

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

## **SATZUNG**

der **Ortsgemeinde BETTENFELD** über die  
Ergänzung von Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortslage  
Teilbereich "In der Pullbach"

**(Ergänzungssatzung)**

## **BEGRÜNDUNG**

aktueller Stand: 30.08.2011

**Fassung gem. Satzungsbeschluss**

## 0. VERFAHRENSVERMERK

Beschluss zur Durchführung des Satzungsverfahrens	27.04.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	20.06.2011 bis
Offenlage	05.07.2011
Satzungsbeschluss	30.08.2011

## 1. ALLGEMEINES

Die Ortsgemeinde **BETTENFELD** liegt in der VG Manderscheid. Im **Regionalen Raumordnungsplan** werden der Ortsgemeinde die besonderen Funktionen "Landwirtschaft (L)" und "Erholung (E)" zugewiesen, so dass die Entwicklung und Größe von Baulandausweisungen nur im Zuge der Eigenentwicklung und unter besonderer Beachtung der Sicherung der Landwirtschaft und der Erholungsvorsorge bzw. dem Landschaftsbild erfolgen kann.

## 2. BEGRÜNDUNG UND GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Gemarkung **Bettenfeld, Flur 4** die **Flurstücke 5/2 tw. und 107/2 tw.** Die **Abgrenzung** der Satzung richtet sich im Wesentlichen nach den grundsätzlichen Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in unmittelbarer Angrenzung an die bestehende Ortslage und der städtebaulichen Prägung.

Das Flurstück 5/2 ist als bebauter Außenbereich einzustufen: hier steht ein Ferienhaus. Der Alteigentümer hat das Haus verkauft und der neue Besitzer möchte das Haus als Wohnhaus umnutzen (ohne zusätzlich bauliche Erweiterung), was aufgrund der nördlich und weiter östlich angrenzenden Wohnbebauung auch der städtebaulichen Prägung entspricht.

Da diese Umnutzung baurechtlich aufgrund der Lage im Außenbereich nicht möglich ist, hat sich die Ortsgemeinde - in enger Abstimmung mit der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich - für die baurechtliche Sicherung durch Aufstellung einer Ergänzungssatzung entschieden.

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

- ⇒ Die Aufstellung einer Satzung zur Umnutzung des bestehenden Gebäudes Baugrundstück ist im Verfahren schnell und kostengünstig durchzuführen. Die grundsätzliche baurechtliche Voraussetzung zur Ergänzung von Bauflächen durch Satzung gilt in vorliegendem Fall als gegeben.
- ⇒ Junge Familien wollen in der Nähe (d.h. im gleichen Ort) ihrer Familien bleiben, um das dorftypische Leben mit mehreren Generationen führen zu können. Die Ortsgemeinde möchte auch solchen Anliegen, wenn sie städtebaulich vertretbar sind, Rechnung tragen. U.a. auch, um die Altersverteilung der Bevölkerung in ländlichen Orten sozial gerecht zu erhalten.
- ⇒ Eine für die moderne dörfliche Entwicklung am Ortsrand typische Bebauung mit Einfamilienhäusern jüngerer Datums bildet die Grundlage für die städtebauliche Prägung des Satzungsgebietes. Das bisher bebaute Außenbereichsgrundstück wird über die Verlängerung der Gemeindestraße "In der Pullbach" erschlossen.
- ⇒ Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung bzw. Strom sind vorhanden.

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 der Ortslage keine unverträgliche oder gänzlich neue Situation erwarten lässt.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANAUSSAGEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

- ⇒ Das **LEP IV** gibt vor, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat und dass dabei eine ungegliederte Siedlungsentwicklung, insbesondere eine bandartige Erweiterung, zu vermeiden ist. Zum Plangebiet selber macht das LEP IV keine Aussagen.
- ⇒ Im **Regionalen Raumordnungsplan (ROPI)** wird der Ortsgemeinde Bettenfeld die besondere Funktion "Landwirtschaft (L)" und "Erholung (E)" zugewiesen.
- ⇒ Im aktuellen **Flächennutzungsplan der VG Manderscheid** ist die Planfläche als Fläche für die Landwirtschaft mit Entwicklung von Streuobst auf Dauergrünland gekennzeichnet. Die Übernahme des Ergänzungsbereiches soll bei der nächsten Fortschreibung des FNP erfolgen.
- ⇒ Das Plangebiet weist keine biotopkartierten Flächen auf.
- ⇒ **Vogelschutzgebiete** oder **FFH-Gebiete** werden durch die Planung nicht tangiert.
- ⇒ Das Untersuchungsgebiet befindet sich im **Landschaftsschutzgebiet "Zwischen Uess und Kyll"**.
- ⇒ Ein **Trinkwasserschutzgebiet** wird nicht tangiert.

### 4. ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Das vorhandene Grundstück im Außenbereich ist bereits als Garten genutzt (öko. geringwertig) und wird von einer ökologisch mäßig wertvollen Hecke aus Bäumen und Sträuchern (Nadel und Laub) eingefriedet, die das Grundstück landschaftlich einbindet.

Konkrete Nachweise von Artenvorkommen konnten innerhalb des Plangebietes nicht ermittelt werden. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen durch intensive Nutzung, standortfremde Arten sowie Lärm und Bewegungsunruhe am Siedlungsrand ist die Habitatfunktion des Untersuchungsgebietes eingeschränkt. Dem anthropogen geprägten Gärten kommt nur eine geringe artenschutzrechtliche Bedeutung zu, die umgebenden Hecke übernimmt eine Funktion als Leitlinie für jagende Fledermäuse und bietet Bruthabitate für unempfindliche und verbreitete heckenbrütende Vögel. Die ortsnahe Offenländer dienen vermutlich nur störungsunempfindlichen Arten als potentielle Nahrungshabitate.

Zur **Vermeidung und Minimierung** unvermeidbarer Eingriffe sollten die nachfolgend genannten Anforderungen im Rahmen der Abwägung aller Belange bei der städtebaulichen Konzipierung der Satzung berücksichtigt werden.

<b>LA 1</b>	- Erhalt der vorhandenen Gehölze auf dem Grundstück - ggfs. erforderliche Rodung der Gehölze außerhalb der Vegetationszeit unter besonderer Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange
<b>LA 2</b>	- keine Vergrößerung der vorhandenen überbaubaren und versiegelten Flächen
<b>LA 3</b>	- ausschließliche Umnutzung der vorhandenen Gebäude von Freien- in Wohnnutzung
<b>LA 4</b>	- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung von Hofflächen, Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätzen oder Terrassen - Nutzung unbelasteter Dachentwässerung als Brauchwasser
<b>LA 5</b>	- Nutzung regenerativer Energien

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung des Grundstückes als Gartenanlage und unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen sind keine **erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft** bzw. geschützte zu erwarten, die zu Eingriffen führen und Kompensationsverpflichtungen nach sich ziehen.

#### *Abwägung:*

*Im Rahmen der Offenlage hat sich die Ortsgemeinde der Anregung der Kreisverwaltung angeschlossen und hat eine Festsetzung, nach der keine zusätzliche Versiegelung zulässig ist, mangels Rechtsgrundlage gestrichen und dafür ein Baufenster in der Satzung festgelegt.*

*Unter Berücksichtigung der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde das Baufenster eng auf den vorhandenen Bestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten begrenzt.*

## 5. DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION

### 5.1 FLÄCHENAUSWEISUNGEN / FLÄCHENBILANZ

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

Flächendarstellung	ca. Größe
Baugrundstück	965 m <sup>2</sup>
Erschließung	145 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.110 m<sup>2</sup></b>

### 5.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die **verkehrliche Anbindung** des bisherigen Außenbereiches erfolgt über die Verlängerung der Gemeindestraße "In der Pullbach".

### 5.3 VER- UND ENTSORGUNG

- ⇒ Die Fahrzeuge der **Abfall- und Recyclingabfuhr** können das neue Baugrundstück wie bisher auch anfahren.
- ⇒ **Telekommunikationseinrichtungen, Strom- und Trinkwasserversorgung** sind vorhanden.
- ⇒ Das **Schmutzwasser** kann in das örtliche Kanalnetz geleitet werden. Hier sind ggfs. Abstimmungen im Rahmen des Bauantrages mit den VG-Werken zu treffen.
- ⇒ Die Bewirtschaftung des **Oberflächenwassers** sollte naturgemäß auf dem Baugrundstück erfolgen. Die Satzung empfiehlt eine naturnahe Rückhaltung und / oder Versickerung des Oberflächenwassers mit Überleitung in benachbarte Freiflächen oder vorhandene Entwässerungssysteme und eine Brauchwassernutzung unbelasteter Dachwasser. Befestigungen von Freiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

### 5.4 LEITUNGSRECHTE DRITTER

Zum derzeitigen Planungsstand sind keine Leitungsrechte Dritter bekannt.

### 5.5 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Aufgrund der lediglich vorgesehenen Umnutzung des vorhandenen Gebäudes von Ferienhaus zu Wohnhaus werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzung zu den nicht vergrößerbaren überbaubaren und versiegelten Flächen dient der Vorgabe der weitgehenden Sicherung der Bodenfunktionen gem. BauGB.

Der festgesetzte Erhalt der Gehölze bzw. die ggfs. erforderliche Rodung außerhalb der Vegetationszeit dient dem Artenschutz (Vermeidung von Verlusten der Bruthabitate bzw. Individualverlusten).

## 6. KOSTENSCHÄTZUNG

Es entstehen ausschließlich private Kosten.

Diese Begründung ist Bestandteil der **Ergänzungssatzung** der **Ortsgemeinde BETTENFELD** für den Teilbereich **"IN DER PULLBACH"**.

**Bettenfeld, 15.09.2011**

(S)

(Meuers, Ortsbürgermeister)