

# Ortsgemeinde Merzkirchen, Ortsteil Dittlingen

Satzung gemäß 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
(Ergänzungssatzung)

- Begründung -



Stand: Entwurf für Offenlage (Februar 2020)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Bestandssituation</b> .....	<b>3</b>
2.1. Abgrenzung des Plangebietes .....	3
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung, Erschließung .....	4
2.3. Planungsrechtliche Situation.....	5
2.4. Altablagerungen .....	5
2.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	6
2.6. Bestehende Windenergieanlagen.....	6
<b>3. Planungskonzeption</b> .....	<b>6</b>
3.1. Städtebauliche Konzeption .....	6
3.2. Erschließung .....	6
<b>4. Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag / Beurteilung der Umweltbelange</b> .....	<b>7</b>
4.1. Schutzgut Mensch / Gesundheit .....	7
4.2. Schutzgut Arten und Biotope / Biologische Vielfalt.....	8
4.3. Schutzgut Boden.....	9
4.4. Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt .....	9
4.5. Schutzgut Luft und Klima .....	10
4.6. Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung .....	11
4.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	11
4.8. Wechselwirkungen .....	11
<b>5. Auswirkungen</b> .....	<b>12</b>
5.1. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen.....	12
5.2. Wirtschaftliche Verhältnisse .....	12
<b>6. Begründung der Planinhalte</b> .....	<b>12</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	12
6.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	12
6.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	13
<b>7. Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>13</b>
7.1. Grundrissoptimierung und Lärmschutz .....	13
7.2. Schutz des Bodens .....	13
7.3. Baugrunduntersuchungen.....	13
7.4. Altlasten.....	14
7.5. Schutz von Pflanzbeständen.....	14
7.6. Herstellung von Pflanzungen .....	14
7.7. Bodendenkmalpflegerische Belange .....	14
7.8. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen.....	14
7.9. Radonpotenzial .....	14
7.10. Landwirtschaft .....	16
7.11. Regenerative Energien .....	16

## **1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass**

---

Am südöstlichen Rand des Ortsteils Dittlingen soll eine Ergänzungssatzung die Nutzung von Teilen der Grundstücke Flur 25, Flurstück 48 und Flurstück 49 zu Bauzwecken ermöglichen. Die Grundstücke sind wegemäßig bereits erschlossen und grenzen unmittelbar an den Bebauungszusammenhang an, sind durch diesen vorgeprägt und es handelt sich um eine einzelne kleine Fläche. Die Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung sind gegeben.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Es erfolgt ein Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Ergänzungssatzung.

Nach § 34 Abs. 4 BauGB können Gemeinden durch Satzung:

- 1.) die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Nr. 1),
- 2.) bebaute Bereich im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind (Nr. 2),
- 3.) einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (Nr. 3).

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Durch das BauROG 1998 ist die Abrundungssatzung (Nr. 3 aF) unter Berücksichtigung der Zielsetzung von § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz umfassend zur Ergänzungssatzung fortentwickelt worden, ohne jedoch dessen Beschränkung auf Wohnnutzungen zu übernehmen. Durch eine Ergänzungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn und soweit diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Dabei bietet die direkte Umgebung mit ihren bestehenden baulichen Nutzungen den Maßstab des Zulässigen.

In vorliegendem Fall sind nordwestlich und nordöstlich des Geltungsbereiches bebaute Bereiche vorhanden. Eine großflächige Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich wird durch den Erlass dieser Satzung nicht begünstigt.

Durch die hier vorliegende Ergänzungssatzung strebt die Gemeinde durch das o. g. Verfahren eine städtebaulich vertretbare kleinräumige Ergänzung des Innenbereichs an.

## **2. Bestandssituation**

---

### **2.1. Abgrenzung des Plangebietes**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- Wohnbebauung im Norden
- Weg und daran anschließende Bebauung, sowie Grünlandnutzung im Osten
- Grünlandnutzung im Süden und Westen

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 10.378m<sup>2</sup> und erstreckt sich auf die Flurstücke 48, 49 und 56 (teilw.). Die Festlegung des Geltungsbereichs orientiert sich an der bestehenden Parzellierung. Der Geltungsbereich wurde parzellenscharf groß gefasst, wobei nur die wegeseitigen Flächen Bauland werden. Einer weiteren Ausdehnung der

Siedlungsfläche in westlicher Richtung wird durch die Festsetzung als Landwirtschaftliche Nutzfläche entgegengewirkt.

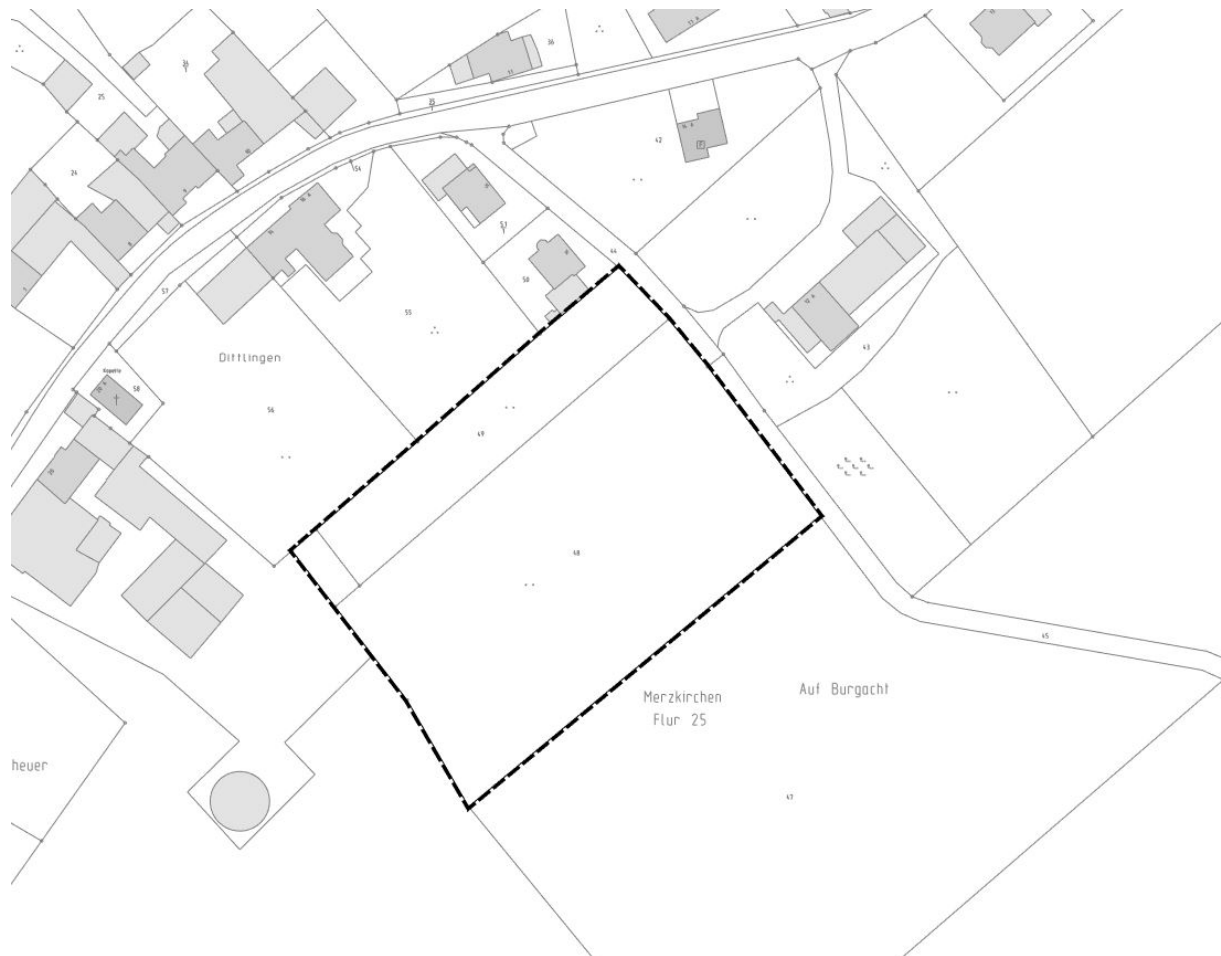


Abbildung 1: Geltungsbereich; unmaßstäblich

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Februar 2020 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg-Kell ausgegeben wurde. Die Verwendungsbefugnis liegt vor.

## 2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung, Erschließung

Die Flächen im Geltungsbereich sind derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Bauliche Anlage oder Gehölze sind auf den Flächen momentan nicht vorhanden (vgl. Abbildung 3).

Das Gelände fällt gering von Norden nach Süden ab.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder landwirtschaftliche Betriebe von Dritten werden nicht beeinträchtigt, da sich die beplanten Flächen im Eigentum der künftigen Bauherren befinden und keine Betriebe in unmittelbarer Nachbarschaft angesiedelt oder tätig sind.

Verkehrlich wird der Planbereich über die vorhandene Wegeparzelle an die bestehende Ortslage angebunden.

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Telekommunikation, etc. erfolgt ebenfalls durch die Erschließungsstraße unter Verlängerung der entsprechenden Leitungen. Die notwendigen Änderungen an den Ver- und Entsorgungsanlagen gehen zu Lasten der Verursacher.

## 2.3. Planungsrechtliche Situation

### 2.3.1. Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell wird der Teil des Geltungsbereichs, in dem sich die beiden künftigen Baugrundstücke befinden, als gemischte Baufläche dargestellt. Der restliche Teil der Parzellen ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

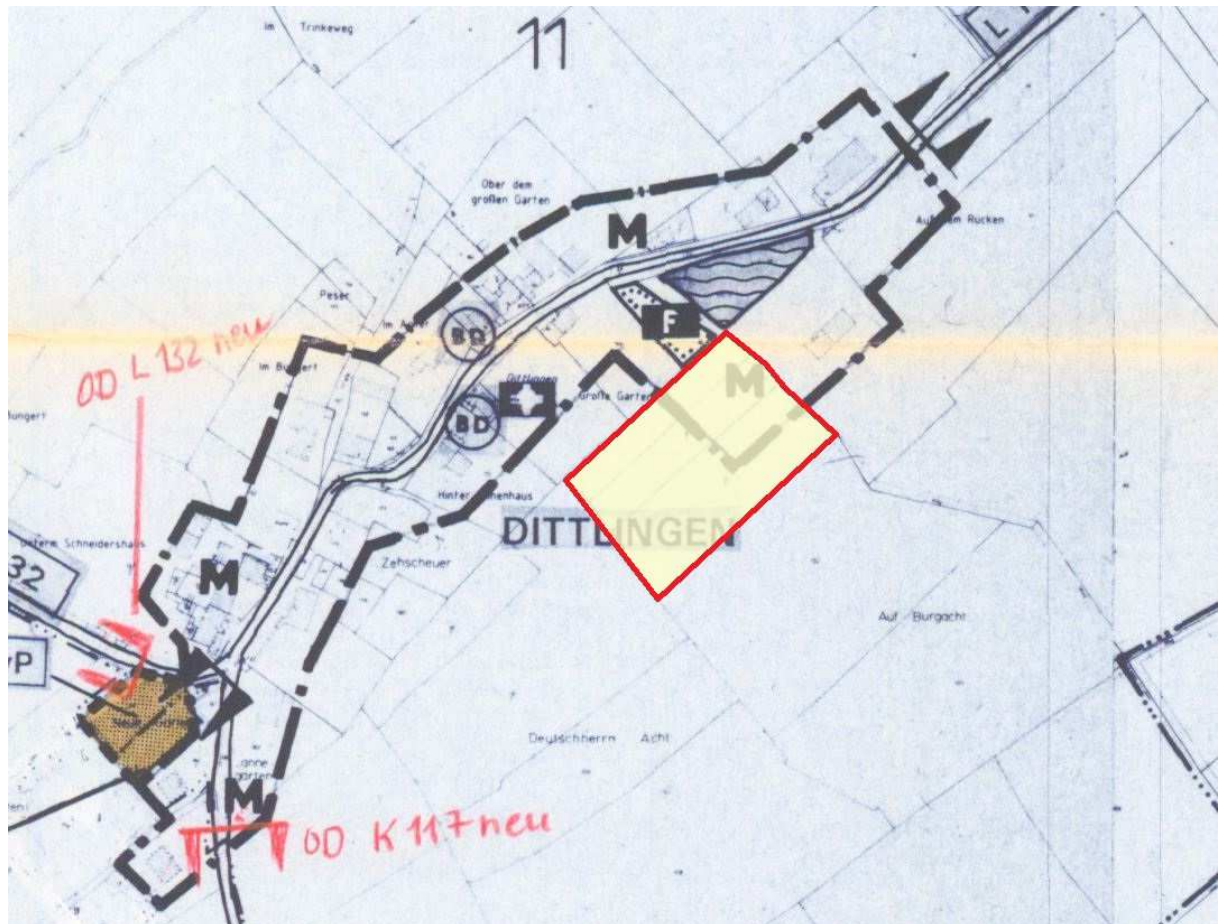


Abbildung 2: FNP VG Saarburg-Kell; unmaßstäblich

Die Planung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

### 2.3.2. Fachplanungen

Das Gebiet ist als gentechnikfreies Gebiet nach § 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ausgewiesen. Weitere Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich betreffen, sind nicht bekannt. Über die mit der Aufstellung der Satzung verbundene Konzeption sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Plangebiet berühren, bekannt. Der Schutzzweck als gentechnikfreies Gebiet wird durch die Planung nicht tangiert (vgl. auch Kapitel 4).

## 2.4. Altablagerungen

Altablagerungen im Geltungsbereich der Satzung sind nicht bekannt.

## **2.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die in die Planung einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich in Privatbesitz.

## **2.6. Bestehende Windenergieanlagen**

Östlich und südöstlich des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Windenergieanlagen. Die am nächsten gelegene hat einen Abstand von ca. 900m zum Baufeld.

# **3. Planungskonzeption**

---

## **3.1. Städtebauliche Konzeption**

Gegenstand der Planung ist die Ausweisung eines Baufeldes im südöstlichen Bereich des Ortsteils Dittlingen. Das Baufeld erstreckt sich über zwei Parzellen.

Es erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen, was der Umgebungsbebauung entspricht.

Es sind nur geneigte Dächer zugelassen. Je nach Dachform ist eine Dachneigung zwischen mindestens 15° und maximal 40° zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe wird nicht festgesetzt, da diese durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Dachneigung ausreichend bestimmt ist.

Aufgrund der deutlich unterschiedlichen Größen der resultierenden Baugrundstücke auf den zwei Parzellen wird eine jeweils angepasste Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Der Baulandbereich auf Parzelle 49 umfasst ca. 20m x 28m. Mit der hier gültigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ergibt sich eine überbaubare Fläche von etwa 170m<sup>2</sup>. Das Bauland auf Parzelle 48 hat eine Abmessung von ca. 40,5m x 28m. Die GRZ ist in diesem Bereich auf 0,2 festgelegt, sodass die überbaubare Grundfläche ca. 235 m<sup>2</sup> beträgt. Eine Überschreitung der GRZ durch bauliche Nebenanlagen ist nicht zulässig.

## **3.2. Erschließung**

Die Kosten für die Erschließung bzw. die Anpassung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Baugrundstückes sind insgesamt durch die Eigentümer im Geltungsbereich zu tragen.

### **3.2.1. Verkehrsmäßige Erschließung**

Die wegemäßige Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bereits vorhandene Gemeindefeststraße.

### **3.2.2. Wasserver- und Entsorgung**

Die Frischwasserversorgung kann durch Anschluss und Verlängerung des bestehenden Netzes sichergestellt werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zum Hauptabwasserkanal. Das durch die Versiegelung des Bodens anfallende Regenwasser wird auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.



#### **4. Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag / Beurteilung der Umweltbelange**

---

Da die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfolgt, sind auch naturschutzfachliche Belange zu betrachten und möglicherweise erfolgende Eingriffe auszugleichen.

Im vorliegenden Fall, handelt es sich um als Grünland/Weiden genutzte Flächen im Geltungsbereich der Satzung. Zukünftig soll es möglich sein, im Baufeld der Satzung je Parzelle ein Einzelhaus zu errichten. Die dafür benötigte Flächeninanspruchnahme verursacht durch die erstmalige Versiegelung des Bodens einen Eingriff in das Schutzgut Boden und damit verbunden in den Wasserhaushalt, den kleinräumigen Luftverhältnissen sowie das Landschaftsbild.

Um den relevanten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Erlass der Satzung anforderungsgemäß zu begegnen, wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese sind Ergebnis der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Kapitel 4.3) und zielen auf die Pflanzung von regionaltypischen standortangepassten Laubbaum-Hochstämme bzw. Obstbäume ab. Im Nachfolgenden werden die Schutzgüter im Einzelnen betrachtet.



Abbildung 3: Luftbild (Quelle: LANIS 11.02.2020)

##### **4.1. Schutzgut Mensch / Gesundheit**

Es sind die Auswirkungen zu untersuchen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen. Im Blickfeld stehen in erster Linie Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholung des Menschen. Dabei ergeben sich thematische

Überschneidungen zu den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaft, so dass zu den genannten Aspekten auf diese Kapitel verwiesen wird.

Zu erwartende Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen auf die Freizeit- und Erholungsvorsorge zu erwarten. Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung wird durch die im Vorfeld des Bauvorhabens zu legenden Leitungen sichergestellt. Bedeutende siedlungsnahe Freiflächen für die landschaftsbezogene Erholung gehen durch die Satzung nicht verloren. Die vorhandenen umliegenden Verkehrs- und Wirtschaftswege erfüllen heute und auch künftig Verbindungsfunktionen für die wohnungsnaher landschaftsgebundene Erholung (Spaziergänge, Fahrradfahren etc.).

Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS), Stand 11.02.2020).

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung:

Aufgrund von Art und Umfang der Planung sind keine Auswirkungen auf Menschen bzw. die menschliche Gesundheit durch das Planvorhaben zu erwarten.

#### **4.2. Schutzgut Arten und Biotope / Biologische Vielfalt**

Laut § 44 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere sind von diesem Schutz explizit ausgenommen.

Zu erwartende Auswirkungen:

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen sowie der Verlust bzw. die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten sind nicht zu erwarten, da kein Abriss von baulichen Nebenanlagen geplant und keine alte Gehölzstrukturen von der Planung betroffen sind.

Geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht betroffen. Direkte Verluste besetzter Nester, ggf. mit der Tötung von noch nicht flugfähigen Jungvögeln oder der Verlust der Gelege sind aufgrund der Bestimmungen des § 39 Absatz 5 BNatSchG (Verbot von Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September) ausgeschlossen. Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben ebenfalls nicht betroffen (LANIS, Stand 11.02.2020).

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen. Ein Ersatz für den Verlust der Grünlandflächen als Biotop wird festgelegt (s. Kapitel 4.3).

Bewertung:

Es erfolgt eine kleinräumige Flächeninanspruchnahme durch die Planung. Die Planung ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG nicht ersichtlich sind. Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.



#### **4.3. Schutzgut Boden**

Die Bedeutung natürlich gewachsener Böden ist generell als hoch einzustufen, da der Boden ein endliches Gut darstellt und hinsichtlich seiner vielfältigen ökologischen Funktionen wie der Retentions- und Filterwirkung nicht ersetzbar ist.

##### Zu erwartende Auswirkungen

Die Aufstellung der Satzung umfasst ein festgesetztes Baufeld, welches eine maximal mögliche Neuinanspruchnahme von Boden (Versiegelung) umgrenzt. Es umfasst 1738 m<sup>2</sup>. Bestehende Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (LANIS, Stand 11.02.2020).

##### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die in der Planurkunde überbaubaren Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung mit einer Gesamtfläche von 1738 m<sup>2</sup> sowie die festgesetzte GRZ von maximal 0,2 auf dem Flurstück 48 sowie die festgesetzte GRZ von maximal 0,3 auf dem Flurstück 49 herangezogen. Die maximal zu versiegelnde Fläche entspricht demnach 404,1 m<sup>2</sup>, bei entsprechender Neufestlegung der Grundstücksgrenzen basierend auf dem Geltungsbereich der Satzung. Da keine Fläche in äquivalenter Größe für eine Entsiegelung zur Verfügung steht (100 % funktionseller Ausgleich), wird auf eine anerkannte Ersatzmaßnahme zurückgegriffen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird mittels der Festsetzung von Baumpflanzungen im Geltungsbereich der Satzung so weit wie möglich ausgeglichen/ersetzt. Ein regionaltypischer sowie standortangepasster Laubbaum-Hochstamm oder Obstbaum kann für den Ausgleich von rund 20 m<sup>2</sup> Bodenfunktion angesetzt werden. Somit ergibt sich für den vorliegenden Eingriff eine Anpflanzung von 21 regionaltypischen standortangepassten Laubbaum-Hochstämmen oder Obstbäumen. Diese sind auf den Weideflächen des Flurstücks Nr. 48 anzupflanzen. Dabei ist ein Teil der Bäume entlang der Grundstücksgrenzen im Südosten sowie Südwesten (als Übergang zur freien Landschaft und als Fortführung der Baumpflanzungen auf den Nachbargrundstücken) anzupflanzen und der andere Teil mehr zentral auf der Weidefläche selbst, so dass die Bäume den Weidetieren als Schutz dienen können und der reinen Weidefläche mehr Diversität verleihen. Bei Abgang der Bäume ist eine entsprechende Ersatzpflanzung mit regionaltypischen, standortangepassten Laubbaum-Hochstämmen bzw. Obstbäumen vorzunehmen. Alle Bäume sind fachgerecht zu pflegen und vor Verbiss zu schützen. Bei Pflanzung von Obstbäumen ist die Pflanzung von alten Sorten zu bevorzugen. Empfohlen wird zudem eine Mischung von Arten um eine möglichst hohe Biodiversität zu erreichen.

##### Bewertung:

Durch die Festsetzung der Neupflanzungen von standortgerechten und regionaltypischen Laubbaum-Hochstämmen bzw. Obstbäumen können die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt ausgeglichen werden. Auch die negativen Auswirkungen auf das o.g. Schutzgut Arten und Biotop/Biologische Vielfalt können mittels der dargestellten Maßnahmen ausgeglichen werden, da sie neuen Lebens- und Schutzraum in vertikaler Achse für ober- sowie unterirdische Tiere schaffen. Auch den Weidetieren bieten die neuen Gehölzpflanzungen Schutz z. B. gegen extreme Witterungseinflüsse (Sonneneinstrahlung, Wind, Regen). Dies ist im Hinblick auf den Klimawandel sowie eine artgerechte Haltung als weiterer positiver Effekt zu begrüßen.

#### **4.4. Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt**

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Häusliche Abwässer werden ordnungsgemäß über die Kanalisation entsorgt. Die Wasserversorgung wird sichergestellt.

#### Zu erwartende Auswirkungen

Die Neuversiegelung / Erstinanspruchnahme von Boden (s. oben) tangiert auch das Schutzgut Wasser bzw. den Wasserhaushalt. Zudem wird in das Schutzgut direkt eingegriffen, indem Wasser für die Bewohner der Bauvorhaben aus dem natürlichen Wasserkreislauf entnommen und wieder (aufbereitet) zurückgeführt wird.

Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (LANIS, Stand 11.02.2020).

#### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Generell sind alle Grundwasservorkommen als begrenztes und weitgehend irreversibles Gut schützenswert. Es wird für die Nachnutzung des Niederschlagswassers das Auffangen in Zisternen empfohlen. Dabei sind aber die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen. Im Übrigen ist das Regenwasser keiner Ableitung zuzuführen, sondern vollständig im Planbereich zurückzuhalten und zu versickern.

Die Beeinträchtigungen welche auf das Schutzgut Wasser bzw. den Wasserhaushalt durch die Erstinanspruchnahme von Boden zu erwarten sind, können durch die Festsetzung der Neupflanzungen von standortgerechten und regionaltypischen Laubbaum-Hochstämmen bzw. Obstbäumen kompensiert werden. Die Gehölze besitzen eine wichtige Funktion im Wasserhaushalt aufgrund ihrer Aufnahme von Wasser aus dem Boden und der Luft sowie der Verdunstung von Wasser. Weitere Maßnahmen zur Minderung sind somit nicht festzusetzen.

#### Bewertung:

Durch die Festsetzung der oben genannten Maßnahmen können die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bzw. den Wasserhaushalt ausgeglichen werden.

### **4.5. Schutzgut Luft und Klima**

Eine Vorbelastung der Fläche im Plangebiet durch z.B. bereits vorhandene Bebauung besteht nicht (Aufheizeffekt, Reduktion von bodennahen Luftströmungen). Durch die Satzung wird eine Erstversiegelung auf bisher als Grünland genutzten von Flächen zugelassen.

#### Zu erwartende Auswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar. Eine lokalklimatische erhöhte Aufheizung der bodennahen Luftschichten durch eine neue Bebauung sowie eine Reduktion von bodennahen Luftströmungen ist möglich, jedoch als lokal begrenzt anzusehen. Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (LANIS, Stand 11.02.2020).

#### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben auf die Umsetzung des Regionalen Energiekonzeptes zu achten ist und die Bauherren auf die Förderung regenerativer Energieträger hinzuweisen sind.

Die Beeinträchtigungen welche auf das Schutzgut Luft und das Klima durch die Erstinanspruchnahme von Boden zu erwarten sind, können durch die Neupflanzungen von standortgerechten und regionaltypischen Laubbaum-Hochstämmen bzw. Obstbäumen kompensiert werden. Die Gehölze besitzen eine wichtige Funktion im Wasserhaushalt und hinsichtlich dessen Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Luft und somit auch auf das Klima. Mittels der Verdunstung von Wasser und dem Spenden von Schatten bewirken sie eine lokalklimatische Abkühlung und reduzieren so die Folgen von Überhitzung. Eine erstmalige Anpflanzung von Bäumen auf den Grünlandflächen bietet zudem Schutz vor Erosion durch starke Winde und Regenfälle. Weitere Maßnahmen zur Minderung sind somit nicht festzusetzen.

Bewertung:

Durch die oben genannten Maßnahmen können die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und das Klima ausgeglichen werden.

#### **4.6. Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich lediglich in dem Schutzgebiet „Gentechnikfreies Gebiet“. Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet. Weiterhin liegt die Satzung in dem Naturraum „Gutland (Bitburger Land)“ welcher als Naturraum für Kompensationsmaßnahmen nach dem Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in Anlage 1 gelistet ist. Auf diese nachhaltige Naturschutzmaßnahme hat die Satzung ebenfalls keine Auswirkungen, da keine Kompensationsmaßnahmen betroffen sind.

Zu erwartende Auswirkungen

Die Aufstellung der Satzung ermöglicht den Bau von zwei Häusern am Ostrand, welcher östlich und nördlich an bereits bestehende Bebauungen anschließt. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bzw. der landschaftlichen Erholung sind aufgrund der baulichen Vorbelastung der umliegenden Flächen, bei Beachtung einer nicht regionalfremden Bauweise nicht zu erwarten.

Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (LANIS, Stand 11.02.2020).

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen:

Für die Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und die landschaftsbezogenen Erholung werden Neupflanzungen von standortgerechten und regionaltypischen Laubbaum-Hochstämmen bzw. Obstbäumen festgesetzt, welche zum Einen entlang der südlichen Grundstücksgrenzen und zum Anderen auf der Weidefläche selbst anzupflanzen sind. Damit fügen sich die zukünftige Bebauung sowie die Bepflanzung in die örtlichen Gegebenheiten der Umgebungsbebauung bzw. -bepflanzung ein und bilden einen Übergang inkl. Sichtschutz zur offenen Landschaft.

Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Aufstellung der Satzung nicht wesentlich bis gar nicht beeinträchtigt. Durch die oben genannten Maßnahmen können die möglichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und die landschaftsbezogene Erholung ausgeglichen werden.

#### **4.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Nach den vorliegenden Unterlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches keine kulturgeschichtlich bedeutsamen Objekte und Bodendenkmäler vorhanden.

Bewertung:

Der Einbezug der Fläche in den Innenbereich und eine zukünftige Bebauung hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

#### **4.8. Wechselwirkungen**

Aufgrund der Erstinanspruchnahme von Boden ergeben sich auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotop / Biologische Vielfalt, Wasser und Wasserhaushalt, Luft und Klima, Landschaft und landschaftsbezogene Erholung inkl. Wechselwirkungen, wie oben in den einzelnen Unterkapiteln dargestellt.

## **5. Auswirkungen**

---

### **5.1. Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen**

Die von der Planung erfassten Flurstücke verbleiben im Besitz der derzeitigen Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Planung nicht vorgesehen, da die Voraussetzungen für den Vollzug der Planung grundsätzlich gegeben sind.

### **5.2. Wirtschaftliche Verhältnisse**

Durch die Planung entstehen der Ortsgemeinde keine Kosten, da diese bauherrenseitig getragen werden. Die Bauherren tragen jeweils die entstehenden Kosten der Bereitstellung aller zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen nach dem Verursacherprinzip.

## **6. Begründung der Planinhalte**

---

Im Geltungsbereich werden Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

### **6.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Regelungen zur Art der Nutzung sind in Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 nicht erforderlich, da sich der Zulässigkeitsmaßstab aus der Umgebungsbebauung ergibt.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

#### **6.2.1. Grundflächenzahl**

Die Festlegung der Grundflächenzahl unterscheidet sich in den verschiedenen Parzellen. Im Baulandbereich auf Flurstück 49 beträgt die GRZ 0,3, woraus sich eine maximale überbaubare Fläche von 170m<sup>2</sup> ergibt. Da das Bauland auf Parzelle 48 deutlich größer ist, beträgt die GRZ hier 0,2. Somit ist eine Fläche von 235m<sup>2</sup> maximal überbaubar. Eine Überschreitung der der GRZ durch bauliche Nebenanlagen ist nicht zulässig und auf Grund der Größe der zulässigen Grundfläche (siehe oben) auch nicht erforderlich. Dies dient der Versiegelungsminimierung.

#### **6.2.2. Höhe baulicher Anlagen**

Eine Festlegung der maximalen Höhe von Gebäuden ist nicht notwendig. Durch die maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen und den Festlegungen bzgl. der Dachneigung ist die maximale Gebäudehöhe anforderungsgemäß beschränkt.

#### **6.2.3. Zahl der Vollgeschosse**

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf zwei beschränkt. Dadurch wird der Zielsetzung einer Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung.

#### **6.2.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Vorgabe einer offenen Bauweise ergänzt.

#### **6.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mittels Baugrenzen festgelegt. Das sog. „Baufenster“ ist an den Bestand angepasst. Es belässt Spielräume für den genauen Standort der Gebäude auf den Grundstücken.

### **7. Hinweise und Empfehlungen**

---

Insgesamt handelt es sich hierbei um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

#### **7.1. Grundrissoptimierung und Lärmschutz**

Da keine lärmintensiven Anlagen/Gewerbe oder ähnliches im näheren Umfeld des Satzungsgebietes liegen, ist auf keinen grundrissoptimierten Lärmschutz zu achten. Die nächstgelegene Windenergieanlage hat einen Mindestabstand von rund 900 m zum Satzungsrand. Es ist davon auszugehen, dass mindestens Mischgebietswerte eingehalten werden.

#### **7.2. Schutz des Bodens**

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

#### **7.3. Baugrunduntersuchungen**

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

#### **7.4. Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

#### **7.5. Schutz von Pflanzbeständen**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

#### **7.6. Herstellung von Pflanzungen**

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Die nach den Planzeichen festgesetzten Pflanzungen (Neupflanzungen sowie Erhalt der Bäume) sind bei Abgang wie oben dargestellt entsprechend qualitativ und quantitativ zu ersetzen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu wählen.

#### **7.7. Bodendenkmalpflegerische Belange**

Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier) unverzüglich gemeldet werden.

#### **7.8. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen**

Die regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen sollen bei der Gebäudeplanung berücksichtigt, wiederaufgenommen oder fortgeführt werden.

#### **7.9. Radonpotenzial**

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.



In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m<sup>3</sup>

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

*„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“*

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 Bq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 Stk/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;

- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

#### **7.10. Landwirtschaft**

Durch landwirtschaftliche Nutzung kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelastigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.

#### **7.11. Regenerative Energien**

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der zuständigen Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Merzkirchen, den

(Siegel)

.....  
Peter Hemmerling  
- Ortsbürgermeister -