



**2. ÄNDERUNG  
ERGÄNZUNGSSATZUNG  
„HEUPFAD“**

**- BEGRÜNDUNG -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Beteiligung der Öffentlichkeit nach  
§ 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB  
und der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange nach § 13 (2) Nr. 3 i.V.m.  
§ 4 (2) BauGB

**Projekt:**

Ortsgemeinde Lehmen  
2. Änderung Ergänzungssatzung  
„Heupfad“  
Begründung

**Stand:**

15.07.2025

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE .....	4
3	UMWELTRELEVANTE BELANGE .....	5
4	PLANUNGSRECHTLICHE INHALTE DER 2. ÄNDERUNG.....	5
4.1	Baugrenze .....	5
4.2	Erhaltung von Bäumen .....	6

---

## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Die Eigentümer (= Maßnahmenträger) des Flurstücks Gemarkung Moselsürsch, Flur 6, Parzelle Nr. 17/3 hat an die Ortsgemeinde Lehmen den Antrag auf Änderung der Ergänzungssatzung „Heupfad“ im Ortsteil Moselsürsch gestellt.

Der wesentliche Anlass für die Änderung der Ergänzungssatzung im Bereich seines Grundstücks ist, dass die derzeit geltenden Inhalte der 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung das beabsichtigte Bauvorhaben des Maßnahmenträgers nicht zulassen.

Auf der heranzuziehenden Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB hat sich gezeigt, dass das beantragte Vorhaben sich hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der Bautiefe nicht in die maßstabsbildende Umgebungsbebauung einfügt.

Zur Schaffung einer eindeutigen Beurteilungsgrundlage und klarer Vorgaben für die Zulässigkeitsbeurteilung soll daher im Rahmen der 2. Änderung durch die Festsetzung einer Baugrenze eine Bebauungstiefe auf dem vorgenannten Flurstück definiert werden.

Des Weiteren soll ein vorhandener Baum auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25b BauGB als erhaltenswert festgesetzt werden. Der Baum befindet sich auf dem Flurstück Gemarkung Moselsürsch, Flur 7, Nr. 31, welches im Eigentum der Ortsgemeinde steht. Er übernimmt eine landschaftsbildprägende Funktion und stellt sich als erhaltenswert dar.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

Der Gemeinderat Lehmen hat in der Sitzung am die Einleitung zur 2. Änderung der Ergänzungssatzung beschlossen.

Das Beteiligungsverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB vollzogen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der vorgenannten Beteiligungsverfahren. Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen zu den nachfolgend aufgelisteten Inhalten der 2. Änderung der Ergänzungssatzung vorzutragen:

1. Festsetzung einer Bautiefe von 31,5 durch eine Baugrenze gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB auf dem Gemarkung Moselsürsch, Flur 6, Nr. 17/3 und
2. Festsetzung eines erhaltenswerten Baumes gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf dem Flurstück Gemarkung Moselsürsch, Flur 7, Nr. 31.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden von der 2. Änderung der Ergänzungssatzung nicht berührt und sind nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

Mit der Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Planung bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden. Der Änderungsbereich erfasst die Flurstücke Gemarkung Molsersürsch Nr. 17/3 (= Flur 6) und Nr. 31 (= Flur 7).

---

### **3 UMWELTRELEVANTE BELANGE**

---

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung wurden durch das Planungsbüro Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel ein Fachbeitrag Naturschutz sowie eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse ausgearbeitet (Stand Juni 2019).

Unter Berücksichtigung der Inhalte der 2. Änderung sowie der Fertigstellung der vorgenannten Gutachten wird zum derzeitigen Stand der Planung davon ausgegangen, dass keine neuen Untersuchungen zur Klärung der artenschutz- und naturfachplanerischen Gegebenheiten durchgeführt werden müssen.

Ebenfalls im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung wurde die Eingriffsregelung angewandt. Hierbei wurde der seinerzeitige Erweiterungsbereich berücksichtigt und dementsprechend als Bauland bilanziert.

In der 2. Änderung der Ergänzungssatzung wird keine über das bisherige Maß hinausgehende Neu-Abgrenzung des Baulandes vorgenommen. Mit der Festsetzung einer Baugrenze wird lediglich der konkret bebaubare Teil des Flurstücks Nr. 17/3 festgelegt und eindeutig definiert. Auf diese Weise wird eine Klarstellung und eindeutige Beurteilungsgrundlage bereitgestellt. Ein geänderter eingriffsrelevanter Tatbestand wird durch die 2. Änderung nicht hervorgerufen.

Unter Berücksichtigung des § 1a (3) Satz 6 BauGB bedarf es daher keiner „neuen“ Eingriffsbilanzierung.

Anhaltspunkte für eine Betroffenheit der sonstigen umweltrelevanten Schutzgüter i.S. des § 1 (6) Nr. 7 BauGB liegen erkennbar zum Stand der Planung nicht vor (siehe hierzu Aussagen in Kapitel 2 der Begründung).

---

### **4 PLANUNGSRECHTLICHE INHALTE DER 2. ÄNDERUNG**

---

#### **4.1 Baugrenze**

Wie bereits erwähnt, wird zur Schaffung einer eindeutigen Beurteilungsgrundlage und Klarheit des baulich nutzbaren Teils des betroffenen Flurstücks eine Bautiefe durch eine Baugrenze festgesetzt.

#### **4.2 Erhaltung von Bäumen**

Auf der gemeindeeigenen Wegeparzelle Flurstück Gemarkung Moselsürsch, Flur 7, Nr. 31 steht im Einmündungsbereich zur Erschließungsstraße „Heupfad“ ein erhaltenswerter Baum.

Im Rahmen der 2. Änderung strebt die Ortsgemeinde auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25b BauGB eine Festsetzung zur Erhaltung des Baumes an.

Mit der Festsetzung wird die planungsrechtliche Sicherung des Baumstandortes vorgenommen, der eine landschaftsbildprägende Bedeutung hat.