

Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Duppach für den Ortsteil Weiermühle

Ergänzung der bestehenden Satzung vom 27.04.2005

Lage des Plangebietes



Beschreibung des Vorhabens

Ergänzung des Satzungsbereiches am westlichen Ortseingang des Ortsteiles Weiermühle um das Flurstück 23 tlw. der Flur 8, Gemarkung Duppach zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses

Stand der Planunterlagen

Fassung gemäß Beschluss des Ortsgemeinderates vom 08.04.2025 / zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB

Bearbeitung

Plan-Lenz GmbH
Elcherather Straße 7, 54616 Winterspelt
Tel. 06555-92020, email info@plan-lenz.de

Ulrich Bielefeld,
Dipl. Ing., Landschaftsarchitekt
Am Bergle 12, 88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9484-55, email bielefeldulrich@aim.com

Inhalt

Satzung

§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Festsetzungen	5
A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB und BauNVO	5
B Naturschutzfachliche Festsetzungen	6
C Hinweise	7
§ 3 Inkrafttreten	8

Begründung inkl. naturschutzfachlichem Planungsbeitrag für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB neu einbezogenen Flächen

Teil 1 Städtebauliche Konzeption	9
1 Ausgangssituation	9
2 Bestehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Duppach-Weiermühle	10
3 Planungsanlass und Planungsvorhaben	11
4 Geltungsbereich	11
5 Übergeordnete Planungsvorgaben	12
5.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung	12
5.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	13
5.3 Übereinstimmung mit Planungen gemäß § 34 Absatz 3 Baugesetzbuch	14
6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Siedlungsentwicklung	15
7 Begründung für die Ergänzung der bestehenden Satzung	15
8 Konzeption der Flächenausweisungen	16
9 Umsetzung	17
9.1 Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes	17
9.2 Flächenbilanz und Bodenordnung	18
9.3 Kosten des Satzungsverfahrens	18
Teil 2 Naturschutzfachlicher Planungsbeitrag	19
A Eingriff in Natur und Landschaft / Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen	19
1 Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die zu minimieren (M) oder auszugleichen (A) sind	20
1.1 Verlust der belebten Bodenschicht	20
1.2 Vegetationsverlust/Verlust von Teilflächen des Lebensraum-Komplexes "intensiv genutzte Lebensräume" für Pflanzen und Tiere	21
1.3 Erhöhung des Oberflächenabflusses	21

1.4 Das Landschaftsbild wird durch die Verschiebung des Ortsrandes in Freiflächen hinein beeinträchtigt.	21
B Artenschutzrechtliche Beurteilung*	22

Satzungsverfahren

Rechtsgrundlagen	23
Verfahrensvermerke	24

SATZUNG

der Ortsgemeinde Duppach über die Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Ortslage Weiermühle vom 27.04.2005 für den Bereich des westlichen Ortseingangs gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz (GemO) in der jeweils zurzeit gültigen Fassung hat der Ortsgemeinderat Duppach am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Flurstück 23 tlw. der Flur 8, Gemarkung Duppach.

Die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen sind in der beigefügten Flurkarte dargestellt. Die beiliegende Flurkarte im Maßstab 1: 500 mit den eingetragenen Abgrenzungen und den zeichnerischen Darstellungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Festsetzungen

Es werden für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen folgende Festsetzungen getroffen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB und BauNVO

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung eine **maximale Größe der Grundfläche (GR) aller baulichen Anlagen von 380 m²** festgesetzt.

Erläuterung zur Grundfläche:

Die Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen, Terrassen, Zufahrten (auch mit wasserdurchlässigen Belägen), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

B Naturschutzfachliche Festsetzungen

1. Für Oberflächenbefestigungen (Zufahrten, Wege, Stellplätze etc.) sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen.
2. Für die Gehölzpflanzungen auf den „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ sind die folgenden, heimischen, standortgerechten Laubgehölze zu verwenden.
Die dargestellte „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ ist flächig wie folgt zu bepflanzen:
Obstbaum-Hochstämme heimischer Sorten oder heimische Laubbäume
z.B. Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*); Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Birke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*).
Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 – 16 cm.
Der Pflanzabstand der Bäume zu Gebäuden oder versiegelten Flächen muss mindestens 3 m betragen.
Sofern Obstbäume gepflanzt werden, sind diese in den ersten 5 Jahren jährlichen, fachgerechten Erziehungschnitten zu unterziehen. Danach sind regelmäßig (alle 3-5 Jahre) fachgerechte Pflegeschnitte durchzuführen.
Alternativ: Pflanzung von Straucharten
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Wildrosen (*Rosa canina*, *arvensis* u.a.), Pflanzabstände max. 1,5 m,
Pflanzqualität: 2x verpflanzte Heister, 60-100 cm.
Heckenpflege: erforderliche Pflegeschnitte und abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Sträucher ist gleichzeitig auf max. 30% der Fläche zulässig.
Mineralische Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Auf den Baumscheiben ist nur organische Düngung zulässig. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten, bei Abgang einzelner Pflanzen sind diese unverzüglich zu ersetzen.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig, ausgenommen bei der Anlage von flachen Erdmulden (Regenrückhaltung). Auch die Errichtung jeglicher baulichen Anlagen ist auf diesen Flächen nicht zulässig.
Falls aus baulichen Gründen (Leitungstrassen zur Wärmeversorgung) Flächen im rückwärtigen Bereich innerhalb der Fläche zur Anpflanzung benötigt werden, darf der fehlende Anteil der Anpflanzung alternativ westlich der Baufläche auf Flurstück 23 tlw. der Flur 8, Gemarkung Duppach, erfolgen.
3. Zusätzlich zu den Anpflanzungen auf den „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ sind auf dem Grundstück mind. zwei weitere Laubbäume zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß der unter Nr. 4 angegebenen Sorten. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume unverzüglich zu ersetzen. Auf den Baumscheiben ist nur eine organische Düngung zulässig.

4. Die naturschutzfachlichen Maßnahmen auf dem Grundstück sind zwingend der direkt angrenzenden Baufläche zugeordnet. Sie sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der ersten baulichen Anlage auf dem Flurstück durchzuführen.
Ein Herausteilen von Bauflächen aus den jeweiligen Flurstücken ist nur mit anteiliger Teilung und Zuordnung der Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen in proportionalem Verhältnis zulässig.

C Hinweise

1. Für das anfallende Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück private Rückhaltungen in Form von flachen Erdmulden mit einem Fassungsvermögen von mindestens 50 l pro m² versiegelter Grundstücksfläche herzustellen. Überschüssiges Niederschlagswasser kann mittels Notüberlauf auf angrenzende Wiesenflächen geleitet werden, über die es breitflächig abfließen kann. Die Entwässerung des Grundstücks ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Maßnahme darf auch in die „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ integriert werden.
2. Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Anlage von Teichen, Zisternen etc. zur Regenwassernutzung ist zulässig und erwünscht. Dies gilt auch für die Mehrfachnutzung von Wasser.
3. Grundsätzlich werden bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen. 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. Grundsätzlich besteht gemäß DSchG RLP eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§§ 16-19 DSchG RLP).
Sollten bei Ausführung der Maßnahme Spuren, Überreste von Ruinen oder dergleichen von Bodendenkmälern und ähnlichem entdeckt werden, ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung bzw. das Landesmuseum Trier zu benachrichtigen. Das DSchG § 17 ist bei Erdbewegung zu beachten.
5. Sollten von der Erschließungsplanung und den Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
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 oder landesmuseum-trier@gdke.rlp.de, mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung, der Verbandsgemeindeverwaltung oder

der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. 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 sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Trier umgehend zu informieren.
8. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.
9. Durch die umliegende landwirtschaftlich genutzte Feldflur und im Bereich landwirtschaftlicher Betriebsstellen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis und der gesetzlichen Vorgaben immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.
10. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen der § 1 der PlanzV (Stand der Planunterlage: Oktober 2020).

§ 3 Inkrafttreten

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB tritt diese Satzung mit der Bekanntmachung in Kraft.

Duppach, den _____ ,

(Dienstsiegel)

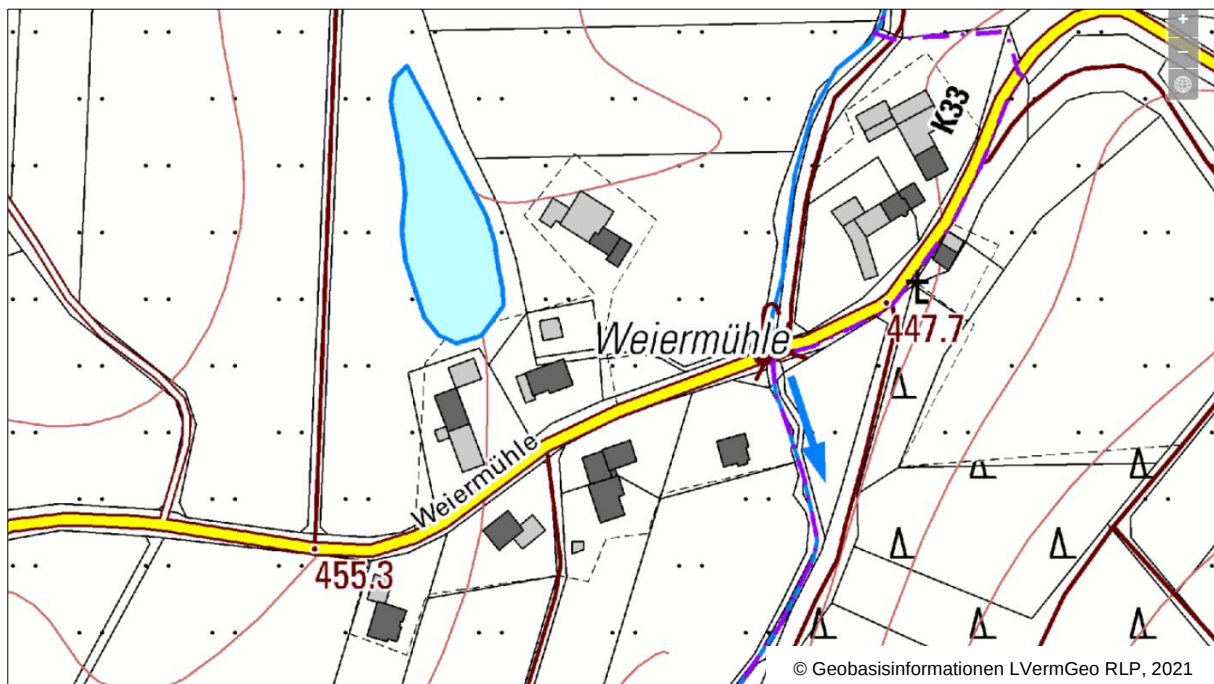
(Unterschrift Ortsbürgermeister)

Begründung inkl. naturschutzfachlichem Planungsbeitrag für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB neu einbezogenen Flächen

Teil 1 Städtebauliche Konzeption

1 Ausgangssituation

Die Ortsgemeinde Duppach besteht aus dem Hauptort Duppach und dem Ortsteil Weiermühle, der etwa 3 km nordöstlich vom Hauptort Duppach an der K 33 liegt. Das Straßendorf Weiermühle liegt im Tal des Oosbaches, der die kleine Siedlung teilt und landschaftlich prägt. Die Ortslage erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 445 – 455 m ü. NN.. Alle Gebäude werden über die Kreisstraße erschlossen.



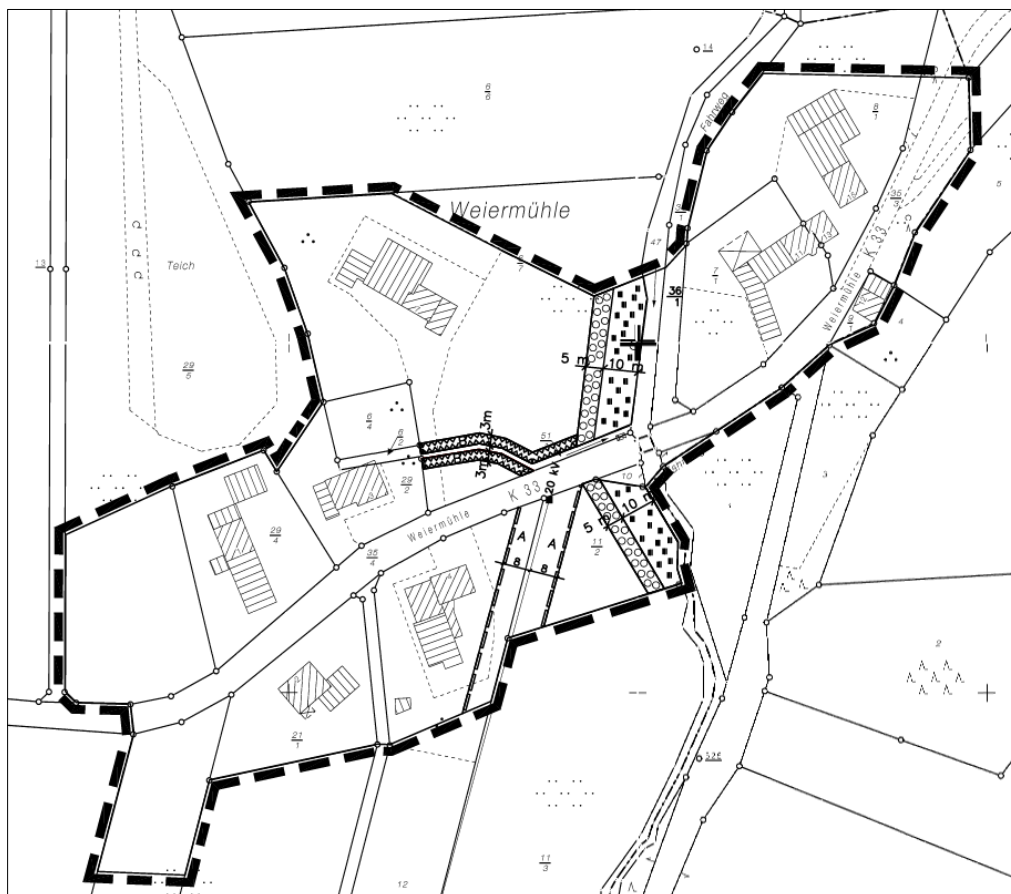
Ortslage Duppach-Weiermühle beidseits des Oosbaches

2 Bestehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Duppach-Weiermühle

Die Ortsgemeinde Duppach hat im Jahr 2005 eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Weiermühle erlassen.

Neben der Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortslage wurden am westlichen Ortsrand zwei unbebaute Flächen in die Satzung einbezogen sowie gleichzeitig Uferrandstreifen entlang des Oosbaches als extensives Grünland gesichert und Anpflanzungen westlich der Uferrandstreifen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Zusätzlich wurden eine 20kV-Leitung mit freizuhaltenden Schutzbereichen gesichert sowie Flächen beiderseits eines namenlosen Gewässers definiert, die von Bebauung freizuhalten sind.



Auszug aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Duppach-Weiermühle

Von den beiden damals freien Bauflächen am westlichen Ortsrand ist mittlerweile das südliche Grundstück bebaut, die Fläche nördlich der Straße wird seitens des Eigentümers nicht veräußert und steht damit nicht zur Bebauung zur Verfügung. Die Flächen westlich des Oosbaches können bzw. sollten aufgrund der hier vorliegenden Einschränkungen ebenfalls nicht für eine weitere Bebauung genutzt werden.

3 Planungsanlass und Planungsvorhaben

Am westlichen Ortsrand der Ortslage Weiermühle soll südlich der Kreisstraße eine neue Baufläche zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage geschaffen werden. Die neue Fläche grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an.

Die Bauherren stammen aus Duppach und sind eng mit dem Dorf und der Dorfgemeinschaft verbunden. Sie wohnen derzeit in einem größeren Gebäudekomplex mit landwirtschaftlicher Nutzung in der Hauptstraße. Da das jetzige Anwesen langfristig deutlich zu groß ist, möchten die Bauherren im Ortsteil Weiermühle auf der neu einzubeziehenden Fläche ein Wohnhaus errichten, das später auch als Ruhesitz dienen und entsprechend deutlich kleiner als die heute zu unterhaltenden baulichen Anlagen in der Hauptstraße in Duppach angelegt werden soll.



Auszug Luftbild mit Lage der Erweiterungsfläche am Westrand der Ortslage Weiermühle

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 23 tlw. der Flur 8 in der Gemarkung Duppach mit einer Fläche von 1.077 m² sowie die angrenzende Straße K33 tlw. (zur Angleichung der Abgrenzung an die bestehende Klarstellungssatzung).

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage Weiermühle und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung südlich der K 33 an.



**Abgrenzung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (gelb)
und Anbindung an die bestehende Klarstellungssatzung (weiße Linie)**

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

5.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung

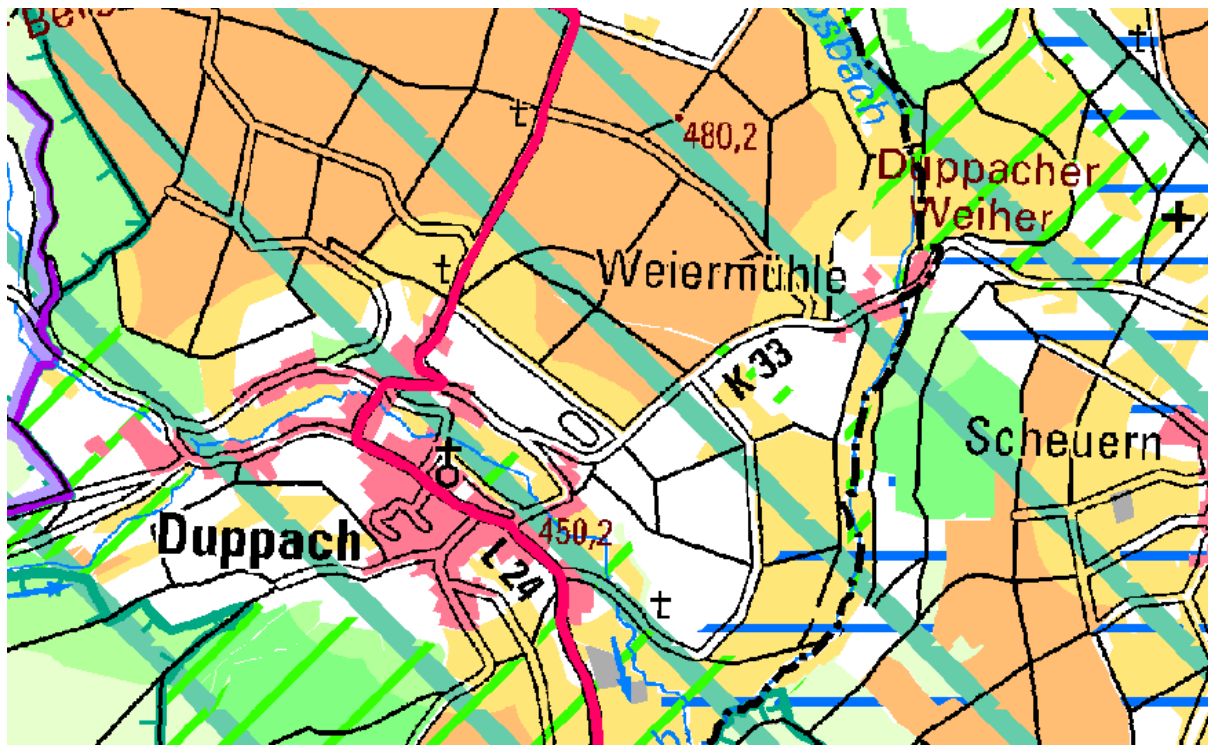
Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplan Trier (ROPneuE) wird der Ortsgemeinde Duppach die besondere Gemeindefunktion „Landwirtschaft“ zugewiesen.

Für die bauliche Entwicklung der Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft wird im ROPneuE das Ziel (Z 42) formuliert:

„die örtliche Bauleitplanung ist (...) so zu lenken, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben.“

Die mit der Ergänzungssatzung angestrebte Erweiterung des Ortsteils Weiermühle um eine Baufläche im Anschluss an die vorhandene Bebauung tangiert die besondere Funktion Landwirtschaft nur geringfügig. Die Erhaltung und Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die Planung nicht eingeschränkt.

Die landwirtschaftlich genutzte Feldflur in direkter Ortsrandlage verringert sich zwar um ca. 1.100 m², der bisherige Nutzer ist gleichzeitig auch Eigentümer der Fläche, sodass hier kein Konflikt mit den Belangen der Landwirtschaft entsteht.



Auszug aus dem Entwurf des Raumordnungsplans für die Region Trier (ROPneuE, 2014)

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (ROPneuE) sind für den Bereich der Satzungsflächen keine Aussagen im Hinblick auf die Freiraumstruktur getroffen. Der Bereich liegt nicht innerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Land- und Forstwirtschaft oder des Grund- und Hochwasserschutzes. Die Ortsgemeinde Duppach mit dem Ortsteil Weiermühle liegt in einem großräumigen Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Für die Erweiterung der Ortslage Weiermühle um eine einzelne Baufläche wird die Schutzwürdigkeit der Fläche für Erholung und Tourismus als gering eingestuft, Konflikte zum Vorbehaltsziel werden nicht ausgelöst.

5.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein für die Ortsgemeinde Duppach sind die Flächen des Siedlungsbereiches Weiermühle als Mischbauflächen dargestellt. Die Flächen westlich der Ortslage sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Eine Entwicklungsabsicht oder zu beachtende Schutzziele sind für diese Flächen nicht definiert.

Die durch Satzung neu einzubeziehende Fläche befindet sich im Eigentum der Bauherren und wird durch diese selbst derzeit landwirtschaftlich genutzt (intensive Grünlandnutzung).



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein
für die Ortsgemeinde Duppach / Ortsteil Weiermühle

5.3 Übereinstimmung mit Planungen gemäß § 34 Absatz 3 Baugesetzbuch

Zur Erzielung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann die Ortsgemeinde gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 durch Satzung

- (4) 3. *einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.*

Die hier genannten Voraussetzungen für die Schaffung von Baurecht durch eine Ergänzungssatzung sind gegeben. Die Einbeziehung der Fläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Wird die Fläche über eine Satzung in den Innenbereich einer Ortslage einbezogen, gilt für die Bebauung gemäß § 34 Abs. 1

- (1) *„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

Auf der neu entstehenden Baufläche soll ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet werden. Die Einhaltung des Einfügegebotes gemäß § 34 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Siedlungsentwicklung

Durch die Ergänzung der Ortslage Weiermühle um ein einzelnes Baugrundstück am Westrand der Siedlung sind keine relevanten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Der Siedlungsrand verschiebt sich nur geringfügig in die freie Landschaft hinein.

Die neue Baufläche bleibt auf Höhe des gegenüberliegenden Wirtschaftsweges beschränkt, um die Bebauung nicht zu weit in den Außenbereich auszudehnen. Einer Zersiedelung des Ortsrandes wird damit vorgebeugt.

Zum Ausgleich des Bodeneingriffs wird eine 15 m breite „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ am Südrand des Plangebiets ausgewiesen. Hier dürfen nur heimische Gehölze angepflanzt werden, neben Strauchpflanzungen auch Laub- und Obstbäume, durch die hier ein lockerer Übergang zur freien Landschaft hin geschaffen wird.

7 Begründung für die Ergänzung der bestehenden Satzung

Auf Antrag des Investors / Grundstückseigentümers möchte die Ortsgemeinde Duppach im dargestellten Bereich eine Ergänzung der bestehenden Klarstellungssatzung für den Ortsteil Weiermühle vornehmen und die bisherige Außenbereichsfläche in die bebaute Ortslage einbeziehen und hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreichen.

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

- Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung eines Bauwilligen, der aus Duppach stammt und eng mit dem Dorf verbunden ist.
- Die Ortslage Weiermühle wird am westlichen Ortsrand nur durch eine einzelne Baufläche ergänzt. Die Erweiterung der Ortslage findet im Rahmen der jedem Dorf zustehenden Möglichkeit zur Eigenentwicklung statt.
- Die Abgrenzung orientiert sich an der bestehenden Satzungsgrenze nördlich der K 33. Die Bebauung wird nicht über den gegenüberliegenden Wirtschaftsweg ausgedehnt.
- Die Auswirkung auf Siedlungs- und Landschaftsbild ist als gering einzustufen.
- Ein Flächenverlust für die Landwirtschaft erfolgt nur in geringem Umfang. Landwirtschaftliche Betriebe werden hierdurch nicht in ihrer Entwicklung eingeschränkt (der Nutzer der Feldflur ist gleichzeitig Eigentümer der Fläche).

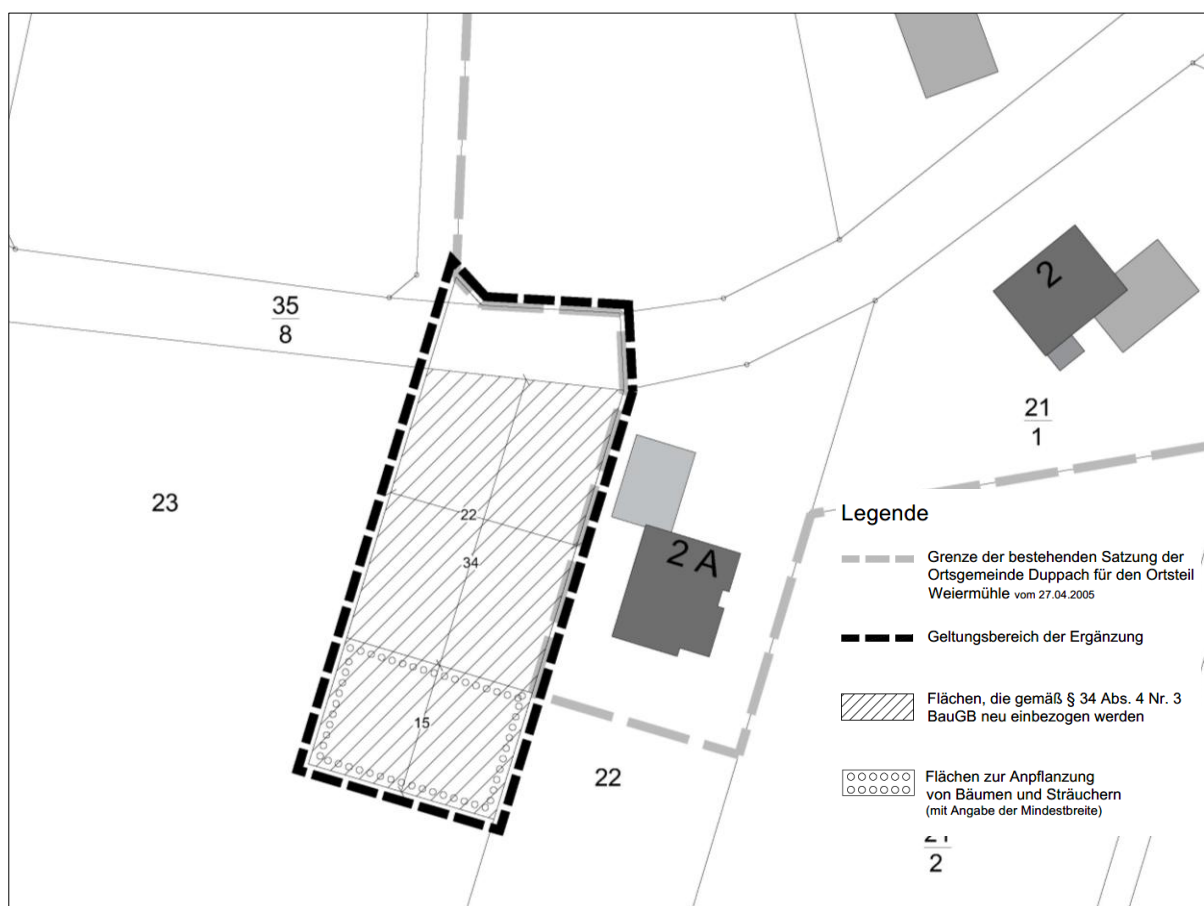
8 Konzeption der Flächenausweisungen

Für die bisher unbebaute, neu einzubeziehende Fläche des Flurstücks 23 tlw. mit einer Gesamtgröße von 1.077 m² wird eine maximal zulässige Bebauung und Versiegelung von 380 m² (= max. Größe der Grundfläche) festgesetzt.

Die neue Baufläche bleibt auf Höhe des gegenüberliegenden Wirtschaftsweges beschränkt, um die Bebauung nicht zu weit in den Außenbereich auszudehnen.

Auf dem Grundstück ist ein landespflegerischer Ausgleich in mind. gleichem Umfang zur max. zulässigen Bodenversiegelung zu erbringen. Dieser wird durch das Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen am Südrand des Plangebietes auf den „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ (Flächengröße = 330 m²) geschaffen, auf denen entsprechend keine Bebauung und Versiegelung erfolgen darf. Zusätzlich wird die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen auf dem restlichen Grundstück festgesetzt.

Der verbleibende Teilbereich, der für eine Bebauung zur Verfügung steht, hat eine Flächen-
größe von 747 m² (vgl. Flächenbilanz unter Kapitel 9.2).



Flächenausweisung im Plangebiet

9 Umsetzung

9.1 Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung, Anbindung an vorhandene Systeme

Die neu einzubeziehende Baufläche auf Flurstück 23 tlw. der Flur 8 ist durch die angrenzende Kreisstraße 33 („Weiermühle“) erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasser, Abwasser, Strom) können durch Ergänzung bestehender Anlagen in der Ortslage Weiermühle gewährleistet werden.

Niederschlagswasser

Für das anfallende Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück private Rückhaltungen in Form von flachen Erdmulden mit einem Fassungsvermögen von mindestens 50 l pro m² versiegelter Grundstücksfläche herzustellen. Bei einer max. zulässigen Grundfläche von 380 m² für Bebauung und Versiegelung ergibt sich ein Rückhaltevolumen von ca. 19 m³.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers soll in flachen Erdmulden mit einer maximalen Einstautiefe von 30 cm erfolgen. Nach dem Bodenaushub sollen die Mulden wieder mit Oberboden abgedeckt und mit einer tiefwurzelnden Grassamenmischung eingesät werden.

Wo wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten die Anlage von flachen Erdmulden nicht möglich bzw. nicht ausreichend ist, kommen auch andere Arten der Rückhaltung in Betracht, z. B. mit Rigolen oder kiesgefüllten Gräben.

Überschüssiges Niederschlagswasser kann mittels Notüberlauf auf angrenzende Wiesenflächen des Flurstücks 23 geleitet werden, über die es breitflächig abfließen kann. Bei Neubebauung ist die Entwässerung des Grundstücks im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Maßnahme darf auch in die „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ integriert werden.

Die Nutzung von Niederschlagswasser zur Anlage von Teichen, Zisternen etc. zur Regenwassernutzung ist zulässig. Auch die Mehrfachnutzung von Wasser (Brauchwassernutzung) ist zulässig und ausdrücklich erwünscht.

9.2 Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung setzen sich wie folgt zusammen:

Flurstück	Ausweisung / Darstellung	Flächengröße
23 tlw., Flur 8	Baufläche davon maximale Größe der Grundfläche 380 m ² (GR) zur Bebauung und Versiegelung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Zusätzlich Anpflanzung von mind. 2 Laub- 50 m ² bäumen innerhalb der Baufläche (2 x 25 m ²)	747 m ² 330 m ²
35/8 tlw., Flur 8	Straße „Weiermühle“ / K 33 (nachrichtliche Darstellung / Angleichung der Abgrenzung an die Klarstellungssatzung)	177 m ²
Flächen im Geltungsbereich gesamt		1.254 m²

Das Flurstück 23 der Flur 8, Gemarkung Duppach befindet sich im Eigentum des Investors / Bauherrn. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

9.3 Kosten des Satzungsverfahrens

Die Kosten des Satzungsverfahrens zur Einbeziehung einer einzelnen Baufläche werden durch den privaten Investor / Bauherrn übernommen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Duppach und dem Kostenträger geschlossen.

Teil 2 Naturschutzfachlicher Planungsbeitrag

A Eingriff in Natur und Landschaft / Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen

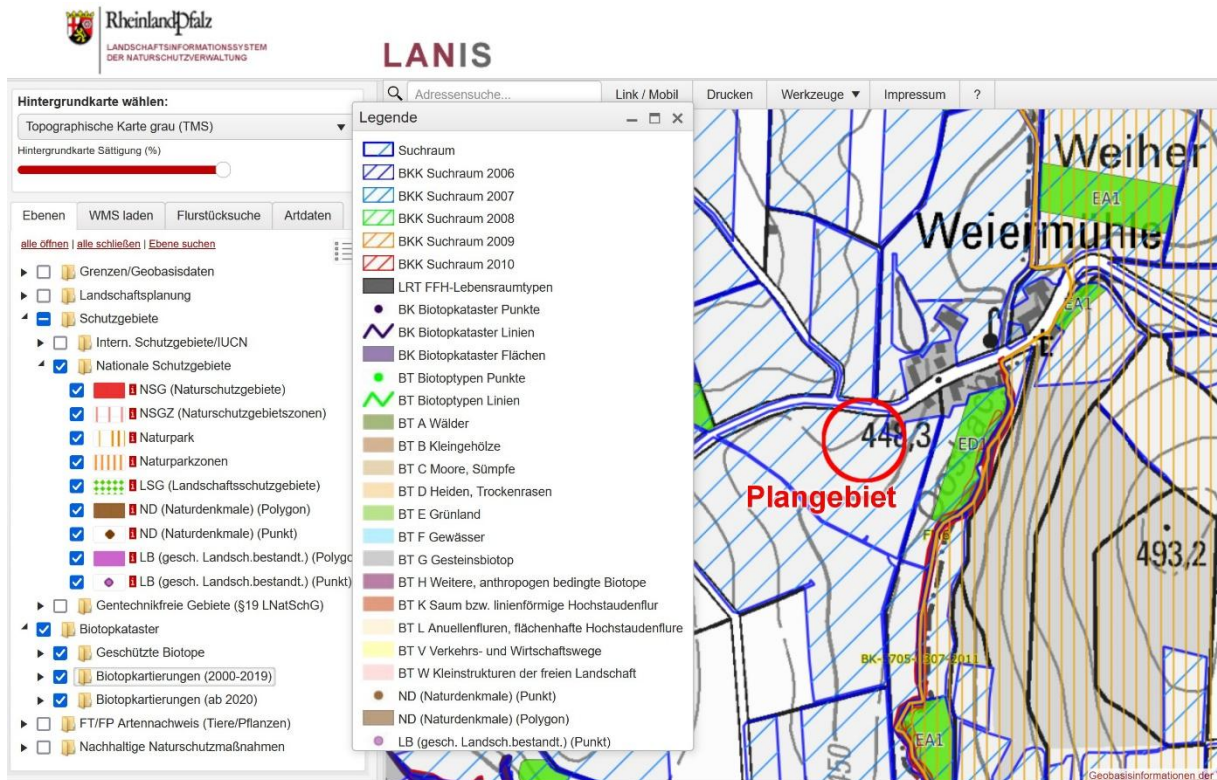
Die Erweiterung des Satzungsgebietes liegt am Westrand des Weilers „Weiermühle“ der Ortsgemeinde Duppach. Die östlich benachbarte Siedlung ist durch Neubebauung geprägt, die nur teilweise zur Landschaft hin eingegrünt ist (Einzelbäume und Schnitthecken).



Blick von Westen auf die bauliche Erweiterungsfläche der Satzung (rechts der Straße)



Überplant wird ausschließlich intensiv genutztes und gedüngtes Grünland. Eine Einstufung in geschütztes Grünland nach § 15 LNatSchG ist hier auszuschließen. In der Biotopkartierung wurde ebenfalls kein schutzwürdiges Grünland erfasst. Eine geschützte Magerwiese liegt 100m östlich parallel zum Oosbach. Auch sonstige Schutzgebiete Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen (siehe Auszug aus LANIS unten).



Mit der baulichen Nutzung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, für die nach § 15 (2) BNatSchG die Eingriffsregelung anzuwenden ist (Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen).

1 Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die zu minimieren (M) oder auszugleichen (A) sind

Als nicht vermeidbarer Eingriff tritt Bodenversiegelung und Einfügung von Baukörpern in die Landschaft auf. Der Geltungsbereich der Satzung beträgt 1.057 m². Die Größe des Baufeldes beträgt 665 m², die zulässige Versiegelung beträgt 380 m².

Hieraus entstehen die folgenden Konflikte/Beeinträchtigungen Nr. 1-4, die zu kompensieren sind.

1.1 Verlust der belebten Bodenschicht

Das ordnungsgemäße Abschieben des Oberbodens und seine Wiederverwendung ist Stand der Technik und bereits gesetzlich geregelt.

Ausgleichsmaßnahme A 1

Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen heimischer Sorten oder heimischen Laubbäumen, alternativ Anpflanzung von Sträuchern heimischer Arten am Südrand der Baufläche, **Umfang 330 m²**. Mineralische Düngung sowie der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Zusätzlich Pflanzung von mind. zwei Laubbäumen heimischer Sorten (anrechenbar $2 \times 25 \text{ m}^2$ = **Umfang 50 m²**). **Gesamtumfang der Maßnahme A1 = 380 m²**.

Begründung:

Ausgleich der Bodenversiegelung durch Entlastung des Bodens von der Intensivnutzung im Verhältnis 1:1.

1.2 Vegetationsverlust/Verlust von Teilflächen des Lebensraum-Komplexes "intensiv genutzte Lebensräume" für Pflanzen und Tiere

Ausgleichsmaßnahme A 1 (s.o.)

Begründung:

Ersatz von Pflanzen- und Tierlebensräumen im gleichen Naturraum mit höherer Lebensraumeignung für Insekten- und Vogelarten.

1.3 Erhöhung des Oberflächenabflusses

Minderungsmaßnahme M

Für Oberflächenbefestigungen (Zufahrten, Wege, Stellplätze etc.) sind vorrangig versickerungsfähige Beläge zu verwenden, z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen.

Für das anfallende Niederschlagswasser sind auf dem Grundstück Rückhaltemulden von mindestens 50 l pro m² versiegelter Grundstücksfläche herzustellen.

Begründung:

Minimierung des Oberflächenabflusses, Vermeidung hydraulischer Belastung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen.

1.4 Das Landschaftsbild wird durch die Verschiebung des Ortsrandes in Freiflächen hinein beeinträchtigt.

Ausgleichsmaßnahme A 1 (s.o.)

Begründung:

Einbindung der Baufläche mit landschaftstypischen Ortsrandstrukturen.

B Artenschutzrechtliche Beurteilung*

Nach LANIS gibt es keine Hinweise auf geschützte Artenvorkommen im Bereich der Baufläche. Aufgrund der Biotopstruktur (Intensivgrünland) sind in der überbaubaren Fläche keine besonderen Artenvorkommen zu erwarten. Die für die Rasterzelle aufgeführten Arten in LANIS sind an Gewässerbiotope gebunden:

4 Artennachweise in Rasterzelle 3265570:

Report	Art deutsch	Art wissenschaftl.
<u>Report</u>	Gemeine Becherjungfer	Enallagma cyathigerum
<u>Report</u>	Kleiner Fuchs	Aglais urticae
<u>Report</u>	Spitzenfleck	Libellula fulva
<u>Report</u>	Westliche Keiljungfer	Gomphus pulchellus

Es ist nicht vorstellbar, dass durch die vorgesehene Umnutzung in eine offene Baufläche erhebliche Störungen / Beeinträchtigungen von Arten oder Populationen eintreten. Durch die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme werden günstige Strukturen in größerem Umfang neu entstehen.

*Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz § 44 „besonders geschützte“ Arten und „streng geschützte“ Arten zu berücksichtigen.

Da die besonders geschützten Arten alle europäischen Vogelarten, den überwiegenden Teil der heimischen Säugetierarten, alle Amphibien und Reptilien sowie zahlreiche Wirbellose (Schwärmer, Libellen, Bienen, Prachtkäfer, Laufkäfer etc.) umfassen, wobei auch eine Vielzahl weit verbreiteter und sehr häufiger Vogelarten (z.B. Amsel, Kohlmeise) unter diesen Schutzstatus fallen, ist eine Abarbeitung der einzelnen Arten nicht sinnvoll. Allein die Vielzahl der zu überprüfenden Arten übersteigt das im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz Leistbare erheblich. Weit verbreitete, ungefährdete Arten werden deshalb nicht näher betrachtet, da sie höchstens als Individuen durch unmittelbare Schädigung (was durch Vorsichtsmaßnahmen vermieden werden kann) oder durch die Beseitigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sein können. Ein negativer Einfluss auf den guten Erhaltungszustand dieser Arten ist dabei generell nicht zu erwarten.

Satzungsverfahren

Rechtsgrundlagen

jeweils in der zur Zeit der Planaufstellung geltenden Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
 - Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
 - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409)
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch § 64 und §§ 64 a-d und Anlage durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)
 - Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
 - Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), § 42 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
 - Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) i.d.F.vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, 273), zuletzt geändert durch § 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB 08.04.2025

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB (Datum)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben / E-mail vom (Datum)

Veröffentlichung der Planentwurfsunterlagen gem. § 3 (2) BauGB vom (Datum)
bis einschl. (Datum)

Einsehbarkeit der Planunterlagen unter
<https://www.gerolstein.de/aktuelles/aktuelle-bekanntmachungen/bauleitplanung-ortsgemeinde-duppach/> im gleichen Zeitraum
gemäß § 4a (4) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB (Datum)

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB (Datum)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB _____

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Satzung mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Ergänzungssatzung werden bekundet.

Duppach, den _____ ,

(Dienstsiegel)

(Unterschrift Ortsbürgermeister)