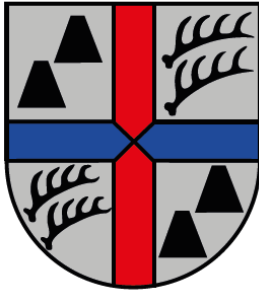


GROSSKAMPENBERG



Ortsgemeinde Großkampfenberg

**Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Gretheneskreuz“**

**Begründung
Stand: Mai 2024**

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung / Planungsrechtliche Grundlagen.....	3
2	Verfahren	3
3	Planungskonzeption.....	4
3.1	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	4
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	6
3.4	Ver- und Entsorgung	6
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	6
4	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm	7
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	7
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)	7
4.4	Flächennutzungsplanung	8
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	9
6	Begründung der Planinhalte und Festsetzungen	11
7	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften	12

1 Anlass und Ziele der Planung / Planungsrechtliche Grundlagen

In Großkampenbergl soll zur Einbindung und baulichen Steuerung im Süden der Ortsgemeinde entlang der Straße ‚Gretheneskreuz‘ eine bauplanungsrechtliche Satzung erlassen werden.

Es sollen derzeit unbebaute Außenbereichsflächen in bereits im Zusammenhang bebaute Ortsteile mit einbezogen werden (Ergänzungssatzung). Die planungsrechtlichen Grundlagen zu dieser Satzung ergeben sich aus § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Die Ortsgemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, was im Plangebiet aufgrund des unmittelbar angrenzenden Baubestands gegeben ist.

Vorhandener Baubestand befindet sich westlich der Straße ‚Gretheneskreuz‘ sowie nördlich der ‚Kesfelder Straße‘ als auch unmittelbar südlich an der ‚Hauptstraße‘. Somit soll eine ergänzende, sich einfügende Bebauung im Plangebiet ermöglicht werden.

2 Verfahren

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Großkampenbergl hat in seiner Sitzung am [] den Aufstellungsbeschluss der Ergänzungssatzung „Gretheneskreuz“ gefasst.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom [] bis [] zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom [] mit Frist vom [] bis [] stattgefunden.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Großkampenbergl hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am [] die Ergänzungssatzung „Gretheneskreuz“ gem. § 24 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.

3 Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortsgemeinde Großkampenberg, unmittelbar an der längs erschließenden Gemeindestraße „Gretheneskreuz“ (vgl. **Abb. 1**). Diese Gemeindestraße wird jedoch nur indirekt in die vorliegende Planung mit einbezogen, ebenso nicht die südliche ‚Hauptstraße‘. Hingegen wird die nördliche Erschließungsstraße „Kesfelder Straße“ auch räumlicher Bestandteil der Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,75 ha in folgenden Flurstücken (Nummern) der Gemarkung Großkampenberg, Flur 52:

Nrn.: 114 (tlw.), 127 (tlw.), 135, 136 (tlw.), 151 (tlw.).

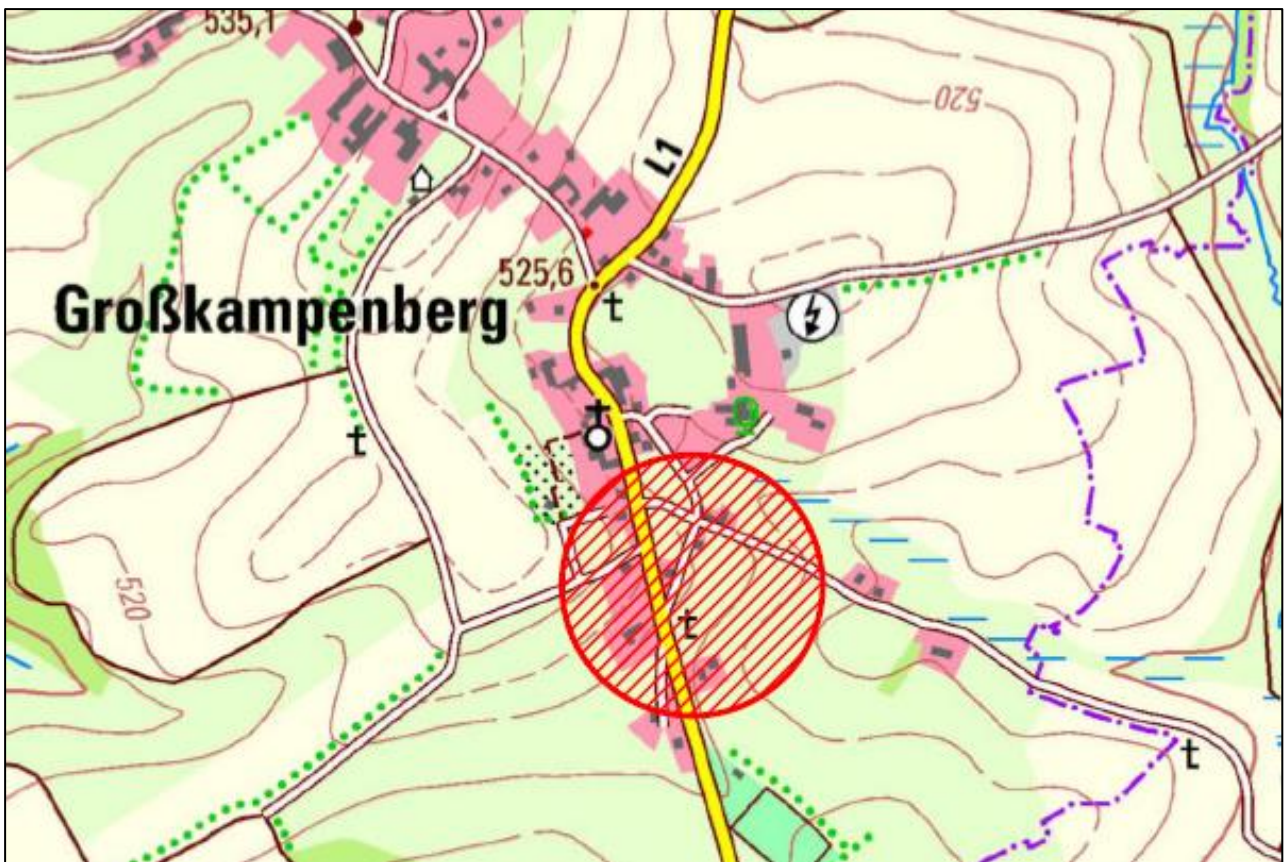


Abb. 1: Topografische Karte mit Lage des Satzungsgebietes
(Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Der Planbereich soll für eine Bebauung vorbereitet werden, die den Ansprüchen des Einfügens in die nähere Umgebung gerecht wird. Die Bebauung soll sich entlang der vorhandenen Erschließung vollziehen können, ohne dass ein weiterer Straßenneubau notwendig wird. Letzteres ist durch drei erschließende Straßen (Gretheneskreuz, Kesfelder Straße, Hauptstraße) gewährleistet. Es sollen jeweils nur eine Baugrundstückstiefe erschlossen werden, um den städtebaulichen Vorgaben des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu entsprechen.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung (IB BERG & PARTNER 2023) zum Vorhaben liegt bereits eine konkrete Nutzungskonzeption / Grundstücksplanung vor (vgl. folgende **Abb. 2**).

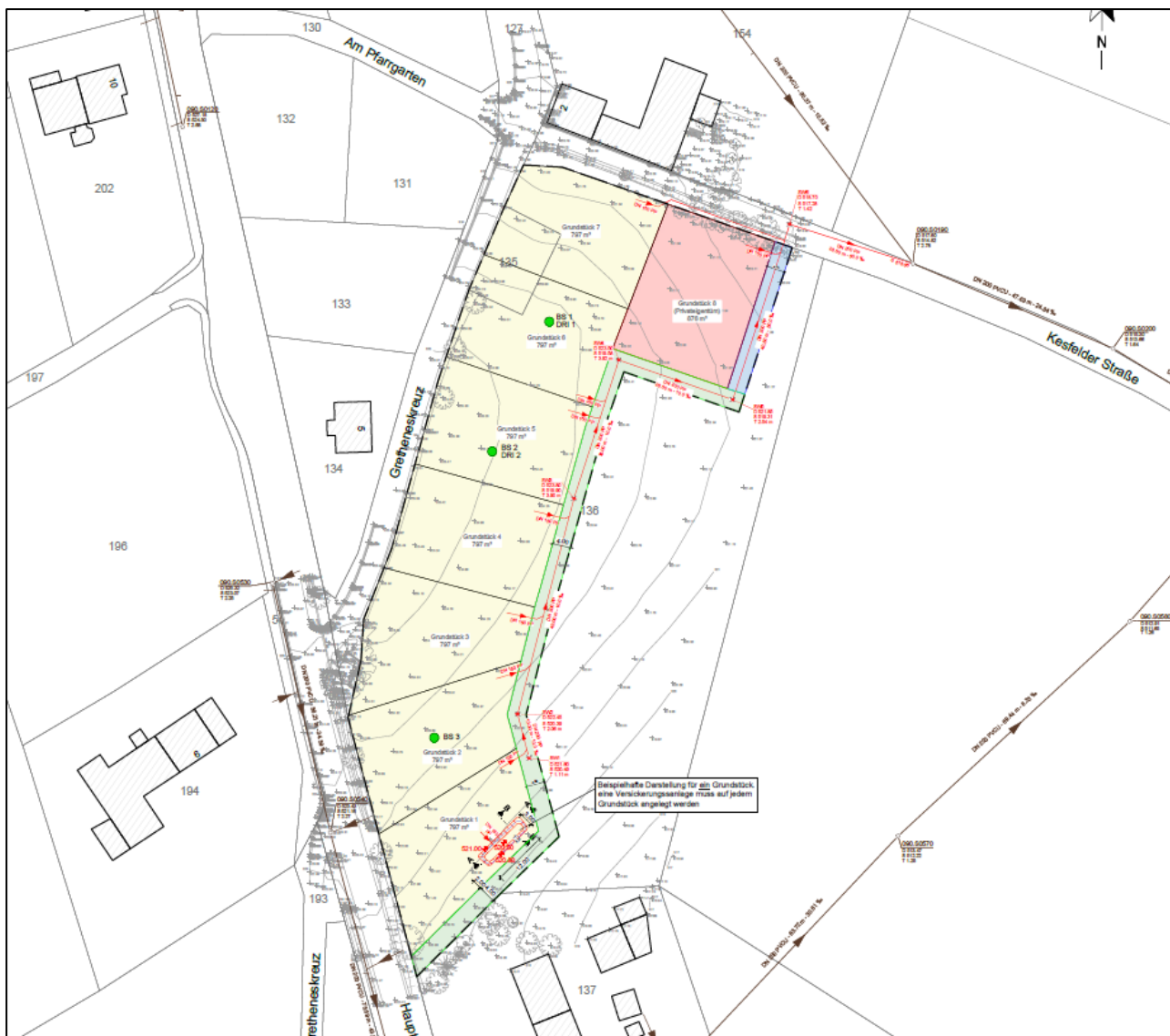


Abb. 2: Entwässerungskonzept (Quelle: BERG & PARTNER 2023)

Im beabsichtigten Geltungsbereich kann eine Bebauung realisiert werden, die sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB an der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung nach dem Maßstab des „Einfügens in die nähere Umgebung“ orientiert.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Der Anschluss des Plangebietes an das Verkehrsnetz erfolgt über mehrere Straßen (Gretheneskreuz, Kesfelder Straße, Hauptstraße).

Diese leiten über die Landesstraße L1 bis zur überregionalen Bundesautobahn A 60 in nur ca. 7 km Distanz.

Eine entsprechend sehr gute örtliche sowie überörtliche Verkehrsführung und -anbindung des Plangebiets ist somit gewährleistet.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz können grundsätzlich über vorhandene Systeme angrenzender Straßen erfolgen (insb. Trinkwasser, Abwasser, Abfall).

Zur Entwässerung liegt bereits ein Konzept vor (IB BERG & PARTNER 2023, vgl. **Abb. 2**). Die Rückhaltung / Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser soll demnach auf jedem Baugrundstück einzeln angelegt und nachgewiesen werden (z.B. durch Mulden-Rigolen-Elemente).

Eine Schmutzwasserkanalisation ist bereits in den angrenzenden Straßen vorhanden. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze in einem bis zu 4 m breiten Streifen wird ein neuer Schmutzwasserkanal mit jeweiligen Hauanschlüssen angelegt, welcher dann in einen bestehenden Schacht in der tiefergelegenen ‚Kesfelder Straße‘ entwässern soll.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Flächen / Grundstücke befinden sich, mit Ausnahme eines Grundstückes mit nur ca. 880 m² an der ‚Kesfelder Straße‘ (vgl. **Abb. 2**: rosa dargestellt), in Gemeindeeigentum, so dass die Ortsgemeinde Großkampenber die Vergabe der Baugrundstücke selbst steuern und durchführen kann, hiermit verbunden auch die Regelung des zugeordneten naturschutzrechtlichen Ausgleichs (vgl. Kap. 5).

4 Vorgaben übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Laut Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) ist nahezu die gesamte Ortslage von landesweit bedeutsamen Bereichen für die Landwirtschaft umgeben, im Plangebiet selbst allerdings nicht mit Vorrangfunktion (vgl. Kap. 4.3), so dass die geplante Bebauung ohne erhebliche Konflikte mit der örtlichen Landbewirtschaftung vollzogen werden kann.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Wie auch das LEP IV ordnete der alte Regionale Raumordnungsplan der Region Trier (1985) nahezu die gesamte Ortsgemarkung seinerzeit grundsätzlich sehr gut bis gut geeigneten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu (vgl. auch hierzu folgendes Kap. 4.3).

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)

Ziele der Raumordnung, welche in dem im Jahr 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen deshalb Grundsatzcharakter.

In der Entwurfsfassung der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier wird der (noch) derzeitige Außenbereich des Plangebiet demnach keinem Vorranggebiet für die Landwirtschaft zugeordnet; vielmehr ist es überschlägig auch nur hälftig einem Vorbehaltsgebiet zugeordnet (vgl. folgende **Abb. 3**). Erhebliche Konflikte mit der örtlichen Landbewirtschaftung sind somit nicht zu erwarten, zumal die Plangebietsflächen auch überwiegend in Gemeindeeigentum sind (vgl. Kap. 3.5), also nicht zum Besitztum eines Landwirts gehören.

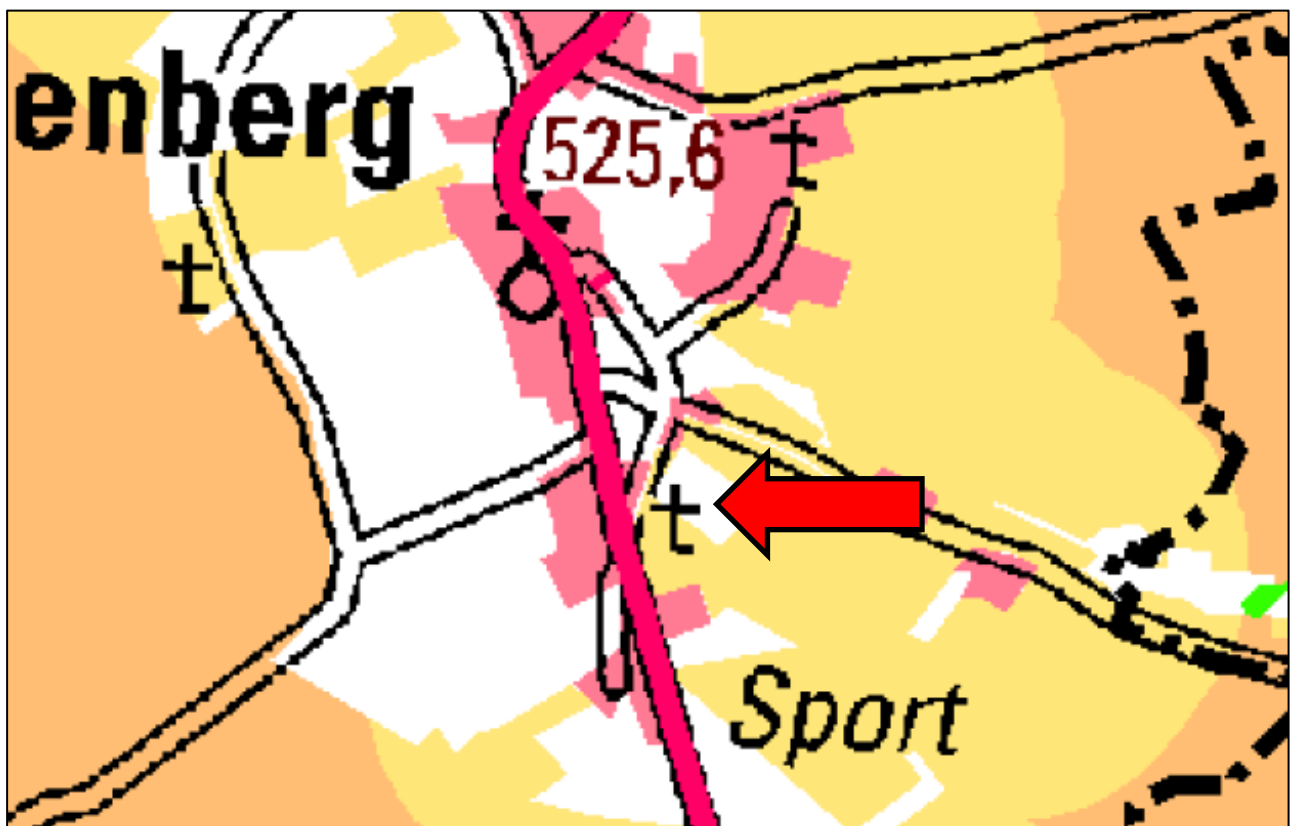


Abb. 3: Vorgaben ROPneu (Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier 2014)

4.4 Flächennutzungsplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP 2001) ist das Plangebiet bislang noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. **Abb. 4**), zudem als naturschutzfachlich strukturreiches Gebiet, was inzwischen jedoch nur noch in Teilen bestätigt werden kann (vgl. Kap. 5).

Eine förmliche parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist zur vorliegenden Ergänzungssatzung nicht erforderlich, soll jedoch gelegentlich erfolgen (z.B. im Rahmen einer Gesamtfortschreibung des FNPs der VG Arzfeld).

Unmittelbar angrenzend sind Wohn- und Mischbauflächen dargestellt; hieran hat sich die ergänzende Bebauung zu orientieren. Insbesondere Gewerbebaugrundstücke sind demnach im Plangebiet ausgeschlossen und in der Planungskonzeption auch nicht beabsichtigt (vgl. Kap. 3.2).

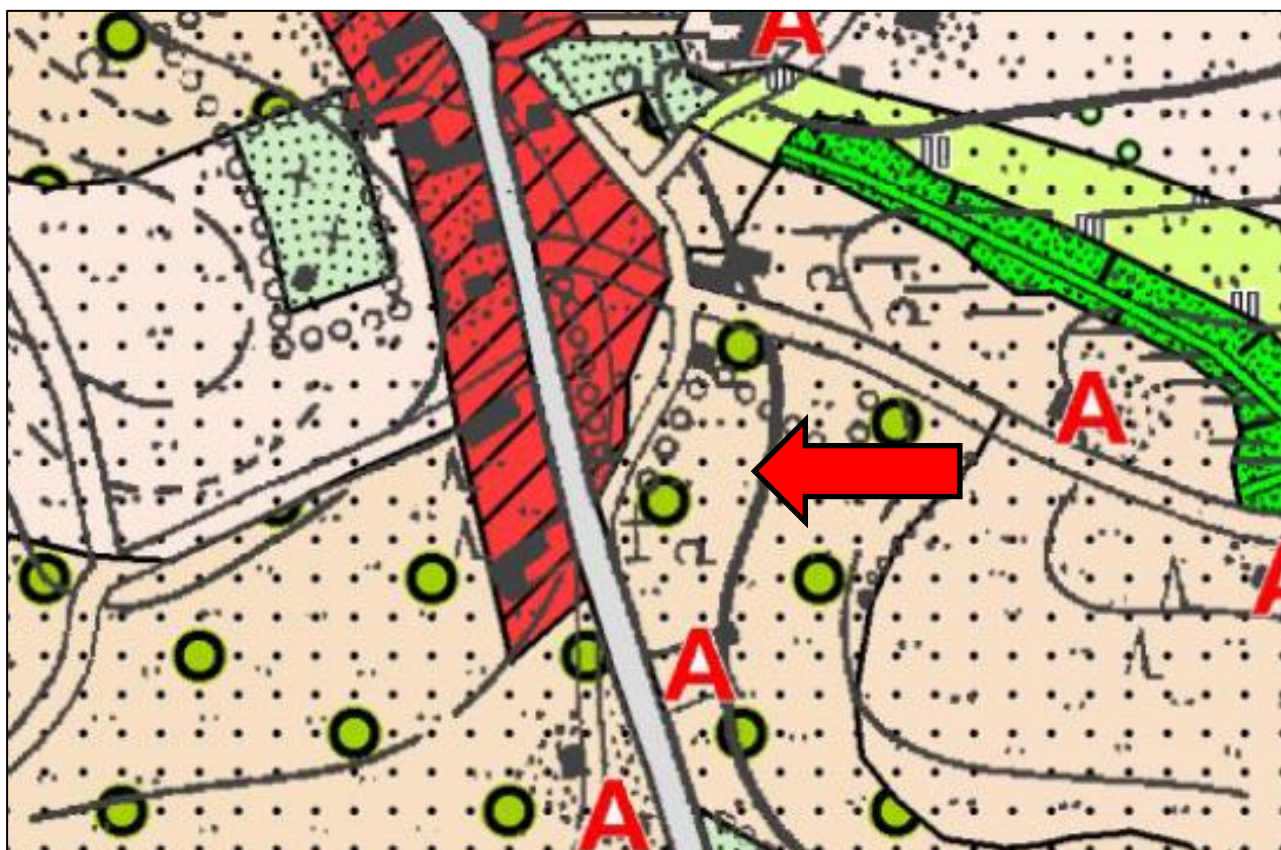


Abb. 4: Ausschnitt aus dem FNP (Quelle: Flächennutzungsplan der VG Arzfeld, 2001, ohne Maßstab)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung des Naturschutzes, insbesondere Anwendung der Eingriffsregelung, wurde ein naturschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Satzung erstellt. Aufgrund der vorhandenen bzw. im Rahmen des Fachbeitrags kartierten Biotop- und Nutzungstypen (vgl. **Abb. 5**) sind demnach mögliche Eingriffe derzeitiger Außenbereiche in vor allem Grünlandflächen sowie einzelne Gehölzstrukturen zu erwarten. In diesem Zusammenhang ergab sich schlussendlich insbesondere das Erfordernis zur externen Kompensationsplanung.

Zur Durchführung der externen Kompensation stehen demnach folgende derzeit naturferne Waldflächen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung: Gemarkung Großkampfenberg, Flur 52, Flurstück 424. Geplant ist dort eine Entwicklung eines naturnahen Laubwaldes. Es wird eine verbindliche Festlegung durch entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage von § 11 BauGB getroffen.

Zur Ergänzungssatzung ist planungsrechtlich begründet keine weitergehende Umweltprüfung erforderlich; wesentliche Umweltbelange werden allerdings im vorgenannten Fachbeitrag behandelt.

Das Plangebiet befindet sich insbesondere nicht im Umfeld eines FFH- oder Vogelschutzgebietes (NATURA 2000).

Am Plangebiet ist dagegen mit dem ‚Grethenskreuz‘ ein Kulturdenkmal (KD) unmittelbar berührt (Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier; <https://kulturdb.de/>; Abfrage: 5. Dezember 2022). Unterirdische Bodendenkmale sind hingegen nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen / Immissionen, insbesondere aufgrund von etwaigem Verkehrs- oder Gewerbelärm, sind nicht erforderlich.

Auch vorsorgliche Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, inkl. Bereitschafts- und vorgesehene Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle (schwere Unfälle oder Katastrophen) sind zur vorliegenden Planung nicht zu ergreifen. In Großkampfenberg bestehen keine Störfallbetriebe, auch nicht die ortsansässige ‚FZH Waffen GmbH‘ (lt. Überwachungsplan Rheinland-Pfalz, 2021).

Schlussendlich sind etwaige Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, aufgrund der Satzung nicht beabsichtigt.



Abb. 5: Biotop- und Nutzungstypen (Quellen: ISU 2023; Geobasisdaten)

6 Begründung der Planinhalte und Festsetzungen

Zur vorliegenden Satzung werden in Anlehnung an § 34 Abs. 5 BauGB nur einzelne Festsetzungen vorwiegend in der Planzeichnung getroffen. Textliche Festsetzungen werden nur in sehr geringem Umfang getroffen. Die baulichen Zulässigkeiten sind später vorrangig auf Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach wäre „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“. Die Erschließung ist bereits im Bestand durch öffentliche Straßen gesichert (Gretheneskreuz, Kesfelder Straße, Hauptstraße).

Vor allem Teile der ‚Kesfelder Straße‘ sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung, damit diese Straße ggf. ausgebaut werden kann.

Das geschützte Kulturdenkmal ‚Grethenskreuz‘ (Kreuzigungsbildstock) wird nachrichtlich in der Satzung dargestellt; im direkten Umfeld angelegte Grünflächen werden dauerhaft gesichert und sind einer Bebauung nicht zugänglich.

Aus naturschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsätzen werden einzelne Bäume zum Erhalt festgesetzt; hiervon sind insbesondere die ortsbildprägenden Altinden im Umfeld des Kulturdenkmals erfasst, des Weiteren Obstbäume entlang der Straße ‚Gretheneskreuz‘. Erschließungsbedingt unvermeidbar sind hingegen zu erwartende Eingriffe in Gehölzstrukturen an der nördlichen ‚Kesfelder Straße‘.

Die beabsichtigten Baugebietsflächen werden durch Baugrenzen eingefasst, innerhalb welche zulässige bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen überbaut werden dürfen. Hierbei werden Abstände zu angrenzenden Nutzungen und Leitungen (vgl. Kap. 3.4) berücksichtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung hat sich zwar im Wesentlichen an der näheren Umgebung auszurichten. Dennoch wurde die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 12,00 m begrenzt, um ein Durchschnittsmaß umliegend vorhandener Gebäude zu definieren. Des Weiteren erfolgt eine Begrenzung der Grundflächenzahl auf maximal 0,4, um insbesondere die hiermit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft und den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich zu minimieren (vgl. Kap. 5 zur Durchführung der externen Kompensation).

Wie vor allem unmittelbar westlich der Straße ‚Gretheneskreuz‘ bestehend, sollen im Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig sein. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Gebäude. Mehrfamilienwohnhäuser sind auch in der näheren Umgebung nicht existent und sollen daher entsprechend im Satzungsgebiet nicht gebaut werden.

7 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
3. Bei Eingriffen in den Baugrund sowie allen Bodenarbeiten sind grundsätzlich die einschlägigen weiteren Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054, DIN 19731) zu berücksichtigen.
4. Es wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.
5. Bei Neubauvorhaben wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.
6. Bei Abwicklung von Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.
7. Grundsätzlich besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16 - 21 DSchG RLP). Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm und / oder dem Landesmuseum Trier zu melden.

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 den Denkmalfachbehörden mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Anzeigepflichtig ist 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.
8. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
9. Die Vorgaben des Geologiedatengesetz (GeolDG) sind zu beachten.

Diese Begründung ist der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Gretheneskreuz“ der Ortsgemeinde Großkampenbergr beigefügt.

Großkampenbergr, den

Bertram Ademes (Ortsbürgermeister)