestehen.</p> <p>Als Anlage senden wir Ihnen einen Planausschnitt in dem unsere im Planungsgebiet vorhandenen Leitungen/Anlagen eingetragen sind mit der Bitte, diese bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.“</p> 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebiets verlaufen keine Leitungen, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen.</p>

Offenlage: | Erneute Offenlage: |

<p>Nr. 11 Verbandsgemeindewerke, 54568 Gerolstein – Schreiben vom 22.03.2021</p>	<p>Zu Nr. 11</p>
<p>„... wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 18:03.2021 mit der Bitte um Stellungnahme zur 3. Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung, Ortsteil Stroheich, im Bereich „Zur Schirp“. Es bestehen seitens der Verbandsgemeindewerke Gerolstein keine Bedenken. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Nr. 15 Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, 56070 Koblenz – Schreiben vom 22.03.2021</p>	<p>Zu Nr. 15</p>
<p>„...durch die o.g. Baumaßnahme sind keine Festpunkte unserer Dienststelle betroffen“</p>	
<p>Nr. 16 Kreisverwaltung Vulkaneifel, Bauen, Schulen und ÖPNV, 54543 Daun – Schreiben vom 21.04.2021</p>	<p>Zu Nr. 02</p>
<p>„... die Fachstellungen der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.04.2021 und des Aufgabenbereiches Dorferneuerung vom 21.04.2021 sind in Reinschrift beigefügt. Der Aufgabenbereich Bauleitplanung teilt beratend mit: Wir halten die 3. Erweiterung und Änderung der Satzung im Bereich „Zur Schirp“ mit einer geordneten, ortsplanerischen Entwicklung für nicht gewährleistet, da die bisherigen Festsetzungen zur Erhaltung und Einbindung des Ortsrandes nicht gewährleistet werden. Zudem ist die Erweiterungsfläche nicht im Flächennutzungsplan als überbaubar enthalten.</p>	<p>Um eine Ortsrandeingrünung sicherzustellen, wurde sich im Einvernehmen mit der Kreisverwaltung darauf geeinigt den Gehölzstreifen auf 5 statt den bisherigen 3 m zu begrenzen. Planungswille der Ortsgemeinde ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Erweiterungsbereich.</p>

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Die angesprochenen Nebenanlagen könnten wegen der ausreichenden Größe der Wohngrundstücke auch dort im bisherigen Geltungsbereich errichtet werden. Die Erforderlichkeit der Planung wird hier nicht gesehen.“</p>	<p>Um die Errichtung von überdimensionierten Nebenanlagen im Geltungsbereich zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die zulässigen Gebäude einen umbauten Raum von max. 50 m³ pro erschlossenes Grundstück nicht überschreiten dürfen.</p>
<p>Beschluss: Es werden textliche Festsetzungen zur Begrenzung der Nebenanlagen mit aufgenommen.</p>	
<p>Abstimmungsergebnis: Zustimmung: Ablehnung: Enthaltung</p>	

<p>Nr. 17 Kreisverwaltung Vulkaneifel, Struktur- und Kreisentwicklung, 54543 Daun – Schreiben vom 21.04.2021– Schreiben vom 13.04.2021</p>	<p>Zu Nr. 17</p>
<p>„... Zu dem Satzungsentwurf der OG Oberehe-Stroheich teilen wir aus Sicht der Naturschutzbehörde folgendes mit:</p> <p>Naturschutzfachliche Belange stehen der Satzung nicht entgegen, es handelt sich mittlerweile um Gartengelände. Die sonst obligatorische Erhebung von Flora/Fauna kann entsprechend zur Nutzung und der Absprache im Vorfeld gemäß verkürzt werden.</p> <p>Die Satzung dient zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten; ein gemeindlicher Vollzug bzw. eine Kontrolle der baulichen Entwicklung in diesem Bereich lt. Satzung hat anscheinend nicht stattgefunden.</p> <p>Bisherige grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt eines Ortsrandes sollen aufgelöst und tlw. verschoben werden, um Platz für Nebengebäude zu ermöglichen. Dabei wird die Linie des Flächennutzungsplans, die den Ortsrand konsequent auch in nördlicher Richtung darstellt, überschritten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Hierzu wurden bereits klärende Gespräche zusammen mit der Verbandsgemeinde, Ortsgemeinde und Kreisverwaltung geführt.</p>

Offenlage: | Erneute Offenlage: |

<p>Eine Ausgestaltung der gründordnerischen Festsetzungen, die auch einen naturschutzfachlichen Ausgleich gewährleisten sollen, anhand von Beispielen (Pflanzen, Abstände, Schema) wird für sinnvoll gehalten, um Sinn und Zweck dieser Festsetzungen nachvollziehbar zu machen und eine Anstoßwirkung für einen harmonischen, organischen Ortsrand – durch Grünstrukturen – zu geben. Ansonsten könnte die Festsetzung falsch verstanden werden und die Wiederholung der Entwicklung anzunehmen sein. Das kann im Interesse einer geordneten Dorf-Entwicklung nicht gewünscht sein.“</p>	<p>Zentrales Ergebnis des klärenden Gesprächs war, dass eine 5 m breite Ortsrandeingrünung als angemessenen Ausgleich betrachtet werden kann. Zudem wird die Fläche als Gartenland ausgewiesen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist an eine Größe von einem umbauten Raum von max. 50 m³ pro erschlossenem Grundstück gekoppelt.</p>
<p>Beschluss: Der Grünstreifen wird auf 5 m verbreitet, um eine Ortsrandeingrünung sicherzustellen.</p>	
<p>Abstimmungsergebnis: Zustimmung: Ablehnung: Enthaltung</p>	

<p>Nr. 18 Kreisverwaltung Vulkaneifel, Kommunalabteilung, 54543 Daun – Schreiben vom 21.04.2021</p>	<p>Zu Nr. 18</p>
<p>„... vielen Dank für die zur Stellungnahme übersandten Unterlagen.</p> <p>Das Ansinnen „für Fünf Grundstücke an der Straße „Zur Schirp“ eine Überbaubarkeit der östlich angrenzenden Grundstücke durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu ermöglichen“ wir aus Sicht der Dorferneuerung kritisch gesehen.</p> <p>Die auch jetzt schon als recht groß anzusehenden Grundstücke (teilweise über 1.000 m²) werden in unverhältnismäßigem Maße erweitert. Nutznießer sind ausschließlich die privaten Grundstückseigentümer, da eine eigenständige Erschließung des Ergänzungsbereich nicht gegeben ist. Die Bauflächen werden dem Markt kaum zu Verfügung stehen.</p>	<p>Mit der Kreisverwaltung wurden in der Vergangenheit klärende Gespräche hinsichtlich der Ergänzungssatzung „Zur Schirp“ geführt. Im Einvernehmen mit allen Verfahrensbeteiligten wurde sich darauf geeinigt, dass die Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland ausgewiesen werden. Hiergegen wurden keine Einwände erhoben. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen sind demzufolge anzupassen. Grundzüge der Planung werden</p>

Offenlage: | Erneute Offenlage: |

Diese Vorgehensweise widerspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Flächen und einem nachhaltigen Landverbrauch.“	aufgrund dessen berührt, sodass eine erneute Offenlage erforderlich ist.
Beschluss: Den Anregungen der Kreisverwaltung wird gefolgt. Die Planzeichnung wird geändert, indem die rückwärtigen Bereiche als Gartenflächen ausgewiesen werden. Hierzu wurden bereits klärende Gespräche geführt. Da die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine erneute Offenlage erforderlich.	
Abstimmungsergebnis: Zustimmung: Ablehnung: Enthaltung	

3. Ergänzung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung Ortsgemeinde Oberehe/Stroheich Ortsteil Stroheich im Bereich „Zur Schirp“



Kataster: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung (Stand der Plangrundlage November 2019)

- ### Legende
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen: Zweckbestimmung Gartenland
 - 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
 - 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.13. 1. Ergänzung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung vom 08.07.1998
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung vom 08.07.1998
 - Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücknummer laut Kataster
158
 - Bemaßung
22
 - Gebäude, Wohngebäude
 - Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

- ### Rechtsgrundlagen
- Bund (in der zur Zeit gültigen Fassung)**
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
 - Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
 - Bundesberggesetz (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 237 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
 - Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)
 - Verordnung über die Festsetzungen des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Spangdahlem (FluLärmSpangV) vom 16. Februar 2000 (BGBl. I S. 128)
 - Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)
- Land (in der zur Zeit gültigen Fassung)**
- Landesplanungsgesetz (LPiG) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66)
 - Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728)
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2000, 578), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- ### Bestandteile des Bebauungsplans

Die Ergänzungssatzung besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie der Begründung.

Projekt

3. Ergänzung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung Ortsgemeinde Oberehe/Stroheich Ortsteil Stroheich im Bereich „Zur Schirp“

Entwurf

Projekt

3. Ergänzung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung Ortsgemeinde Oberehe/Stroheich Ortsteil Stroheich im Bereich „Zur Schirp“

Entwurf

Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich..... Auftraggeber

2020-001..... Projektnummer

as / au..... Bearbeitung

21. Juni 2021..... Stand

1:1000..... Maßstab

0,841 m x 0,594 m..... Plangröße

ISU
IMMISSIONSSCHUTZ
STÄDTEBAU
UMWELTPLANUNG

Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561 / 9449 01
Telefax 06561 / 9449 02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberehe/Stroheich hat in seiner Sitzung am 21.11.2019 die 3. Ergänzung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung gefasst.</p> <p>Der Beschluss über die Aufstellung der 3. Ergänzung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung wurde am 12.03.2021 durch Veröffentlichung in der Wochenzeitung „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“ ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Ort, _____ (1. Beigeordneter) ()</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Die 3. Ergänzung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung ist vom Ortsgemeinderat in der Sitzung vom 04.03.2021 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.</p> <p>Der 3. Ergänzung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 22.04.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden</p> <p>Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom 18.03.2021 mit Frist vom bis 22.04.2021 stattgefunden.</p> <p>Ort, _____ (1. Beigeordneter) ()</p>	<p>Erneute Öffentliche Auslegung</p> <p>Die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung der 3. Ergänzung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung ist am _____ beschlossen worden.</p> <p>Die 3. Ergänzung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden</p> <p>Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom _____ mit Frist vom _____ bis _____ stattgefunden.</p> <p>Ort, _____ (1. Beigeordneter) ()</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Gemeinderat der Ortsgemeinde _____ hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am _____ die 3. Ergänzung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung gem. § 10 BauGB als Satzung</p> <p>BESCHLOSSEN</p> <p>Ort, _____ (1. Beigeordneter) ()</p>
<p>Ausfertigung</p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans wurde mit dem Willen des Rates sowie Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der 3. Ergänzung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung bekundet.</p> <p>Ort, _____ (1. Beigeordneter) ()</p>	<p>Bekanntmachung</p> <p>Der Beschluss der 3. Ergänzung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung durch die Ortsgemeinde Oberehe/Stroheich von _____ ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 3. Ergänzung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung</p> <p>RECHTSVERBINDLICH</p> <p>Ort, _____ (1. Beigeordneter) ()</p>		

- ### Textliche Festsetzungen
- Der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich hat in öffentlicher Sitzung am _____ aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), in der Neufassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728) sowie auf Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) folgende Satzung erlassen:
- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
- Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung Ortsgemeinde Oberehe/Stroheich, Ortsteil Stroheich vom 10.12.1997 wird um folgende Flurstücke ergänzt und umfasst:
Gemarkung Stroheich, Flur 6 Nr. 39/1, 39/2, 39/3 und 39/4
- Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung, die Teil dieser Satzung ist.
- Im Übrigen bleiben die rechtsgültige Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung Ortsgemeinde Oberehe/Stroheich, Ortsteil Stroheich vom 10.12.1997 sowie die 1. und 2. Änderung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung Ortsgemeinde Oberehe/Stroheich, Ortsteil Stroheich vom 25.02.2002 und 17.05.2004 unverändert und gelten weiterhin fort.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**
- Der in § 1 festgelegte Geltungsbereich der Satzung ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, sofern sie einen umbauten Raum von maximal 50 m² pro erschlossenes Grundstück nicht überschreiten.
- § 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 am östlichen Grundstücksrand sind mit einer drei- bis vierreihige Gehölzpflanzung mit heimischen und standortgerechten Straucharten anzulegen. Die Gehölzstrukturen sind zu dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- § 4 Inkrafttreten**
- Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich

3. Ergänzung der Abgrenzungs-, Abrundungs- und Erweiterungssatzung Ortsgemeinde Oberehe/Stroheich Ortsteil Stroheich im Bereich „Zur Schirp“

Begründung

Stand: 22. Juni 2021

Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung und Rechtsgrundlagen.....	3
2	Verfahren	4
3	Räumlicher Geltungsbereich	4
4	Rechtliche Wirkung der Satzung	5
5	Städtebauliche Festsetzungen	6
6	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	7

1 Anlass und Ziele der Planung und Rechtsgrundlagen

Die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich der Verbandsgemeinde Gerolstein beabsichtigt am südöstlichen Ortsrand einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Oberehe-Stroheich einzubeziehen. Ziel der Satzung ist es für fünf Grundstücke (Gemarkung Stroheich, Flur 6 Nr. 40/7, 40/8, 40/3 und 40/5) eine Überbaubarkeit der östlich angrenzenden Grundstücke (Gemarkung Stroheich, Flur 6 Nr. 39/1, 39/2, 39/3 und 39/4) durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu ermöglichen.

Aus diesem Anlass beabsichtigt die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen, um einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Die Flächen werden durch die bauliche Nutzung der westlich angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt und bilden eine sinnvolle und harmonische Ergänzung der bebauten Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich. Die engere bauliche Umgebung ist geprägt durch eine zwei bis dreigeschossige Wohnbebauung entlang der Straße „Zur Schirp“.

Bei den vorgesehenen Flächen der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt es sich um Teile von Grundstücken, die durch die rechtskräftige Abrundungs-, Abgrenzungs- und Erweiterungssatzung bereits anteilig als Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB festgestellt sind bzw. um Grundstücksteile, die unmittelbar an als Innenbereich festgestellte Flächen angrenzen und als Gartenflächen von Wohngrundstücken (Gemarkung Stroheich, Flur 6 Nr. 40/7, 40/8, 40/3 und 40/5) genutzt werden.

Die Gemeinde beschließt deshalb gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine Ergänzungssatzung für diese Flächen aufzustellen.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB gelten folgende Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB:

1. sie muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen darf durch die Satzung nicht begründet werden,
3. es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

zu 1.)

Der Erlass der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Flächennutzungsplan stellt den zu ergänzenden Bereich, bestehend aus den folgenden Flurstücken 39/1, 39/2, 39/3 und 39/4 als Außenbereichsflächen (weiß) dar. Die Flurstücke 40/7, 40/8, 40/3 und 40/5 werden als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Es werden die Voraussetzungen für eine einheitliche planungsrechtliche Bewertung von Vorhaben auf den Grundstücksflächen östlich der Straße „Zur Schirp“ geschaffen.

zu 2.)

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz bzw. nach Landesrecht unterliegen.

zu 3.)

Weder das Satzungsgebiet selbst, noch angrenzende Bereiche gehören zu einem Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das Flora-Fauna-Habitat (FFH) Schutzgebiet „Gerolsteiner Kalkeifel“. Dieses ist räumlich durch die B421 vom Geltungsbereich der Satzung getrennt. Eine Beeinträchtigung eines Natura 2000 Gebietes ist deshalb nicht zu erwarten.

Die Planfläche grenzt an die gemäß Abrundungs-, Abgrenzungs- und Erweiterungssatzung dem Innenbereich zugeordneten Flächen östlich der Straße „Zur Schirp“ und südlich der Straße „Kaisergarten“ an. Sie umfasst die hinteren Teile der bereits baulich genutzten bzw. nutzbaren Grundstücke an der Straße „Zur Schirp“.

Mit der Ergänzungssatzung erfolgt keine Ausweisung von zusätzlichen Wohngrundstücken. Mit der Einbeziehung der rückwärtigen Grundstücksteile auf den Flurstücken 39/1, 39/2, 39/3 und 39/4 in den Innenbereich wird eine Anpassung an die Bestandsbebauung vorgenommen.

Die als Ergänzungsfläche festgesetzten Teile der Flurstücke 39/1, 39/2, 39/3 und 39/4 werden als Gartenflächen durch die westlich angrenzenden Wohngrundstücke genutzt. Durch die Einbeziehung in den Innenbereich sollen insbesondere die Voraussetzungen zur Errichtung von Nebenanlagen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen geschaffen werden. Dies soll insbesondere eine Anpassung an die Bestandssituation auf den westlich angrenzenden Flurstücken 40/7, 40/8, 40/3 und 40/5 ermöglichen, welche bei der Bewertung der die Ergänzungssatzung prägenden Bebauung zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB unterliegen Flächen, die im Zuge einer Ergänzungssatzung bebaubar gemacht werden, der Verpflichtung zu einem ökologischen Ausgleich. Weiterhin sind Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vorzusehen.

2 Verfahren

Der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich hat am 21.11.2019 den Beschluss zur Änderung der Ortsabrundungssatzung im Bereich „Zur Schirp“, gefasst.

In seiner Sitzung am 04.03.2021 hat der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich dem Planungskonzept der Ergänzungssatzung zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 12.03.2021 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 22.03.2021 bis einschließlich 22.04.2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.03.2021 gebeten bis einschließlich 22.04.2021 zum Entwurf der Ergänzungssatzung eine Stellungnahme abzugeben.

Der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich hat in seiner Sitzung vom ____ über die eingegangenen Stellungnahmen zum Satzungsentwurf abschließend beraten und die Satzungsänderung „Zur Schirp“ beschlossen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Ergänzungssatzung „Zur Schirp“ umfasst eine Fläche von ca. 4.000 m² in der Gemarkung Stroheich, Flur 6 Nr. 39/1, 39/2, 39/3 und 39/4.



Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches
(Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15)

Die durch die Ergänzungssatzung ausgewiesenen Innenbereichsflächen ermöglichen die Errichtung von Nebengebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen. Zusätzliche Wohngrundstücke entstehen durch die Ergänzungssatzung nicht.

Die in die im Zusammenhang bebaute Ortsgemeinde Stroheich ergänzend einbezogenen Flächen sind in der zeichnerischen Darstellung der Satzung mit dem Planzeichen „Grenze räumlichen des Geltungsbereiches“ abgegrenzt. Die Grenze der rechtskräftigen Abrundungs-, Abgrenzungs- und Erweiterungssatzung ist mit einer roten Linie dargestellt.

4 Rechtliche Wirkung der Satzung

Die Bereiche des Gemeindegebietes, für die kein qualifizierter Bebauungsplan existiert, werden von § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) erfasst. Dabei ist der Außenbereich nicht identisch mit der freien Landschaft, vielmehr umfasst der Außenbereich den gesamten nicht im Zusammenhang bebauten, nicht beplanten, Bereich. Das heißt, dass hier die vorhandene Bebauung nicht als Ordnungs- und Regelungsfaktor für die Bebauung bisher nicht bebauter Grundstücke in Betracht kommt.

Der § 34 BauGB kann demnach nur dort Anwendung finden, wo die vorhandene Bebauung einen städtebaulichen Ordnungsfaktor für zukünftige Bauvorhaben darstellt. Eine Bebauung nach § 34 BauGB scheidet dagegen aus, wenn die städtebauliche Ordnung wegen der Größe der freien Fläche nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gewahrt werden kann.

Die von der Ergänzungssatzung „Zur Schirp“ erfassten Grundstücksflächen werden nach Bewertung der unteren Bauaufsichtsbehörde als Außenbereichsflächen bestimmt.

Die Gemeinde kann jedoch gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzung) einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung auf den Nachbargrundstücken entsprechend geprägt sind. Ziel hierbei ist es, eine angesichts der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten einleuchtende Fortschreibung der schon vorhandenen Bebauung zu ermöglichen. Das hat zur Folge, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsgebiet dann nach § 34 BauGB und nicht mehr nach § 35 BauGB richtet.

Mit der im Gebiet an der Straße „Zur Schirp“ bestehenden Situation ist durch die Beschränkung des Baurechts nach § 34 BauGB auf die straßenseitigen Grundstücksteile die bauliche Nutzung der hinteren Grundstücksflächen eingeschränkt. Die nicht dem Innenbereich zugeordneten Grundstücksteile werden jedoch durch die bestehende Wohnnutzung deutlich geprägt.

Die besondere Situation der in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen besteht darin, dass kein Potenzial für die Schaffung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke geschaffen wird, da für eine zweireihige Bebauung die dafür erforderliche Prägung durch die Nachbarbebauung nicht gegeben ist. In der Regel werden die Erweiterungsflächen nur für die Errichtung von Nebenanlagen bzw. für Anlagen zur Freizeitnutzung genutzt werden können.

Eine eigenständige Erschließung für die Ergänzungsfläche ist nicht erforderlich, da Bauungen nur im Rahmen der bestehenden Grundstücksstruktur möglich sind (und sein sollen). Die straßenseitige Anbindung aller bestehenden Grundstücke an die Straße „Zur Schirp“ ist gewährleistet.

In der Folge sind bei der Erteilung von Baugenehmigungen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB Rechtsnormen aus anderen Gesetzen zu berücksichtigen.

5 Städtebauliche Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB können in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzungen) einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden; in Betracht kommen vor allem Bestimmungen über die Art der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Mit der Formulierung "einzelne Festsetzungen" im Gesetz ist hervorgehoben, dass in der Satzung aber keine umfassende Regelung der zulässigen baulichen Nutzung getroffen werden kann (kein Bebauungsplan-Ersatz).

In dem Satzungsgebiet besteht durch die benachbarten Bauungen mit zwei- bis dreigeschossigen Einzelhäusern eine deutliche Prägung. Bei den Ergänzungsflächen handelt es sich jeweils um rückwärtige Teile von vorhandenen Baugrundstücken. Die zulässige Bebauung wird entsprechend durch die bereits bestehenden Nutzungen sowie den auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der angrenzenden Grundstücke beeinflusst. Festsetzungen zur baulichen Nutzung sind deshalb entbehrlich.

Um eine Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich zu verhindern, werden die Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland ausgewiesen.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den Flurstücken 39/1, 39/2, 39/3 und 39/4 zulässig, sofern sie einen umbauten Raum von maximal 50 m³ pro erschlossenes Grundstück nicht überschreiten. Hierdurch soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem Wohngebäude und

Nebenanlagen erreicht werden. Die Beurteilung der Erschließung richtet sich nach dem heutigen Erschließungszustand.

Auf die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB sind ergänzend die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) anzuwenden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt dabei der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Entlang der rückwärtigen Grenze der Flurstücke 39/1, 39/2, 39/3 und 39/4 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein 5 m breiter Grünstreifen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe Planzeichnung). Die ca. 760 m² dienen der Sicherung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die durch die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich werden.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden keine weiteren Festsetzungen getroffen.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Aufstellung der Satzung werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaften vorbereitet. Die dadurch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen.

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung werden momentan als Gartenland genutzt und befinden sich nicht in einem FFH- / Vogelschutzgebiet. Demnach werden durch den Bebauungsplan keine Belange von NATURA 2000 oder weitere landesweit bedeutsame Umweltbelange berührt.

Die Erweiterungsflächen befinden sich im Nationalen Schutzgebiet „Naturpark Vulkaneifel“. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 Landesverordnung über den „Nationalpark Vulkaneifel“ sind die Belange selbigen nicht berührt.

Die Zielkarte der Planung Vernetzter Biotopsysteme weist für das Plangebiet eine biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte aus. Da dieses Biotop durch die derzeitige Nutzung jedoch bereits nicht mehr existiert und die östlich angrenzende Fläche als freie Feldfläche festgelegt und eine weitere Überbauung ausgeschlossen wird, stellt die geplante Überbauung keinen Eingriff in dieses Ziel dar.

Diese Begründung ist der Planzeichnung „Zur Schirp“ der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich beigelegt.

Aufgestellt durch

Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich

Oberehe-Stroheich, den _____

Dominik Kaiser, 1. Beigeordneter