

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Ortsgemeinderat	Datum:	10.08.2023
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-0346/23/36-031
Sitzungsdatum:	19.07.2023	Niederschrift:	36/OGR/058

Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für Steffeln - OT Lehnerath; Beschluss zur Offenlage der Planunterlagen

Sachverhalt:

Mit Sitzungsdatum vom 07.12.2022 hat der Ortsgemeinderat Steffeln über eine seinerzeit vorliegende Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Wohnhäusern in der Gemarkung Steffeln-Lehnerath, Flur 11, Flurstück 23 (teilweise) beraten. Inzwischen beinhaltet das Vorhaben lt. Ortsbürgermeisterin Blameuser die Errichtung von vier Wohnhäusern. Das geplante Vorhaben befindet sich derzeit nach § 35 BauGB im Außenbereich. Unter Außenbereich sind Gemarkungsteile zu zählen, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen und auch nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören. Im Außenbereich sind Bauvorhaben nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und es sich eindeutig um ein sog. Privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB handelt. Die Ortsgemeinde Steffeln hat in gleicher Sitzung im Rahmen ihrer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen, um die Grenzen der bebauten Ortslage für den Ortsteil Lehnerath eindeutig zu definieren und zusätzlich Flächen im bisherigen Außenbereich als neue Baugrundstücke in die bebaute Ortslage einzubeziehen. Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Wie zuvor beschrieben, möchte ein Bauinteressent ein Bauvorhaben unmittelbar angrenzend an den Siedlungsbereich realisieren. Insgesamt haben die zu ergänzenden Flächen eine Gesamtgröße von ca. 0,4 ha. Der Geltungsbereich des Klarstellungs- und Entwicklungsbereiches der Satzung geht aus der beigefügten Planzeichnung hervor. Die Teile der Ergänzungssatzung umfasst in der Gemarkung Steffeln-Lehnerath die Fläche Flur 11, Flurstück 23 (teilweise). Der Klarstellungsbereich der Satzung orientiert sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Das seinerzeit vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro WeSt Stadtplaner aus Ulmen, hat zwischenzeitlich die Entwurfsplanung fertiggestellt, die in heutiger Sitzung durch Herrn Rolf Weber vorgestellt wird. Alle zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung notwendigen Unterlagen sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Der Campingplatz ist bisher ausgenommen. Auf Vorschlag von Ratsmitglied Schlösser wird das Wohnhaus des Campingplatzes, in dem sich unter anderem mehrere Wohnungen befinden, in den Erweiterungsbereich aufgenommen. Dies erfolgt unter dem Grundsatz der Gleichbehandlung. Der Rest des Campingplatzes wird davon nicht berührt.

Der Erweiterungsbereich wird um eine weitere Fläche ergänzt: Auf Vorschlag der Vorsitzenden wird die Fläche gegenüber dem Wohnhaus „Finken, Lehnerath 3a“ auf der anderen Seite des Wirtschaftsweges in den Erweiterungsbereich aufgenommen – so wie es im Flächennutzungsplan gekennzeichnet ist.

Die geplanten neuen Wohnhäuser sollen sich der bestehenden Bebauung anpassen – z. B. was die Höhe der Gebäude betrifft.

Der Planer weist darauf hin, dass ausgewiesene Ausgleichsflächen evtl. später kontrolliert werden.

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat Steffeln nimmt den vorgestellten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Steffeln-Lehnerath zur Kenntnis und beschließt die Offenlage der Planunterlagen. Der Fachbeitrag Naturschutz wird durch das beauftragte Planungsbüro für die Offenlage noch nachgereicht. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zusammen mit der Begründung und den Textfestsetzungen öffentlich gem. § 3 (2) BauGB auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB am Verfahren zu beteiligen.

Die beiden vorgetragenen Fläche werden ergänzt. Die offensichtliche Gefährdungslage aufgrund der Starkregen Gefahrenkarte wurde bei der bauplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

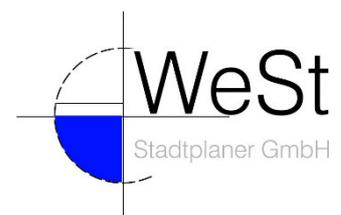
Ja: 9

2023

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Steffeln-Lehnerath“
Ortsgemeinde Steffeln



Entwurf
Begründung
Stand Juli 2023





Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
1.1	ANLASS DER PLANUNG	2
1.2	ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
1.3	PLANUNGSAALTERNATIVEN	5
1.4	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	5
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	6
3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
5	UMWELTRELEVANTE BELANGE	8
5.1	ERSTBEWERTUNG	9
5.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
5.3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
5.4	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
6	FLÄCHENAUSWEISUNGEN / FLÄCHENBILANZ	17
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	21
7.1	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	21
7.2	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT	21
7.2.1	SCHUTZMASSNAHMEN	21
7.2.2	KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (KM)	23
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	24
8.1	WASSERVERSORGUNG	24
8.2	ABWASSERBESEITIGUNG	24
8.3	NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG	24
8.4	STROMVERSORGUNG	25
9	BODENORDNUNG	25
10	KOSTENSCHÄTZUNG	25
11	AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG	25

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Steffeln (Verbandsgemeinde Gerolstein) hat im Rahmen ihrer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung einer **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**



gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen, um die Grenzen der bebauten Ortslage für den Ortsteil Lehnerath eindeutig zu definieren und zusätzlich Flächen im bisherigen Außenbereich als neue Baugrundstücke in die bebaute Ortslage einzubeziehen.

Im Ortsteil möchte ein Bauinteressent ein Bauvorhaben unmittelbar angrenzend an den Siedlungsbereich realisieren. Insgesamt haben die zu ergänzenden Flächen eine Gesamtgröße von etwa 0,4 ha.

Die Ortsgemeinde hat sich - unter Abwägung aller Belange - dazu entschlossen, über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung den Eigenentwicklungsbedarf an Wohnbauland für den Ortsteil Lehnerath städtebaulich geordnet zu sichern.

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 weiteren Baugrundstücken wird von der Ortsgemeinde als städtebaulich verträglich und geordnet erachtet, da die neuen Baugrundstücke unmittelbar an die vorhandene Ortsrandlage angrenzen,
- Eine für die Siedlungsentwicklung in Ortsrandlage typische gemischte Bebauung (zu Wohnhäusern umgebaute Bauernhöfe, landwirtschaftliche Nutzungsgebäude, Einfamilienhäuser jüngeren Datums) bildet die Grundlage für die städtebauliche Prägung der teilweise neu einbezogenen Flurstücke.
- Die neuen Grundstücke sind über Landesstraße L25 erschlossen.
- Die zu erschließenden Baugrundstücke sind im Eigentum des Bauwilligen und stehen daher für die konkreten und kurzfristig umzusetzenden Bauinteressen zur Verfügung.
- Es liegen keine naturschutzfachlichen Verpflichtungen oder besondere Restriktionen auf den Flächen.
- Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung, Telekommunikation bzw. Strom an die Ortsnetze sind gewährleistet und müssen entsprechend ergänzt werden.

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 Ortlagenbereiches keine unverträgliche oder gänzlich neue Situation erwarten lässt.

Mit der Einbeziehung nur einzelner Außenbereichsflächen berücksichtigt die Ergänzungssatzung das Kriterium einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs. Demnach sollen nur Teilstücke von Außenbereichsflächen 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 den bebauten Ortlagenbereich des Ortsteils Lehnerath eindeutig abzugrenzen und im Ergänzungsbereich bisherige Außenbereichsflächen in moderatem Umfang als neue Bauflächen in die Ortslage einzubeziehen.

Ein wesentlicher Aspekt für die Ortsgemeinde das vorliegende Satzungsverfahren durchzuführen, sind konkrete Planungsabsichten eines Bauinteressenten nach Umsetzung einer



Bebauung. Auf diese Weise kann der bestehende Wohnraumbedarf 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 einzelner Bürger in der Ortsgemeinde Steffeln 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.

Darüber hinaus sind in den Erweiterungsbereichen aufgrund der Nachbarbebauung alle Infrastrukturanlagen der Erschließung unproblematisch umsetzbar. Die geplante Bebauung erfordert die Einbeziehung der genannten Flächen.

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.



1.3 Planungsalternativen

Die Ortsgemeinde sieht zu dem Satzungsgebiet keine standortbezogene Alternative im Ortsteil Lehnerath, 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 einzelner Wohnhäuser handelt und Anbindungen an das Straßen- und Leitungsnetz vorliegen,
- auf den Planflächen selbst keine ökologisch hochwertigen Biotopstrukturen ausgebildet sind
- und keine restriktiven naturschutzfachlichen bzw. -rechtlichen oder sonstige Schutzgebietsausweisungen vorliegen.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:2.000 hervor. Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung geht ebenfalls aus der Planzeichnung (siehe rote Abgrenzung) hervor. Die Teile Ergänzungssatzung umfassen in der Gemarkung Steffeln-Lehnerath folgende Grundstücke:
Flur 11, Flurstück 23 teilweise

Die Klarstellungssatzung orientiert sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Der Kompensationsbedarf der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft soll auf unmittelbar an die baulichen Ergänzungsbereiche angrenzende Flächen anschließen. Hier sind randliche Eingrünungen und sonstige Grünstrukturen geplant.

Mit der Satzung wird der bestehende Bereich mit eindeutiger Zuordnung zum bebauten Innenbereich gem. § 34 BauGB abgegrenzt.

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

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Steffeln hat in der Sitzung am __.__.2023 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 Klarstellungs- und 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.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein stellt für die Planbereiche überwiegend „Mischbauflächen“ dar. Der Campingplatz ist als Sonderbaufläche dargestellt.

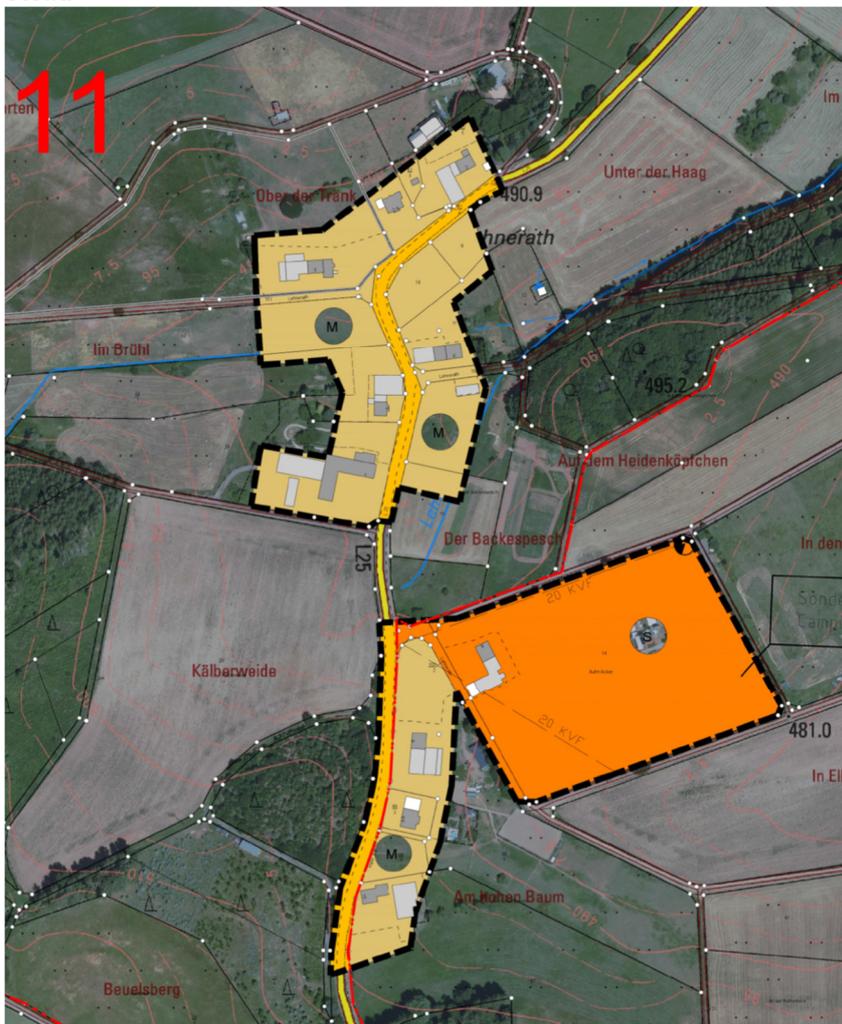


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein mit Luftbild

Damit sich die vorgesehene städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde im Ortsteil Lehnerath auch in der vorbereitenden Planungsebene widerspiegelt, ist die Fortschreibung des Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein erforderlich.



4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Klarstellungssatzung

Für die Abgrenzung der gem. § 34 BauGB bebauten Ortslage wurden von der Ortsgemeinde folgende Entscheidungskriterien herangezogen, die die komplexen örtlichen Gegebenheiten in Steffeln-Lehnerath als ländlich geprägter Siedlungsbereich, unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB und der aktuellen Rechtsprechung, würdigt, wie z.B.:

- eine aufeinanderfolgende, maßstabgebende Bebauung (i.d.R. bewohnte Gebäude), die trotz ggfs. vorhandener unbebauter Grundstücke oder Grundstücksteile den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt,
- unbewohnte Gebäude, die zusammen mit Wohngebäuden den Eindruck eines gewachsenen Gebäudeensembles bieten
- letztes Gebäude an einer Straßenseite
- Grundstücke / Grundstücksteile bis zu einer natürlichen Vegetationsgrenze (Bach, Hecke, Baumreihe Waldrand, o.a.), einer anderen besonderen topographisch wahrnehmbaren Struktur (Erhebung/Einschnitt, Böschungen, o.ä.) oder einer Straße, die ein oder mehrere Grundstücke noch dem Bebauungszusammenhang zuordnen lassen, obwohl sie unbebaut sind, aber gem. Verkehrsauffassung den Eindruck vermitteln, dass die Ortslage erst hinter diesen Strukturen endet,
- unbebaute Grundstücke / Grundstücksteile, die gem. Verkehrsauffassung als eine sich zur Bebauung anbietende Baulücke bzw. eine optische Zugehörigkeit zur Ortslage erscheinen lassen,
- rück- oder seitwärtige äußere Grenzen baulicher Anlagen (zzgl. moderater Entwicklungsspielräume), die ein gewisses optisches Gewicht haben.

Ergänzungssatzung

Der einbezogenen bisherig dem Außenbereich zuzuordnenden Teilflächen werden als "Ergänzung" zur Baurechtschaffung für neue Baugrundstücke in die Grenzen der Satzung einbezogen.

Die Abgrenzung der Bereiche erfolgt unter folgenden Kriterien:

- städtebauliche Prägung
- Grundstücksgröße in Abwägung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, der wirtschaftlichen Ausnutzung und den
- von Bauwilligen angefragten Baugrundstücksgrößen
- Flächenverfügbarkeit unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange,
- Einbeziehung eines Teiles der erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensation für Eingriffe in Boden und Landschaftsbild (Verfügbarkeit geprüft und gewährleistet).

Landwirtschaft

Die von direktem Flächenverlust betroffenen Eigentümer sind zeitgleich auch die Nutzer der Flächen.

Bestand und Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe sind durch den Flächenentzug nicht gefährdet.



Der Zuschnitt der Bauflächen und der erforderlichen Kompensationsflächen ist so gestaltet, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der Restflächen nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Landwirtschaftliche Hofstellen, von denen immissionsrelevante Geruchsbelastungen ausgehen können, liegen im Norden der Ortsgemeinde, jedoch nicht im direkten Umfeld des Ergänzungsbereiches. Hier liegen jedoch landwirtschaftliche Nutzflächen. Zulässige Geruchs- oder Lärmbelastigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Feldflur im Rahmen der guten fachlichen Praxis sind qua Definition des "Landlebens" jedem bekannt und die ggf. daraus resultierenden Nachteile auch hinzunehmen.

Siedlungspotenzialfläche 1	
Flächengröße	0,4 ha
Lage	
<p>Die Siedlungspotenzialfläche liegt im Westen der Ortslage Lehnerath. Schräg gegenüber befinden sich Gebäude. Daran angrenzend liegt der Campingplatz. Nördlich angrenzend befinden sich ebenfalls Gebäude.</p> <p>Die Umgebungsbebauung ist durch ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen in zweigeschossiger Bauweise geprägt. Darüber hinaus sind noch landwirtschaftliche Nebengebäude vorhanden.</p> <p>Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen dienen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Mit Ausweisung des Baugrundstückes ist die Abrundung der Ortslage in diese Richtung verbunden. Die Potentialfläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Zur Einbindung der Erweiterungsfläche in das Landschaftsbild ist eine randliche Eingrünung vorgesehen.</p> <p>Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind auch auf diesem Grundstück vorgesehen.</p>	

5 UMWELTRELEVANTE BELANGE

Aus den konkreten, durch die Satzung baurechtlich vorbereiteten Vorhaben auf den einbezogenen bisherigen Außenbereichsflächen (Ergänzungsbereiche) ergeben sich gem. § 14 BNatSchG "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können".

Gemäß §§ 1a u. 34 (4) BauGB ist für die Ergänzungsbereiche der Bestand zu ermitteln und zu bewerten. Es ist darzulegen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen oder beeinträchtigte Landschaftsfunktionen ersetzt werden können. Diese Abhandlung ist als Fachbeitrag Naturschutz in die vorliegende Begründung integriert.



5.1 Erstbewertung

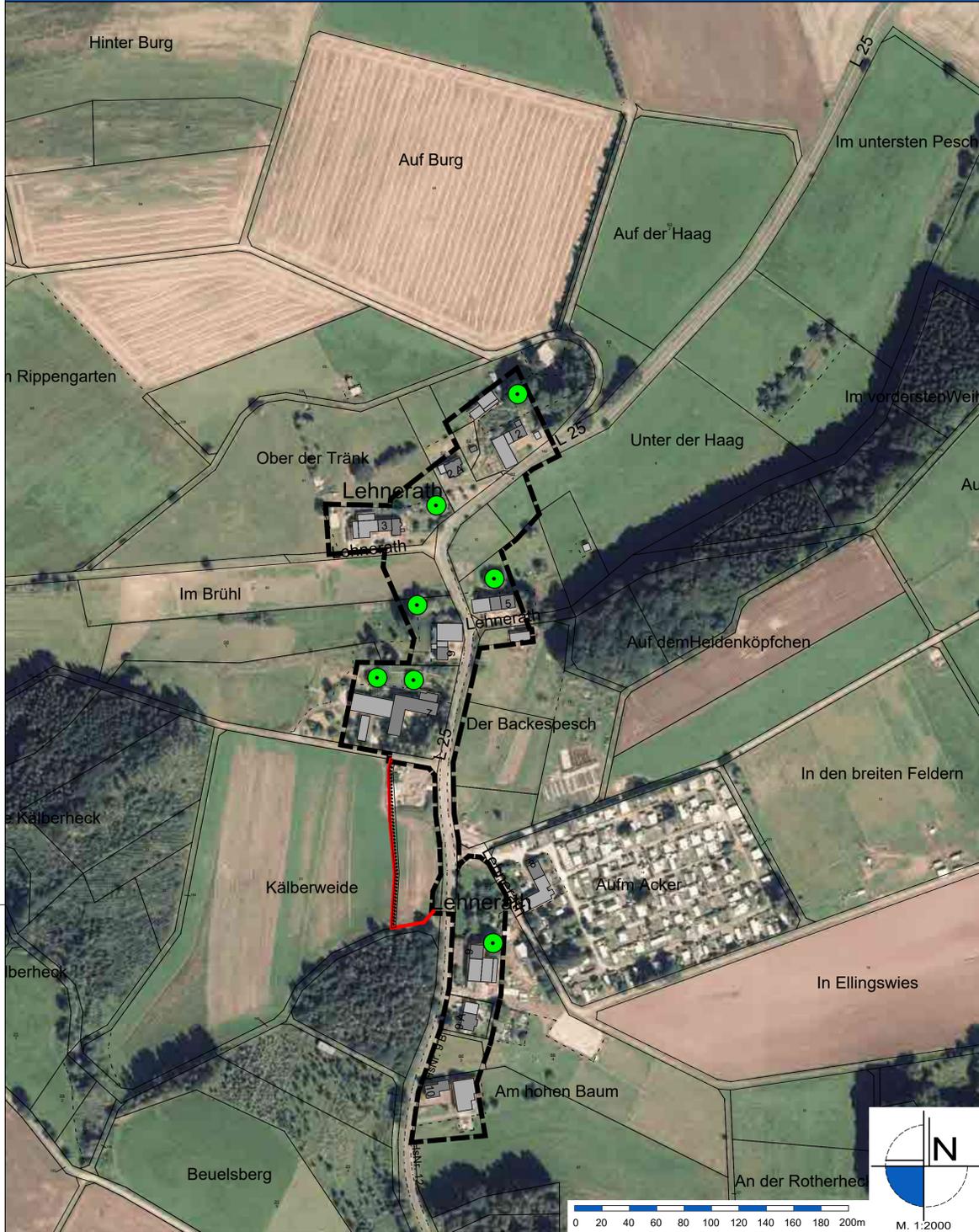
In einem ersten Schritt wurde für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen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

Die folgende Tabelle gilt für die geplanten Erweiterungsbereiche:

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	nein
Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung- und Tourismus nach LEP IV	ja
Regional bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume	nein
Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft gemäß LEP IV	nein
Naherholungsgebiet	nein
Überörtliche Wander- und Radwege	nein
Denkmalpflegerisch bedeutsamer Bereich (wie z.B. Bau-, Kultur-, Bodendenkmäler einschl. Pufferzonen nach Kulturdatenbank Trier)	Wegekreuz, Lehnerath, an der L 25, gegenüber Nr. 5
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	ja
Vorranggebiet Industrie und Gewerbe	nein
Vorbehaltsgebiet Industrie und Gewerbe	nein
Vorranggebiet Rohstoffabbau	nein
Wald	nein
Wasserschutzgebiete Zone II oder III	nein
Gesetzliche Überschwemmungsgebiete	nein
Kompensationskataster	nein

Ortsgemeinde Steffeln

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Steffeln-Lehnerath"



Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Steffeln hat am ____ 2023 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ 2023 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Ortsgemeinde Steffeln
Steffeln, den ____

Sonja Blameuser
Ortsbürgermeisterin

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Dieser Satzungsentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ____ 2023 bis einschließlich ____ 2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ____ 2023 mit dem Hinweis ortsbüchlich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ____ 2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ortsgemeinde Steffeln
Steffeln, den ____

Sonja Blameuser
Ortsbürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Steffeln hat am ____ 2023 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Steffeln-Lehnerath" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 24 GemO als Satzung

BESCHLOSSEN

Ortsgemeinde Steffeln
Steffeln, den ____

Sonja Blameuser
Ortsbürgermeisterin

Ausfertigung und Anordnung der Bekanntmachung

Der textliche und zeichnerische Teil dieser Satzung stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Steffeln überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Dies wird hiermit beurkundet.

Die ortsbüchliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Ortsgemeinde Steffeln
Steffeln, den ____

Sonja Blameuser
Ortsbürgermeisterin

Bekanntmachung/In-Kraft-Treten

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Steffeln-Lehnerath" ist am ____ 2023 ortsbüchlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Ortsgemeinde Steffeln
Steffeln, den ____

Sonja Blameuser
Ortsbürgermeisterin

Textfestsetzungen

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der Klarstellungssatzung- und Ergänzungssatzung.

Für die Ergänzungssatzung gelten folgende zusätzliche Festsetzungen:

- V1 Baubeginn im Herbst/Winter
- V2 Durchführung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
- V3 Nächtlicher Baustopp und eine nächtliche Betriebsruhe
- V4 Baustelle nachts nicht beleuchten
- V5 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum
- V6 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- V7 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe
- V8 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen
- V9 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.

1.3 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird die folgende Kompensationsmaßnahme durchgeführt:

KM 1: Randliche Eingrünung

- Entsprechend der Planzeichnung (Flächen zum Anpflanzen) ist eine randliche Eingrünung (Strauchpflanzung) in 3 m breite flächig in Form von lockeren Strauchpflanzungen anzulegen.
 - Der maximale Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m, der maximale Ab-stand zwischen den Reihen weist 1,0 m auf. Die Pflanzung wird als „Gleichschenklicher Dreieckverband“ ausgeführt. Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke“ und bilden so ein gleichschenkeliges Dreieck. Es ist ein dreireihiger Be-stand vorgesehen. Auf diese Weise entsteht ein dichter Gehölzkomplex, der für eine Vielzahl von Lebewesen hochwertige Habitatstrukturen bietet und gleichzeitig die Stö-rungen des Landschaftsbildes ab-puffert. Die Höhe der Hecken sollte zwischen 1,5 m und maximal 2,5 m variieren(Beachtung des Nachbarschaftsrechts von Rheinland-Pfalz). Der max. Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m, der max. Abstand der Reihe weist 1,0 m auf. Ausgefallene Sträucher sind nachzupflanzen
 - Die gepflanzten Gehölze sind fach- und artgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein.

1.4 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 UND 25 a BauGB)

KM 1: Entwicklung einer artreichen Glatthaferwiese auf einem Acker

- Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):
 - Einsatz im ersten Schritt sollte eine Einsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer mäßig artreichen Glatthaferwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatthaferwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rieger-Hofmann – Region 9) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Hierzu wird die Fläche im September kurz gemäht und das Mahdgut abgetragen. Danach wird die Fläche gestriegelt und das Saatgut verteilt. So kann die Saat vor dem Winter keimen und hat einen Vorsprung gegenüber im Boden vorhandenen Samen.
 - Mähd: Ein- bis zweischürige Mähd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frühestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 10 cm. Das Mahdgut darf nicht auf der Fläche verbleiben.
 - Düngung: Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdüngung und Gülle, maximal schwache (<180 dt/ha) Düngung mit Festmist (Stallmist oder Stallmistkompost)
 - Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr
 - Beweidung: kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich

Pflanzauswahl/Pflanzqualität

- Im Folgenden wird eine Auswahl von nicht giftigen Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben.

Prunus spinosa	–	Schlehe, verpflanzt (verpfl.), ohne Ballen (o.B.), 3 Triebe (3 TR), Sortierung 60-100 cm
Crataegus monogyna	–	Weißdorn, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
Salix purpurea	–	Purpur-Weide, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
Cornus mas	–	Kornelkirsche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
Corylus avellana	–	Haselnuss, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
Carpinus betulus	–	Hainbuche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm

Die gepflanzten Gehölze sind fach- und artgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Maßnahme M 3: Erhalt und Pflege der Bäume

Die in der Satzung mit Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Geht ein Baum in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erliegen, während der Baumaßnahmen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Bäume und deren Wurzeln zu treffen. Bei Abgang ist in der folgenden Pflanzperiode für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

Durchführung der Maßnahmen

- KM1 (Randliche Eingrünung): Umsetzung in der 1. Pflanzperiode (Oktober bis Ende März) nach Nutzungsfähigkeit des Gebäudes.
- KM2 (Extensivierung der Wiesenfläche): Dauerhaft mit Beginn der Baumaßnahmen.

HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- 1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 2 Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
- 3 Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA- M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. 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 Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusammenhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt werden.
- 6 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 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.
- 7 Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- 8 Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 9 Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Infoblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
- 10 Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902)
- Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1732) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist
- Landeswassererhaltungsgesetz (LWEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplan

Der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht aus der Planzeichnung M. 1:2000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Steffeln Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Steffeln-Lehnerath"

Entwurf

Auftraggeber: Ortsgemeinde Steffeln	Projektnr.: 01-835
Phase: Entwurf	Stand: Juli 2023
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:2000

WeSt
Stadtplaner GmbH

Waldstrasse 14
56766 Ulmen

Tel.: 02676/9519110
Fax.: 02676/9519111

Legende

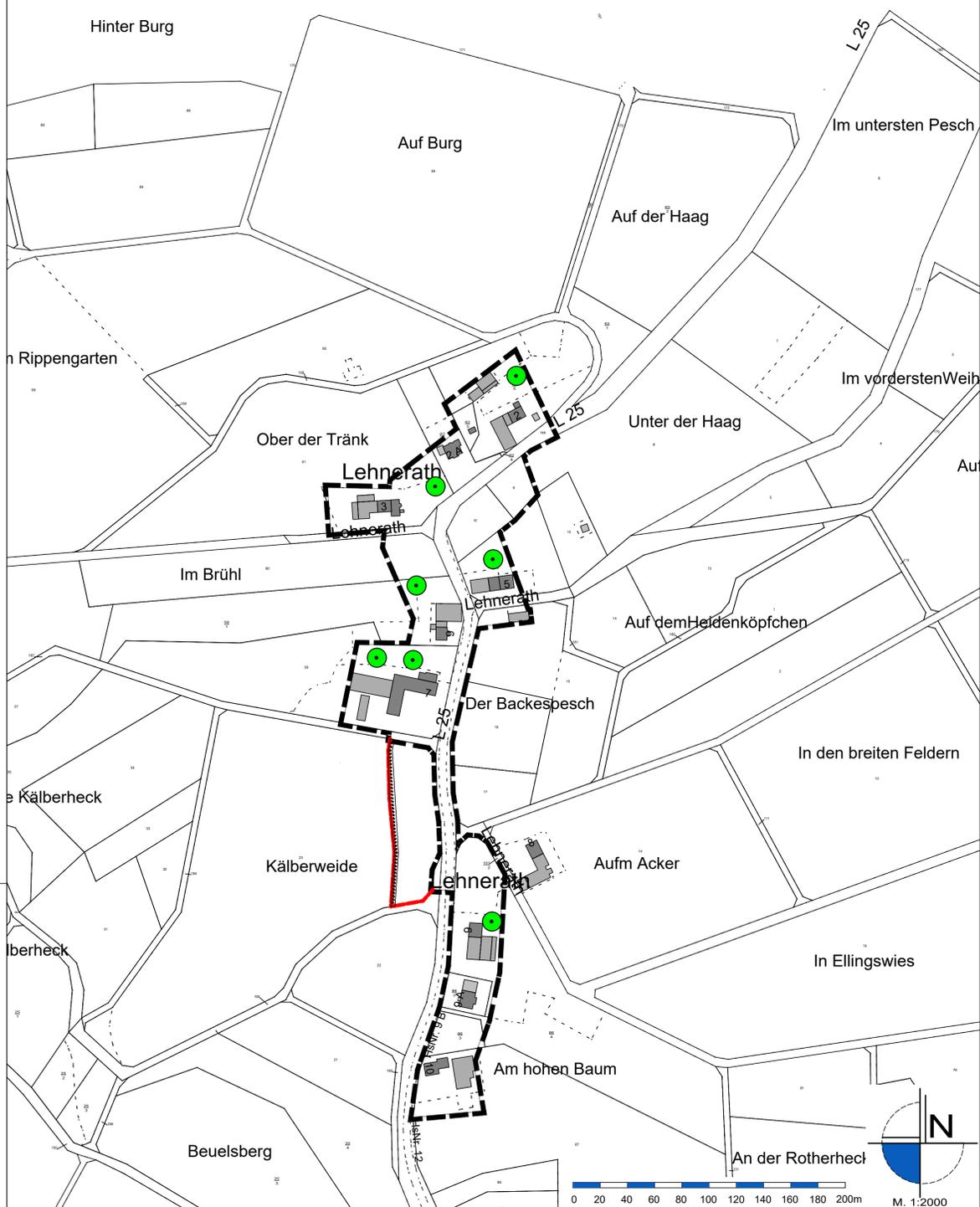
- #### Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
- §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
- Erhaltung: Bäume
 - §9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- #### Sonstige Planzeichen
- §9 Abs.7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Grenze der Ergänzungssatzung
- #### Sonstige Darstellungen
- Flurstücksgrenze laut Kataster
Flurstücksnummer laut Kataster
 - Gebäude laut Kataster

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung	GE	Gebäude Höhe als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	GRZ 0,8	GH 3,50 m

Ortsgemeinde Steffeln

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Steffeln-Lehnerath"



Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Steffeln hat am ____ 2023 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ 2023 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Ortsgemeinde Steffeln
Steffeln, den ____

Sonja Blameuser
Ortsbürgermeisterin

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Dieser Satzungsentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ____ 2023 bis einschließlich ____ 2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ____ 2023 mit dem Hinweis ortsbüchlich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Änderungsentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ____ 2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ortsgemeinde Steffeln
Steffeln, den ____

Sonja Blameuser
Ortsbürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Steffeln hat am ____ 2023 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Steffeln-Lehnerath" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 24 GemO als Satzung

BESCHLOSSEN

Ortsgemeinde Steffeln
Steffeln, den ____

Sonja Blameuser
Ortsbürgermeisterin

Ausfertigung und Anordnung der Bekanntmachung

Der textliche und zeichnerische Teil dieser Satzung stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Steffeln überein. Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Dies wird hiermit beurkundet.

Die ortsbüchliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Ortsgemeinde Steffeln
Steffeln, den ____

Sonja Blameuser
Ortsbürgermeisterin

Bekanntmachung/In-Kraft-Treten

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Steffeln-Lehnerath" ist am ____ 2023 ortsbüchlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass die Satzung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Ortsgemeinde Steffeln
Steffeln, den ____

Sonja Blameuser
Ortsbürgermeisterin

Textfestsetzungen

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB i.V.m. den Festsetzungen der Klarstellungssatzung- und Ergänzungssatzung.

Für die Ergänzungssatzung gelten folgende zusätzliche Festsetzungen:

- V1 Baubeginn im Herbst/Winter
- V2 Durchführung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
- V3 Nächtlicher Baustopp und eine nächtliche Betriebsruhe
- V4 Baustelle nachts nicht beleuchten
- V5 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum
- V6 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- V7 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe
- V8 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen
- V9 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.

1.3 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird die folgende Kompensationsmaßnahme durchgeführt:

- KM 1: Randliche Eingrünung**
Entsprechend der Planzeichnung (Flächen zum Anpflanzen) ist eine randliche Eingrünung (Strauchpflanzung) in 3 m breite flächig in Form von lockeren Strauchpflanzungen anzulegen.
 - Der maximale Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m, der maximale Ab-stand zwischen den Reihen weist 1,0 m auf. Die Pflanzung wird als „Gleichschikkliger Dreieckver-bänd“ ausgeführt. Die Pflanzen benachbarter Reihen stehen versetzt, also „auf Lücke“ und bilden so ein gleichschenkeliges Dreieck. Es ist ein dreireihiger Be-stand vorgesehen. Auf diese Weise entsteht ein dichter Gehölzkomplex, der für eine Vielzahl von Lebewesen hoch-wertige Habitatstrukturen bietet und gleichzeitig die Stö-rungen des Landschaftsbildes ab-puffert. Die Höhe der Hecken sollte zwischen 1,5 m und maximal 2,5 m variieren(Beachtung des Nachbarschaftsrechts von Rheinland-Pfalz). Der max. Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt 1,5 m, der max. Abstand der Reihe weist 1,0 m auf. Ausgefallene Sträucher sind nachzupflanzen (Beachtung des Nachbarschaftsrechts von Rheinland-Pfalz). Der max. Abstand der Reihe beträgt 1,5 m, der max. Abstand der Reihe weist 1,0 m auf.
 - Ausgefallene Sträucher sind nachzupflanzen
 - Die gepflanzten Gehölze sind fach- und artgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein.

1.4 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 UND 25 a BauGB)

KM 1: Entwicklung einer artreichen Glattfaherwiese auf einem Acker
Nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von VAHLE (2015) und BIEDERMANN & WERKING-RADTKE (2008):

- Einsatz im ersten Schritt sollte eine Einsaat mit regionalem Saatgut für die Entwicklung einer mäßig artreichen Glattfaherwiese erfolgen. Das passende Saatgut (Kennarten der Glatt-faherwiese oder passende Saatgutmischung) kann entweder gekauft werden (z.B. Fa. Rie-ger-Hofmann – Region 9) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden (Mahdgutübertragung). Hierzu wird die Fläche im September kurz gemäht und das Mahdgut abgetragen. Danach wird die Fläche gestriegelt und das Saatgut verteilt. So kann die Saat vor dem Winter keimen und hat einen Vorsprung gegenüber im Boden vorhandenen Samen.
- Mähd: Ein- bis zweischürige Mahd (Abstand zwischen den Schnitten mind. 2 Monate), frü-hestens ab 30.06., Schnitthöhe mind. 10 cm. Das Mahdgut darf nicht auf der Fläche verblei-ben.
- Düngung: Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdüngung und Gülle, maximal schwache (<180 dt/ha) Düngung mit Festmist (Stallmist oder Stallmistkompost)
- Pflege: Striegeln mit Wiesenegge oder Wiesenstriegel im Frühjahr
- Beweidung: kurze Beweidung vor dem ersten Aufwuchs im Frühjahr oder nach dem letzten Schnitt im Herbst möglich

Pflanzauswahl/Pflanzqualität
Im Folgenden wird eine Auswahl von nicht giftigen Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben.

Prunus spinosa	–	Slehe, verpflanzt (verpfl.), ohne Ballen (o.B.), 3 Triebe (3 TR), Sortierung 60-100 cm
Crataegus monogyna	–	Weißdorn, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
Salix purpurea	–	Purpur-Weide, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
Cornus mas	–	Kornelkirsche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
Corylus avellana	–	Haselnuss, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
Carpinus betulus	–	Hainbuche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm

Die gepflanzten Gehölze sind fach- und artgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Maßnahme M 3: Erhalt und Pflege der Bäume
Die in der Satzung mit Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft in gutem Pflege- und Erhaltungszustand zu sichern bzw. bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Gehölschnitt hat in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Während der Baumaßnahmen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Bäume und deren Wurzeln zu treffen. Bei Abgang ist in der folgenden Pflanzperiode für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

Durchführung der Maßnahmen
KM1 (Randliche Eingrünung): Umsetzung in der 1. Pflanzperiode (Oktober bis Ende März) nach Nutzungsfähigkeit des Gebäudes.
KM2 (Extensivierung der Wiesenfläche): Dauerhaft mit Beginn der Baumaßnahmen.

HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

- 1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
- 2 Für die Bepflanzung der privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
- 3 Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA- M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. 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.
- 4 Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auf-lagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden. Das im Zusam-menhang mit Tiefbohrungen anfallende Abwasser darf nicht den öffentlichen Abwasseran-lagen zugeführt werden.
- 5 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 (Ge-neraldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheini-sches Landesmuseum] Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstücks, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.
- 6 Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbezie-hung eines Baugrunderbaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrundun-ter-suchung empfohlen.
- 7 Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 8 Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-verordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informa-tionsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbe-sondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/ Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Information-sblatt_28_2009_Stand_05.2011.pdf). Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden an-fallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
- 9 Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auf-fälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
- 10

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902)
- Planzischenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), etzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 155), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplan

Der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht aus der Planzeichnung M. 1:2000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

Ortsgemeinde Steffeln Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Steffeln-Lehnerath"

Entwurf

Auftraggeber: Ortsgemeinde Steffeln	Projektnr.: 01-835
Phase: Entwurf	Stand: Juli 2023
Bearbeitet: Roif Weber	Maßstab: 1:2000

WeSt
Stadtplaner GmbH

Waldstrasse 14
56766 Ulmen

Tel.: 02676/9519110
Fax.: 02676/9519111

Legende

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
Erhaltung: Bäume
- §9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- §9 Abs.7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans
- Grenze der Ergänzungssatzung

Sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenze laut Kataster
- Flurstücksnummer laut Kataster
- Gebäude laut Kataster