

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

Ortsgemeinde EMMELBAUM

**1. Änderung der Ergänzungssatzung
"In Iresseifen / Aufm Steines"**

BEGRÜNDUNG
mit integriertem
LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEM BEGLEITPLAN

aktueller Stand: 10.08.2017

Fassung
gem. Satzungsbeschluss

0. VERFAHRENSVERMERK

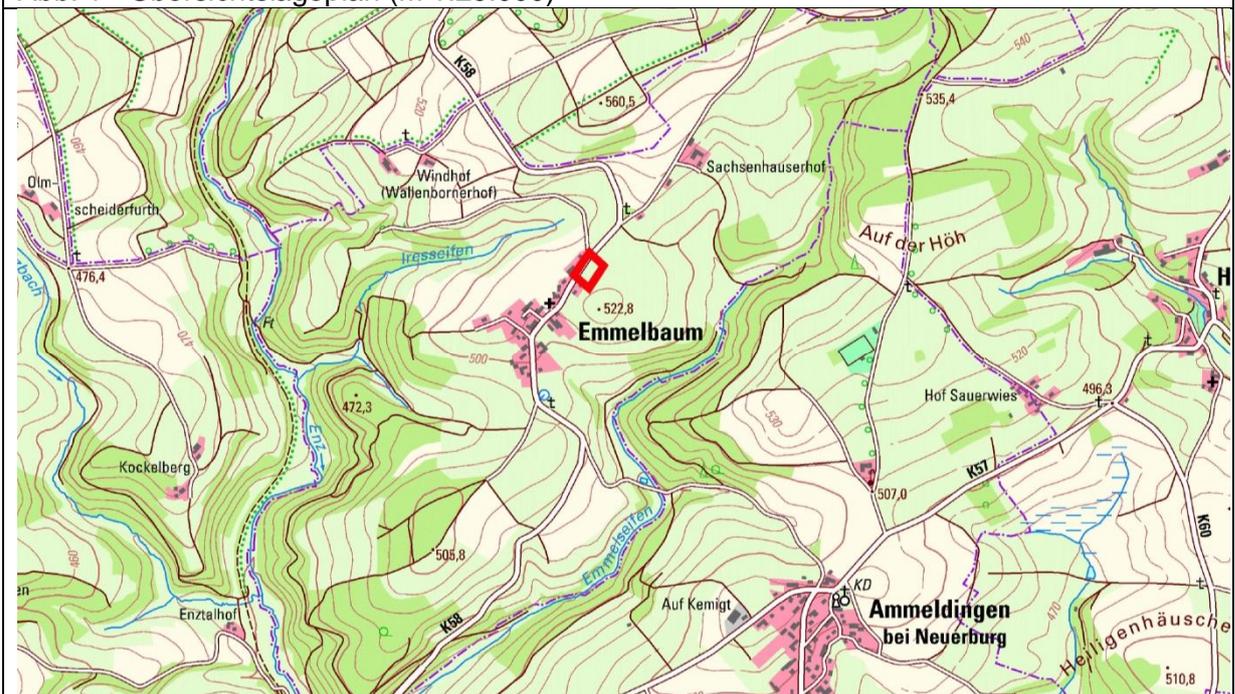
Beschluss zur Durchführung des Satzungsverfahrens	05.07.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom 04.04.2017 Frist bis 09.05.2017
öffentliche Auslegung	10.04.2017 bis 09.05.2017
Satzungsbeschluss	10.08. 2017

1 ALLGEMEINES

1.1 ANGABEN ZUM STANDORT DES PLANGEBIETES

Die Ortsgemeinde **EMMELBAUM** liegt im Norden der Verbandsgemeinde Südeifel. Im Rahmen ihrer städtebaulichen Eigenentwicklung hat die Ortsgemeinde am 09.11.2000 eine Ergänzungssatzung für den Teilbereich "In Iresseifen / Aufm Steines" beschlossen, die jetzt im Rahmen einer 1. Änderung überplant werden soll. Der Planbereich liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage südlich der K 58.

Abb. 1 - Übersichtslageplan (M 1:25.000)



1.2 ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES B-PLANES

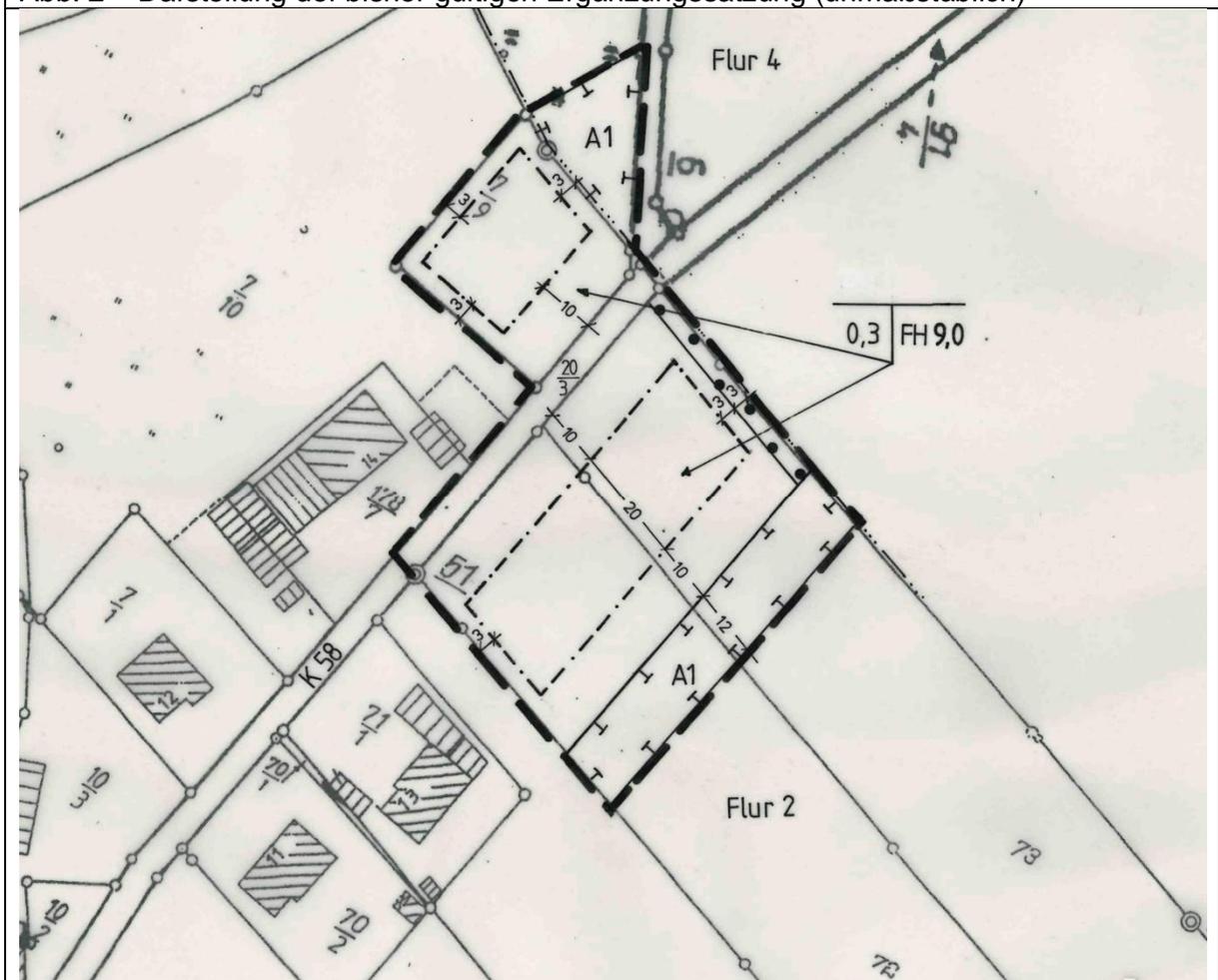
Die im Jahr 2000 beschlossene Ergänzungssatzung "In Iresseifen / Aufm Steines" hat im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung 3 neue Baugrundstücke ausgewiesen und in die bebaute Ortslage mit einbezogen. Ein Grundstück lag nördlich der K 58 (aktuell bebaut) und 2 Baugrundstücke südlich der Straße (derzeit noch nicht bebaut). Als "äußere" Begrenzung der Bauflächen zur freien Feldflur dienten 2 Wirtschaftswege.

Die erforderlichen Flächen zur Durchführung der naturschutzfachlich erforderlichen Kompensationsverpflichtungen wurden unmittelbar angrenzend an die Baugrundstücke ausgewiesen und in die Satzung einbezogen. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen wurde vor Aufstellung der Satzung geprüft und von den Grundstückseigentümern zugesichert.

Gem. den Darstellungen der Satzung (2000) liegen folgende Flächenausweisungen (ca. Werte, analoge Kartenvorlage) vor:

	Flst. 7/9	Flst. 72	Flst. 73
Baugrundstück gem. § 19 BauNVO	865 m ²	1.320 m ²	1.080 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen	0 m ²	0 m ²	120 m ²
Ausgleichsfläche A 1	300 m ²	395 m ²	360 m ²

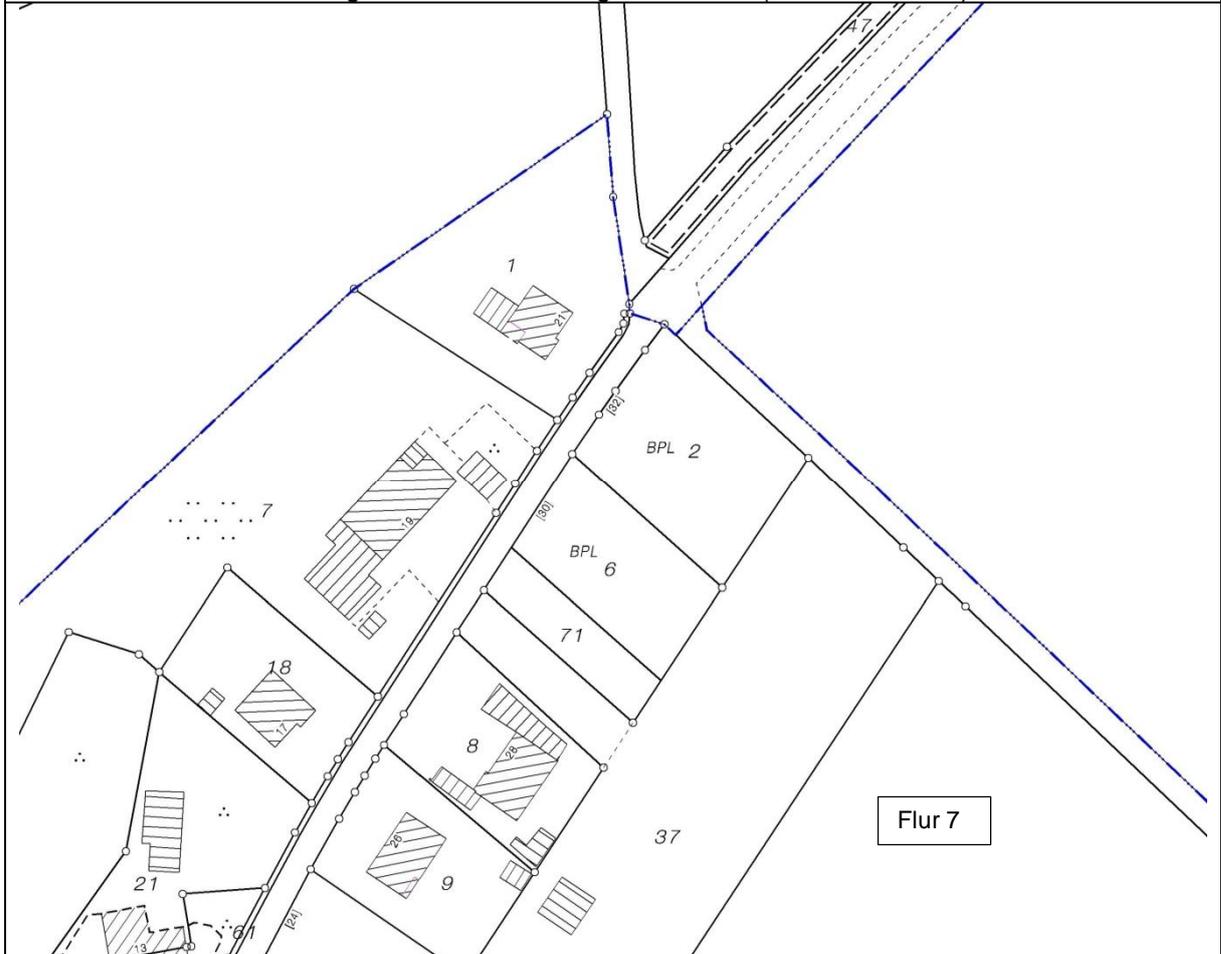
Abb. 2 – Darstellung der bisher gültigen Ergänzungssatzung (unmaßstäblich)



Im Rahmen des aktuell abgeschlossenen Bodenordnungsverfahren wurde die, gem. Satzung für die Grundstücke südlich der K 58 (Fl. 7, Flst. 2, 6 und 71) festgesetzte, Ausgleichsfläche A 1 nicht den neuen Grundstücken zugeschlagen, sondern in eine neues Grundstück (Fl. 7, Flst. 37 – siehe Abb. 3) integriert.

Da das neue Flurstück 37 jetzt nicht mehr als Ausgleichsfläche zur Verfügung steht, die Kompensationsverpflichtung aber aufgrund der Ausweisung der Flurstücke 2, 6 und 71 als Baugrundstücke bestehen bleiben und formell gesichert werden muss, hat die Ortsgemeinde eine Änderung der Satzung für den Teilbereich südlich der K 58 beschlossen.

Abb. 3 – neues Kataster gem. Bodenordnungsverfahren (unmaßstäblich)



1.3 PLANUNGSAalternativen

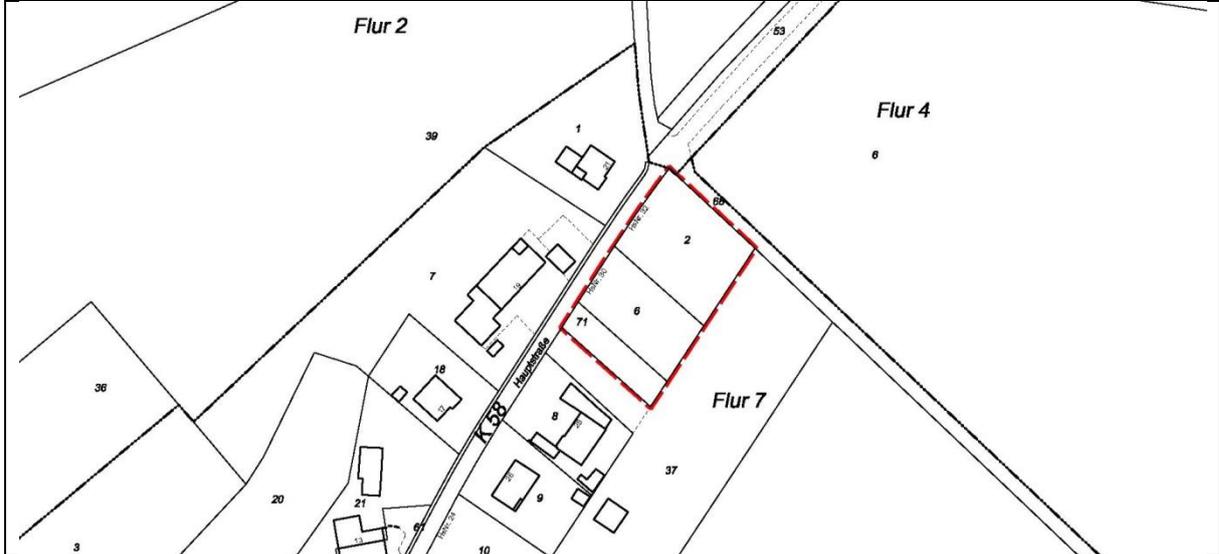
Da die beiden Baugrundstücke bereits mit der Ursprungssatzung in die bebaute Ortslage einbezogen wurden, gelten sie aktuell als bebaubarer Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Es werden fast ausschließlich naturschutzfachliche Belange mit der 1. Satzungsänderung neu geregelt, insofern erübrigt sich eine Alternativenprüfung oder eine zusätzliche Bedarfsermittlung bzw. Baulückenbilanz.

1.4 GELTUNGSBEREICH DER SATZUNGSÄNDERUNG

In die Satzung werden in der Gem. **Emmelbaum, in Flur 7**, die Flurstücke 2, 6 und 71 eingeschlossen.

Abb. 4 – Geltungsbereich der Satzungsänderung (ca. M 1:2.500)



Die **Abgrenzung** der Satzung richtet sich ausschließlich nach dem Änderungsbedarf und umschließt die Baugrundstücke, für die bereits nach der bestehenden Satzung Baurecht vorhanden ist und die gem. Bodenordnung jetzt als eigenständige Flurstücke ausgewiesen werden. Die zusätzlich erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen werden durch Abbuchung von Öko-Konto der VG Suedeifel nachgewiesen.

Gem. den Darstellungen der Satzung sind als Flächenzuweisungen (ca. Werte) vorgesehen:

	Flst. 6, 71	Flst. 2
Baugrundstück gem. § 19 BauNVO	1.290 m ²	1.125 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen	0 m ²	115 m ²
	2.530 m²	

2. PLANUNGSVORGABEN / FACHÜBERGREIFENDE RESTRIKTIONEN

2.1 RAUMORDNUNG, LANDESPLANUNG UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- ⇒ Das LEP IV weist auf die landesweite Bedeutung für die Landwirtschaft sowie für die Erholung und den Tourismus hin.
- ⇒ Laut **ROPI** (1985/95) für die Region Trier wird Emmelbaum die besondere Funktion "Landwirtschaft" zugewiesen und die Region als Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung bewertet.
- ⇒ Im **Entwurf des ROPneu/E** (Jan. 2014) sind keine Aussagen getroffen. Der Ortsgemeinde wird weiterhin die besondere Funktion "Landwirtschaft" zugewiesen.
- ⇒ Der **Flächennutzungsplan** mit integriertem Landschaftsplan der VG Neuerburg (Stand 2011) hat die Darstellungen der Satzung mit Bauflächen (ausgewiesen als Mischbauflächen) und Ausgleichsflächen übernommen.

Hinweis: Die Anpassung an die Darstellungen der 1. Satzungsänderung muss im Rahmen der anstehenden Gesamtfortschreibung erfolgen.

2.2 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

SCHUTZGEBIETE

- ⇒ **Naturschutzgebiete** oder **Natura 2000**-Gebiete werden durch die Planung nicht tangiert.
- ⇒ Im Plangebiet oder der näheren Umgebung liegen keine schützenswerten Biotope gem. **Biotopkataster**.
- ⇒ **Landschaftliche** oder **wasserwirtschaftliche** Schutzgebietsausweisungen liegen ebenfalls nicht vor.

ALTLASTEN / BAUWERKE

Vorkommen von Altlasten liegen nicht vor. Im Rahmen der Bauausführung ist dennoch Vorsorge zu tragen, dass bei verdächtigen Funden während der Bauarbeiten die SGD Nord – RS Wasser, Abfall, Boden Trier als Aufsichtsbehörde einzuschalten ist.

RADON / HANGSTABILITÄT

- ⇒ Für RLP wurde eine **Radonprognosekarte** erstellt, die grobe Schätzungen über die Höhe des regional auftretenden Radonpotenzials liefert; aktuell (Januar 2016) sind für das Satzungsgebiet noch keine Radonpotenziale ermittelt. Konkrete Messungen wurden auf Satzungsebene nicht durchgeführt, es gilt daher die allgemeine Empfehlung des Bundesamt für Strahlenschutz, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.
- ⇒ Im Satzungsgebiet liegen keine öffentlich verfügbaren Informationen des LBG RLP zur **Hangstabilität** oder zu Rutschungen vor. Aufgrund des topografisch gering bewegten Geländes sind auch keine Rutschgefährdungen erkennbar.

2.3 SONSTIGE PLANUNGEN / SCHUTZGÜTER

BAUVERBOTSZONEN

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen, die anbaufreie Zone an der K 58 ist nicht betroffen.

LEITUNGSRECHTE UND SONSTIGE GRUNDDIENSTBARKEITEN

Leitungsrechte Dritter sind nicht bekannt.

ARCHÄOLOGIE / DENKMÄLER

Im Plangebiet sind keine archäologischen Funde oder Denkmäler bzw. Bau- und Kulturdenkmäler bekannt. Es ist jedoch im Rahmen der Bauausführung Vorsorge zu tragen, dass bei Ausgrabungsarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Funde unmittelbar dem Landesmuseum Trier bzw. der Unteren Denkmalpflegebehörde des Kreises gemeldet werden.

LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet liegt bereits innerhalb einer rechtskräftigen Satzung, insoweit sind die landwirtschaftlichen Belange bereits abgehandelt.

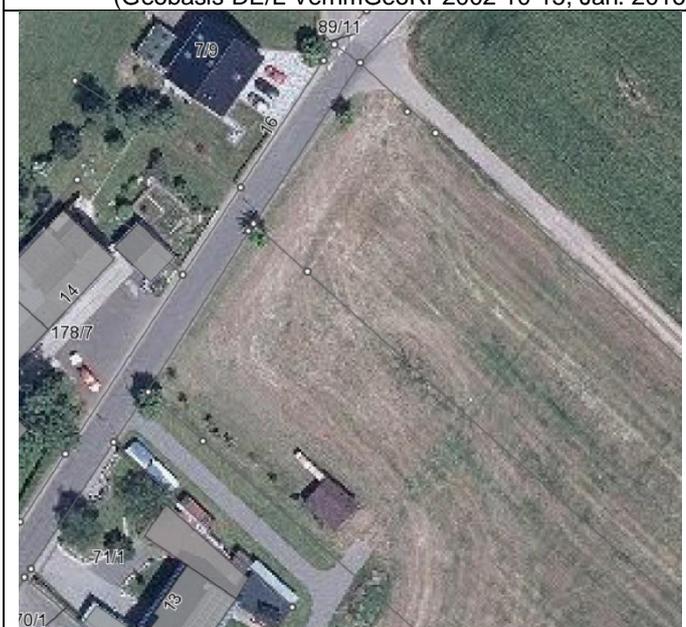
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Flächen sind in Privateigentum.

3. AUSSAGEN ZU UMWELTBELANGEN

Auch wenn für die im Satzungsgebiet befindlichen Flächen bereits Baurecht vorliegt, besteht die materielle Pflicht, die betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB entsprechend ihrer Planungsrelevanz in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall beschränkt sich die Erhebung auf das Schutzgut "Arten- und Biotopschutz".

<p>Die Flächen im Satzungsgebiet werden nach wie vor überwiegend als Glatthafer-Fettwiese intensiv genutzt (EA1, stk).</p> <p>Entlang der K 58 stehen 3 Laubbäume jüngeren Alters (BF 3). Am südlichen Rand des Plangebietes (Flst. 71-Neubezeichnung) wurde eine junge Obstbaumreihe (BF 6) auf Nutzrasen (HM 7) angepflanzt. Im weiteren Verlauf des Grundstücks finden sich unversiegelte größere Holzlagerflächen (HAT 3).</p>	<p>Abb. 5 – Ausschnitt aus dem Luftbild (unmaßstäblich) (Geobasis-DE/L VermGeoRP2002-10-15, Jan. 2016)</p> 
--	--

In der Eingriffsermittlung sind gem. § 44 BNatSchG i.V.m. § 15 BNatSchG **streng und besonders geschützte Arten** besonders zu berücksichtigen. Anhand der Biotopstrukturen wurde die potentielle Eignung der Planfläche und dem unmittelbaren Umfeld abgeleitet.

pot. Lebensraum	Arten
Garten	Amsel, Buchfink, Grünfink, Gimpel, Girlitz, Heckenbraunelle, Ringeltaube, Singdrossel, Türkentaube
Laubbäume	Buchfink, Ringeltaube, Singdrossel
Fettwiese / Rasen / junge Obstbäume	<i>bieten aktuell keinen Lebensraum für geschützte Arten</i>
pot. Nahrungsbiot	störungsunempfindliche Vögel und Fledermäuse (z.B. Schwalben, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Zwergfledermaus, Abendsegler) dar, die die Ortslage besiedeln

Konkrete Neststandorte konnten innerhalb des Plangebietes nicht ermittelt werden, daher gilt aktuell nur die potentielle Eignung. Aufgrund der geringen Strukturierung der Planflächen selber (Fettweide / -wiese) und den anthropogenen Störungen durch die Ortsrandlage und Straße ist die artenschutzrechtliche Bedeutung der Planfläche gering.

4. PLANÄNDERUNGEN UND UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

4.1 ÄNDERUNGEN

In der vorliegenden 1. Änderung der Ergänzungssatzung (2016) werden gegenüber der Ergänzungssatzung (2000) folgende Änderungen vorgenommen:

Änderung 1

Die südliche Baugrenze wird von 3 m auf 5 m vergrößert, um den Erhalt der neu angepflanzten Obstbäume auf Flst. 71 gem. grünordnerischer Festsetzung auch gewährleisten zu können.

Änderung 2

Die nicht umsetzbare Ausgleichsfläche A1 alt (in Ursprungssatzung festgesetzt: 755 m²) wird durch Abbuchung aus dem Öko-Konto der VG Südeifel nachgewiesen.

AUSZUG ÖKO-KONTO										
FLÄCHENÜBERSICHT										
EINBUCHUNGEN						ABBUCHUNGEN UND ZUORDNUNG				
Datum	Fl.	Flst	Fläche	Maßnahme	Umsetzung	Datum	Projekt	Abbuchung	verbleibende Fläche	
Gem. KARLSHAUSEN										
5/13	8	58/2 tw	1.000 m ²	Entfichtung Aue m. gelenkter Sukzession; Anpflanzung Erlen am Bach	11/09 03/11	9/17	OG Emmelbaum – 1. Änderung der Ergänzungssatzung "In Iresseifen/Aufm Steines"	-755 m ²	1.000 m ² 245 m ²	

Diese Fläche kann, da sie nicht im Satzungsgebiet liegt, nicht festgesetzt werden. Als Hinweis wird daher zusätzlich aufgenommen:

4.1 Externe Ausgleichsmaßnahme A 1

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung kann die Kompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden. Deshalb werden aus dem Öko-Konto der Verbandsgemeinde Neuerburg ausgebucht:

755 m² - zugeordnet der ÖK-Fläche: Gem. Karlshausen, Fl. 8, Flst 58/2

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehene Öko-Kontofläche ist dauerhaft für diese Zweckbestimmung durch Grundbucheintrag zu sichern. Die schriftliche Bestätigung des Kontoinhabers zur Bereitstellung und die durchgeführte Abbuchung müssen bis zur Rechtskraft der Satzung vorliegen.

Die Abbuchung aus dem Öko-Konto ist zugeordnet:

Baugrundstück	Anteil	
Flur 7	Flst. 6 und 71	zu 51 % (= 385 m ²)
	Flst. 2	zu 49 % (=370 m ²)

Änderung 3

Um die landschaftliche Wirksamkeit der nicht veränderten Ausgleichsmaßnahme A 2 (Anpflanzung von Gehölzen auf 3 m breitem Streifen am nördlichen Rand der Satzung) zu sichern, wird die Festsetzung durch folgenden Satz ergänzt:

3.3 [...]

- Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspieleräte, Gerätehütten, Lagerplätze) ist auf diesen Flächen unzulässig.

Änderung 4

Am östlichen Rand der Baugrundstücke werden als Ausgleichsmaßnahme A 3 zusätzlich 4 neu anzupflanzende Bäume als Ausgleich für Eingriffe ins Landschaftsbild zeichnerisch dargestellt und die Festsetzungen wie folgt ergänzt:

3.4 *Auf den in der Satzungskarte mit A 3 markierten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen (+/- 5 m vertikale Verschiebung) sind vier klein- bis mittelkronige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten anzupflanzen und auf Dauer in gutem Entwicklungs- und Pflegezustand zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume in der in der dem Abgang nächstfolgenden Pflanzperiode einfach artgleich zu ersetzen.*

Änderung 5

Die neuangepflanzten Laubbäume entlang der K 58 werden zum Erhalt festgesetzt, um Lebensräume für Vögel und die landschaftliche Einbindung zu sichern. Die Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

3.2 [...]

- Die in der Satzungskarte zum Erhalt dargestellten Bäume sind zwingend zu erhalten und regelmäßigen Erziehungschnitten zu unterziehen.

[...]

Änderung 6

Aus rechtlichen Gründen wird die Festsetzung zur Rückhaltung des Oberflächenwassers in die Hinweise verschoben und wie folgt neu formuliert:

4.4 Grund- und Oberflächenwasserbehandlung

*Das anfallende, unbelastete **Oberflächenwasser** der privaten Flächen ist auf dem Grundstück mit mind. 50 l/m² befestigte Fläche zurückzuhalten. Die Rückhaltung soll über eine Retentionszisterne, flache Mulden, Teiche oder über eine Rigole erfolgen. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass (Menge gem. Vorgaben der VG-Werke) verfügen. Die Drosseleinrichtung muss dabei über eine flexible Leitung, die über einen Schwimmer verfügt und deren Einlauföffnungen sich unter dem Wasserspiegelniveau (dadurch hohe Betriebssicherheit) befinden, realisiert werden. Der mit den VG-Werken abzustimmende Nachweis über die naturnahe Oberflächenwasserbewirtschaftung ist mit dem jeweiligem Bauantrag einzureichen.*

Änderung 7

Die Festsetzung zur anbaufreien Zone kann entfallen, da zwischenzeitlich Ortsdurchfahrts-grenzen an der K 58 festgelegt wurden.

Änderung 8

Die Hinweise werden um die heute praxisüblichen und zur Information der Öffentlichkeit erforderlichen Empfehlungen ergänzt.

Änderung 9

Im Rahmen der Abwägung wurde die Textfestsetzung zu der Firsthöhe konkretisiert und ergänzt:

2.1 Gebäudehöhe (§§ 16 (2), 18 (1) BauNVO)

Die Firsthöhe bei geneigten Dächern wird auf 9,0 m, die Gebäudehöhe bei Flachdächern auf 7,00 m bis Oberkante Attika festgesetzt: Die First- bzw. Gebäudehöhe wird gemessen ab OK Straße in der Mitte der straßenseitigen Hausfront.

4.2 UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

Da keine Änderungen von Art und Maß der Nutzungen oder Flächenausdehnungen vorgenommen werden, ergeben sich gegenüber der Ursprungssatzung (2000) KEINE zusätzlichen, negativen umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Mit der Festlegung der neuen Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 3 verbleiben gegenüber der Ursprungssatzung keine Defizite in der Eingriffsermittlung.

5. KOSTENSCHÄTZUNG

Es entstehen ausschließlich private Kosten für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

Diese Begründung ist Bestandteil der **1. Änderung der Ergänzungssatzung "In Iresseifen / Aufm Steines"** der **Ortsgemeinde EMMELBAUM**.

Emmelbaum,2017

(S)

**Manfred Schreiber
(Ortsbürgermeister)**