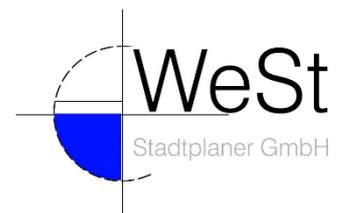


2022

Ergänzungssatzung „Layenstraße“ Ortsgemeinde Neroth

Satzung
Begründung
Juli 2022





Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
1.1	ANLASS DER PLANUNG	3
1.2	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
1.3	PLANUNGSAALTERNATIVEN	4
1.4	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	6
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	7
3.1	LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG	7
3.2	REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLAN DER REGION TRIER (ROP 1985)	8
3.3	ENTWURF DES NEUEN REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLAN DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (ROPNEU/E, JAN. 2014)	8
3.4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	10
4.1	IMMISSIONSSCHUTZ	10
5	UMWELTRELEVANTE BELANGE	11
5.1	ERSTBEWERTUNG	11
6	FLÄCHENAUSWEISUNGEN / FLÄCHENBILANZ	12
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
7.1	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	13
7.2	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	13
7.3	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT	14
7.3.1	SCHUTZMASSNAHMEN	14
7.3.2	KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (KM)	14
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	15
8.1	WASSERVERSORGUNG	15
8.2	SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG	15
8.3	NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG	15
8.4	STROMVERSORGUNG	15
9	BODENORDNUNG	16
10	KOSTENSCHÄTZUNG	16
11	AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG	16



1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Ein Bauinteressent hat bei der Ortsgemeinde Neroth die Einleitung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung auf dem im Eigentum stehenden Flurstück Gemarkung Neroth, Flur 15, Flurstück Nr. 150/9 beantragt.

Grund hierfür ist, dass die bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB liegende Parzelle teilweise einer Wohnbebauung für den Eigenbedarf zugeführt werden soll. Insgesamt hat das Plangebiet eine Fläche von etwa 743 m².

Mit der Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen geschaffen werden.

Die Ortsgemeinde hat sich - unter Abwägung aller Belange - dazu entschlossen, über die Ergänzungssatzung ihren Eigenentwicklungsbedarf an Wohnbauland städtebaulich geordnet zu sichern. Daher wird zur Arrondierung der Ortslage eine bisherige Außenbereichsfläche mit in die Abgrenzung der Ortslage aufgenommen, damit hier Baurecht für eine Baustelle (konkretes Bauinteresse liegt vor) geschaffen werden kann.

Die Schaffung von Baurecht über eine Satzung wird von der Ortsgemeinde als möglich eingestuft.

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

- Die Erweiterung der Ortslage mit einem weiteren Baugrundstück wird von der Ortsgemeinde als städtebaulich verträglich und geordnet erachtet, da das neue Baugrundstück unmittelbar östlich an die vorhandene Ortsrandlage angrenzt,.
- Eine für die Siedlungsentwicklung in Ortsrandlage typische Bebauung (Einfamilienhäuser jüngeren Datums) bildet die Grundlage für die städtebauliche Prägung des neu einbezogenen Flurstückes.
- Das neue, verkehrlich über die Kreisstraße K33 "Layenstraße" zu erschließende Baugrundstück ist im Eigentum der Familie der Bauwilligen und steht daher für das konkrete und kurzfristig umzusetzende Bauinteresse zur Verfügung.
- Es liegen keine naturschutzfachlichen Verpflichtungen oder besondere Restriktionen auf der Fläche.
- Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung, Telekommunikation bzw. Strom an die Ortsnetze sind über die Erweiterung bzw. Ergänzung der Infrastrukturanlagen geplant.

Die in § 34 (5) Nr. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen bezüglich der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind gegeben, da das Ergebnis der Umsetzung der Satzung für das Erscheinungsbild des Ortslagenbereiches keine unverträgliche oder gänzlich neue Situation erwarten lässt.

Mit der Einbeziehung nur einer einzelnen Außenbereichsfläche berücksichtigt die Ergänzungssatzung das Kriterium einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs. Demnach sollen nur Teilstücke einer Außenbereichsfläche einbezogen werden.



1.2 Erfordernis der Planung

Das übergeordnete planerische Ziel der Ortsgemeinde ist es, mit dem genannten Instrumentarium unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen und nachhaltigen Entwicklung zügig Baurecht für den Bauwilligen zu schaffen.

Ein wesentlicher Aspekt für die Ortsgemeinde das vorliegende Satzungsverfahren durchzuführen, ist die konkrete Planungsabsicht des Bauinteressenten nach Umsetzung einer Bebauung für den Eigenbedarf. Auf diese Weise kann der bestehende Eigenbedarf in der einheimischen Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB befriedigt werden.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen. Dieser Bedarf ist durch die vorliegende konkrete Absicht eines einzelnen Bürgers in der Ortsgemeinde Neroth gegeben.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

1.3 Planungsalternativen

Die Ortsgemeinde sieht zu dem Satzungsgebiet keine standortbezogene Alternative in Neroth, da

- noch keine weiteren, bestehenden Baulücken dem freien Markt zur Verfügung stehen, die den Anforderungen der Bauwilligen entsprechen,
- es sich nur um die bedarfsgerechte und kurzfristig zu erwartende Errichtung eines einzelnen Wohnhauses handelt und Anbindungen an das Straßen- und Leitungsnetz möglich sind,
- auf der Planfläche selbst keine ökologisch hochwertigen Biotopstrukturen ausgebildet sind (ehemalige Weihnachtsbaumkultur)
- und keine restriktiven naturschutzfachlichen bzw. -rechtlichen oder sonstige Schutzgebietsausweisungen vorliegen.



1.4 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG



Abbildung 1: Lage gemäß Kataster

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst in der Gemarkung **Neroth, Flur 15** das Flurstück **150/9** (Baugrundstück).

Zur Sicherung der wegemäßigen Erschließung räumt die Stadt Daun eine Wegebaulast auf dem Grundstück Flur 22 Nr. 75/1 ein. Die Erschließung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.



Abbildung 2:
Blick in Richtung
Ortslage/Er-
schließung er-
folgt über den
Wirtschaftsweg

Die Abgrenzung der Satzung richtet sich im Wesentlichen nach den grundsätzlichen Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bzw. den mit den EigentümerInnen / Bauwilligen abgestimmten Maßen für Abstandsflächen zu bestehender Bebauung und nach den gewünschten Bauflächengrößen.

Die naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichsflächen und –maßnahmen liegen teilweise innerhalb der Satzungsgrenzen und umfassen die Parzelle Gemarkung Neroth, Flur 19 Flurstück 53/2 (4.983 m²). Hier soll durch die Aufgabe der forstlichen Nutzung der Parzelle ein Naturwald auf der kompletten Parzelle entstehen. Dies ist im Landeskompensationsverzeichnis einzutragen, sodass die Fläche dauerhaft aus der Nutzung genommen wird.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Neroth hat in der Sitzung am _____._____ die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über



die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Planung bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG

Gem. den Zielen des LEP IV zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung (Z 31) und die Ausweisung neuer Wohn- und Mischbauflächen muss im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit bestehender Siedlungsfläche sein (Z 34).

Eine ungegliederte insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung soll dabei vermieden werden. Durch die vorliegende Ergänzungssatzung soll lediglich eine einzelne Außenbereichsfläche mit in die unmittelbar angrenzende im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden. Mit der vorliegenden Satzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen einer Ortsabrundung hergestellt werden.

Darüber hinaus handelt es sich um ein Baugrundstück, welches unmittelbar bebaut werden soll. Eine bandartige Entwicklung ist demnach nicht zu befürchten.

Das Plangebiet befindet sich laut LEP IV (Landesentwicklungsprogramm) in folgenden landesweit bedeutsamen Bereichen:

Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus

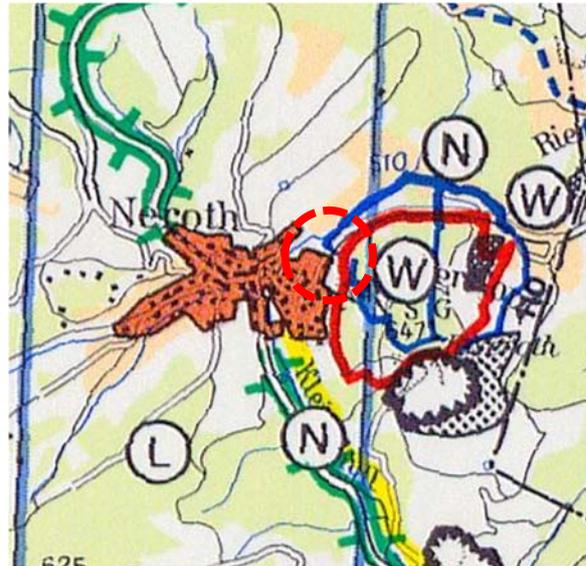
Die Erholungs- und Erlebnisräume sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus. Durch den Bau eines Wohnhauses werden die Ziele für Erholung und Tourismus nicht beeinträchtigt.



3.2 Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier (ROP 1985)

Abbildung 3: Auszug aus dem ROP 1985

Laut aktuell gültigem **Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier (ROP 1985)** befindet sich der Änderungsbereich knapp außerhalb eines Wasserschutzgebietes und eines Naturschutzgebietes.

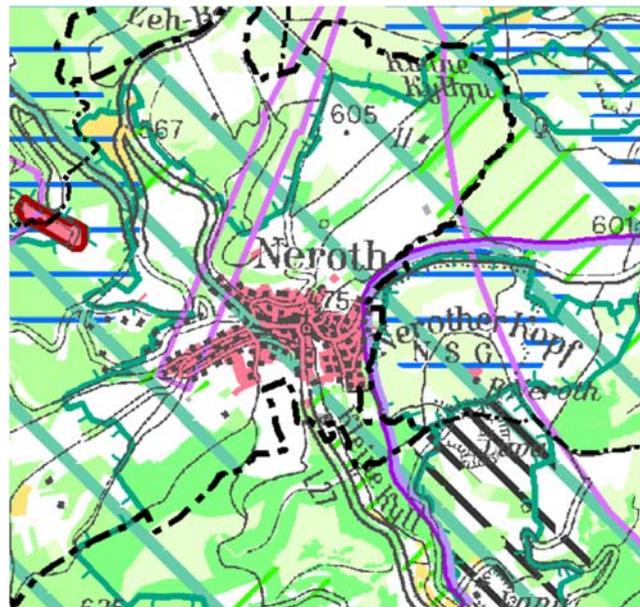


3.3 Entwurf des neuen regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region Trier (ROPneu/E, Jan. 2014)

Im **Entwurf des neuen regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region Trier (ROPneu/E, Jan. 2014)** ist für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus festgelegt.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem regionalen Raumordnungsplan 2014

Der Ortsgemeinde werden die besonderen Funktionen Freizeit und Erholung sowie Wohnen zugeordnet.





3.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein stellt den im Geltungsbereich gelegenen Teil der Gemarkung Neroth als Wohnbauflächen dar. Die Satzungsänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

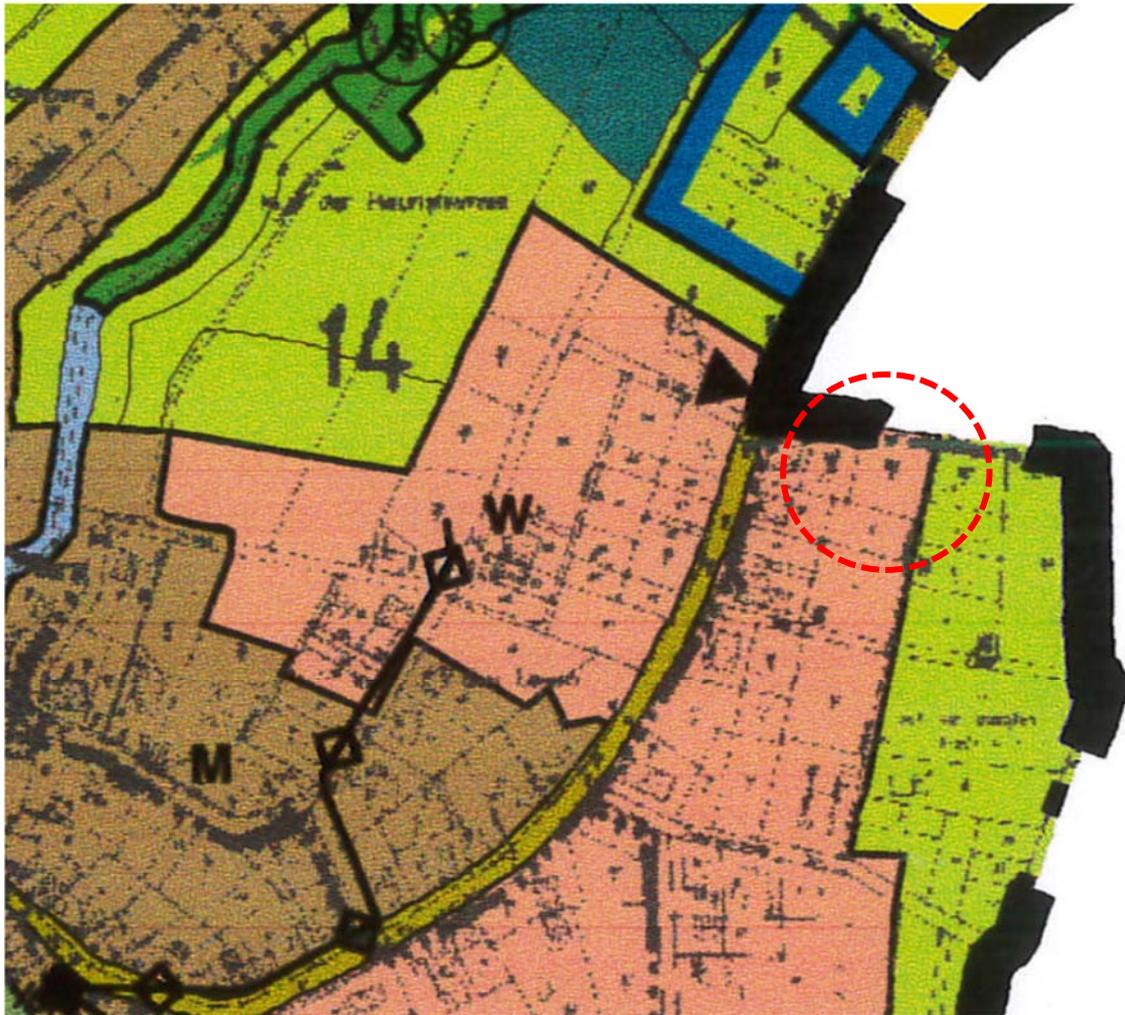


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan der VG Gerolstein



4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Siedlungspotenzialfläche liegt im östlichen Ortsbereich, ca. 30 Meter östlich der Kreisstraße K33. Die zur Überplanung anstehende Teilfläche weist eine Größe von ca. 743 m² auf. Die Umgebungsbebauung besteht aus Einfamilienhäusern in ein und zweigeschossiger Bauweise.



Abbildung 4: Lage des Satzungsbeereichs, Quelle Geoportel RLP

Die Erschließung ist durch Anbindung an die Kreisstraße geplant. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden wohnbaulich genutzt bzw. dienen als Gartenland.

4.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet unmittelbar an der Kreisstraße. Eine überschlägige Berechnung der Mittelungspegel nach RLS-90 zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte „Verkehrslärm“ für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 eingehalten bzw. unterschritten werden, da die Kreisstraße einen DTV von nur 232 Kfz aufweist. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.



4.2 Verkehrserschließung

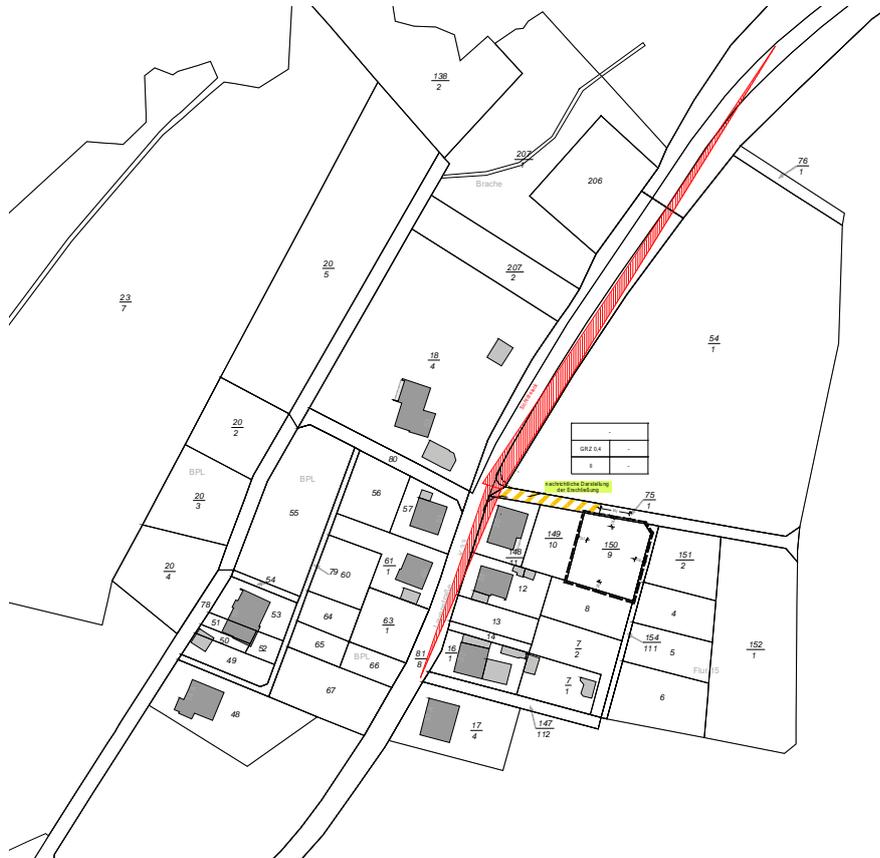


Abbildung 5: Lage des Satzungsbereichs, Quelle Geoportal RLP

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den vorhandenen Wirtschaftsweg zur K 33. Nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) sind für den Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges in die K 33 ausreichende Sichtflächen nach beiden Richtungen herzustellen und dauerhaft freizuhalten. Da sich die Einmündung direkt hinter der Ortstafel befindet, ist in Richtung Neunkirchen nach RAL eine Sichtweite von 200,00 m erforderlich. Diese ist auf Grund der Örtlichkeit nur bis zum Kurvenbereich möglich (ca. 180,00 m). In Richtung Ortslage ist eine Sichtweite von 70,00 m erforderlich. Das Sichtdreieck in Richtung Neunkirchen ist in der oben dargestellten Abbildung ersichtlich. Die Sicht darf nicht durch die vorhandene Begrüßungstafel eingeschränkt werden. Gegebenenfalls ist diese zu entfernen oder zu versetzen.

5 UMWELTRELEVANTE BELANGE

5.1 Erstbewertung

In einem ersten Schritt wurde für die Ergänzungssatzung unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erheblichen Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.



raumplanerische Kriterien	Vorkommen im Gebiet / Auswirkungen Erläuterung
Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Räume	
Schutzgebiete -Naturschutzgebiet -Geplantes Naturschutzgebiet -Geschützter Landschaftsbestandteil -Naturdenkmal	nein
FFH-/Vogelschutzgebiet	nein
Flächen nach § 30 BNatSchG	nein
Landesweiter Biotopverbund nach LEP IV	nein
Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund nach ROP 2014	nein
schutzwürdige Biotope nach Biotopkataster RLP	nein
Für Landschaftsbild und Erholung bedeutsame Räume	
Naturpark-Kernzone	nein
Landschaftsschutzgebiete	ja
Landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume nach LEP IV	ja
Regional bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume	nein
Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft gemäß LEP IV	nein
Naherholungsgebiet gem. ROP 1985	nein
Überörtliche Wander- und Radwege	nein
Denkmalpflegerisch bedeutsamer Bereich (wie z.B. Bau-, Kultur-, Bodendenkmäler einschl. Pufferzonen nach Kulturdatenbank Trier)	nein
Vorranggebiet für Landwirtschaft nach Entwurf ROPneu 2014 mit gleichzeitiger Überlagerung von „Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen“ lt. verbindlichem ROP 1985.	nein
Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Entwurf ROPneu 2014	nein
Landwirtschaftliche Nutzflächen	nein
Vorranggebiet Industrie und Gewerbe	nein
Vorbehaltsgebiet Industrie und Gewerbe	nein
Vorranggebiet Rohstoffabbau	nein
Wald	nein
Wasserschutzgebiete Zone II oder III	nein
Gesetzliche Überschwemmungsgebiete	nein

6 FLÄCHENAUSWEISUNGEN / FLÄCHENBILANZ

Die Satzung weist folgende Flächen (ca. Werte, vorbehaltlich einer Vermessung) aus:

Darstellung der Satzung	ca. Fläche (gerundet)
Baugrundstück gem. § 19 BauNVO	598 m ²
Anpflanzungsfläche	68 m ²
	598 m²



7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und –analyse hat sich gezeigt, dass zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einzelne Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB notwendig sind.

Insbesondere die Ortsrandlage und die daraus abzuleitende Aufgabenstellung nach Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Eingriffsrelevanz bedingen eine planerische Steuerung insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu grünordnerischen Festsetzungen auf dem Grundstück.

Die Beurteilung zur Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich – sofern hierzu keine Aussagen in der Satzung getroffen werden - für die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegene Fläche künftig nach § 34 BauGB.

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Damit wird bei der vorliegenden Grundstücksgröße dem künftigen Bauherren ein ausreichend bemessener Flächenanteil für die geplante Bebauung zur Verfügung gestellt.

Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf Z = II festgesetzt. Damit soll ein Beitrag für eine der Umgebungsbebauung angepasste Bebauung ermöglicht werden.

Die Höhe baulicher Anlagen ist aus der Umgebungsbebauung abzuleiten. Aus diesem Grund wird auf die Regelung in Form der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe verzichtet.

7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wie im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen, sind zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Kompensationsmaßnahmen erforderlich:



7.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

7.3.1 SCHUTZMASSNAHMEN

VS 1: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht im Baugebiet verwendet werden können, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen und Ablagerungen zu vermeiden.

VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

VS 3: Naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Für das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück eine private Rückhalte mulde in Form einer flachen Erdmulde als Rasenfläche mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 l pro m² versiegelter Grundstücksfläche herzustellen. Überschüssiges Niederschlagswasser kann mittels Notüberlauf in die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Die Entwässerung des Grundstücks ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.3.2 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (KM)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird die folgende Kompensationsmaßnahme durchgeführt:

KM: Anpflanzung einer Hecke zur randlichen Eingrünung des Grundstückes

Die Planfläche selbst bietet keine Möglichkeit einen adäquaten Ausgleich für die Bodenversiegelung zu schaffen. Daher muss der Ausgleich extern stattfinden. In Absprache mit dem Biotopbetreuer der Region Gerd Ostermann wurde daher folgende Maßnahme festgelegt.

Maßnahme 1 (K1): Aufgabe der forstlichen Nutzung einer Waldparzelle

Die Parzelle Gemarkung Neroth, Flur 19 Flurstück 53/2 (4.983 m²) ist bereits teilweise im Biotopkataster als wertvoll gelistet (Buchenwald „BT-5806-0629-2010“ und Biotopkomplex sw Neroth „BK-5806-0156-2011“). Dort findet sich ein Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*) (9110) mit dem Vegetationstyp *Luzulo luzuloidis-Fagetum*. Dieser soll durch die Aufgabe der forstlichen Nutzung der Parzelle dauerhaft erhalten und gefördert werden, sodass ein Naturwald auf der kompletten Parzelle entsteht. Dies ist im Landeskompensationsverzeichnis einzutragen, sodass die Fläche dauerhaft aus der Nutzung genommen wird.



8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 Wasserversorgung

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung hat an die Wasserhauptleitung sowie den Mischwasserkanal in der Layenstraße zu erfolgen. Hierzu müssen Leitungen der o.g. Medien über die Parzelle 75/1 verlegt werden. Da die Parzelle nicht innerhalb der Verbandsgemeinde Gerolstein liegt, empfehlen wir vorab eine Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer zwecks Eintragung einer Dienstbarkeit (Leitungsrecht).

8.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über Erweiterung des örtlichen Netzes geplant.

8.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Für das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück eine private Rückhalte mulde in Form einer flachen Erdmulde als Rasenfläche mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 50 l pro m² versiegelter Grundstücksfläche herzustellen. Überschüssiges Niederschlagswasser kann mittels Notüberlauf in die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Die Entwässerung des Grundstücks ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das öffentliche Netz geplant.

8.5 Erschließung

Die Zufahrt wird in einer wassergebundenen Decke befestigt werden, die den brandschutztechnischen Anforderungen gerecht wird.

8.6 Kultur und Sachgüter

Landesarchäologie/Erdgeschichte: keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) informiert zu werden.

Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an Tel. 0261 6675-3032.

Unmittelbar westlich des Plangebietes wurde 1989 bei Baumaßnahmen der Hinweis auf römische Siedlungstätigkeiten entdeckt. Da die Ausdehnung des römischen Platzes unbekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass sich der Fundplatz bis in das Plangebiet erstreckt. Daher stuft die Generaldirektion Kulturelles Erbe das Plangebiet als bodendenkmalpflegerische Verdachtsfläche ein. Dies bedeutet, dass bei Bodeneingriffen damit gerechnet werden muss, dass archäologische Hinterlassenschaften zutage treten. Daher ist in dem Plangebiet gemäß § 21 (2) DSchG RLP der Oberbodenabtrag zeitlich (mindestens 8 Monate im Vorlauf) sachlich (Abtrag mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) mit der Generaldirektion



abzustimmen, um durch den bodendenkmalpflegerisch begleiteten Oberbodenabtrag zu überprüfen, ob von der Maßnahme archäologische Belange betroffen sind. Da bei einem positiven Befund im Vorfeld der Umsetzung Planung gemäß § 19 DschG RLP eine Grabung durchgeführt werden muss, empfehlen wir dringend, dass sich der Planungsträger mit der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

9 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

10 KOSTENSCHÄTZUNG

Es entstehen ausschließlich private Kosten für die Ver- und Entsorgung bzw. Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

11 AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Fassung der textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 13 BauGB offengelegen hat und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war, übereinstimmt.

Neroth, den __.__.2022

Egon Schommers
Ortsbürgermeister

Siegel