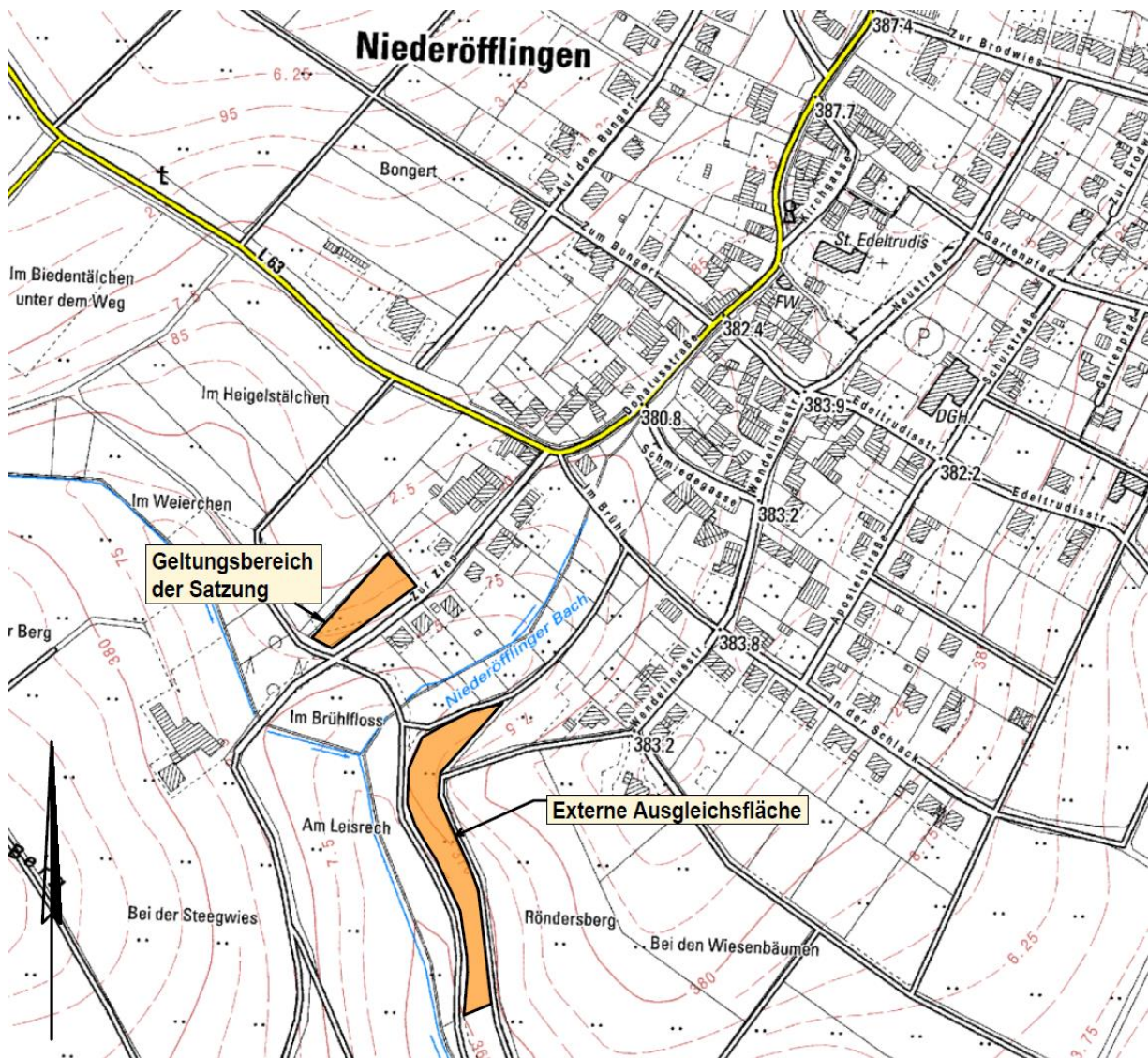


Ortsgemeinde Niederöfflingen Bereich „Zur Ziep“

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

- Begründung -



Stand: Satzungsausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Satzungsanlass	3
2. Bestandssituation	3
2.1. Abgrenzung des Plangebietes	3
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung	4
2.3. Planerische Rahmenbedingungen	6
2.4. Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
3. Satzungskonzeption	7
3.1. Städtebauliche Konzeption	7
3.2. Erschließung	7
3.3. Regenwasserrückhaltung.....	8
4. Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag / Beurteilung der Umweltbelange	8
4.1. Schutzgut Mensch / Gesundheit	9
4.2. Schutzgut Arten und Biotope / Biologische Vielfalt	9
4.3. Schutzgut Boden	11
4.4. Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt	13
4.5. Schutzgut Luft und Klima	14
4.6. Schutzgut Landschaftsbild einschließlich landschaftsbezogener Erholung	15
4.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	15
4.8. Wechselwirkungen	15
5. Begründung der Planinhalte	16
5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	16
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17
5.4. Nebenanlagen	17
5.5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Regelungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).....	17
6. Hinweise und Empfehlungen	18
6.1. Schutz des Bodens	18
6.2. Baugrunduntersuchungen.....	19
6.3. Altlasten.....	19
6.4. Schutz von Pflanzbeständen.....	19
6.5. Herstellung von Pflanzungen	19
6.6. Pflanzliste	19
6.7. Bodendenkmalpflegerische Belange	20
6.8. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen	20
6.9. Radonpotenzial	20
6.10. Bergbau / Altbergbau	21
6.11. Regenerative Energien	21
6.12. Niederspannungsfreileitung	21

1. Ziele, Ausgangslage und Satzungsanlass

Am westlichen Ortsrand der Gemeinde Niederöfflingen soll für die Parzelle 26, Flur 13 eine Ergänzungssatzung aufgestellt werden.

Die wegemäßige Erschließung der Fläche ist durch die südöstlich angrenzende Straße *Zur Ziep* gesichert. Westlich und östlich wird das Flurstück durch Wirtschaftswege begrenzt. Die nördlich angrenzenden Flächen werden als Grünland extensiv genutzt. Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück 26 als Dauergrünland, im nördlichen Teil mit Streuobstbeständen, dargestellt.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist durch die bestehende Bebauung in der Nachbarschaft vorgeprägt. Die bauliche Nutzung soll, entsprechend der Bebauung auf der süd-östlichen Seite der Straße *Zur Ziep*, in Richtung Nord-Westen fortgeführt werden. Dementsprechend erfolgt ein Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Ergänzungssatzung. Dieser besagt, dass *die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen kann, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.*

Das Flurstück 26 ist durch die südöstlich liegenden Wohngebäude und das nordöstlich liegende Wohnhaus eingefasst und dementsprechend auch geprägt. Die Voraussetzung zur Anwendung des § 34 Abs. 4 Nr. 3 sind damit erfüllt.

Innerhalb des durch die Ergänzungssatzung einbezogenen Bereiches ist ein Vorhaben zulässig, das sich entsprechend § 34 Abs. 1 nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Ortsbild darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung muss gesichert sein. Auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährleistet sein.

Zur Sicherstellung, dass das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird, werden zusätzlich die maximale Gebäudehöhe sowie die zulässige Dachform in der Satzung festgelegt.

Insgesamt werden die Anforderungen des § 34 Abs. 1 erfüllt.

2. Bestandssituation

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Satzung beschränkt sich auf das Flurstück 26, Flur 13. Dieses besitzt eine Größe von ca. 1.470 m².

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- Erschließungsstraße *Zur Ziep* und daran anschließende Wohnbebauung im Südosten
- Wegeparzelle und Wohnbebauung im Nordosten
- Dauergrünland im Norden und Westen

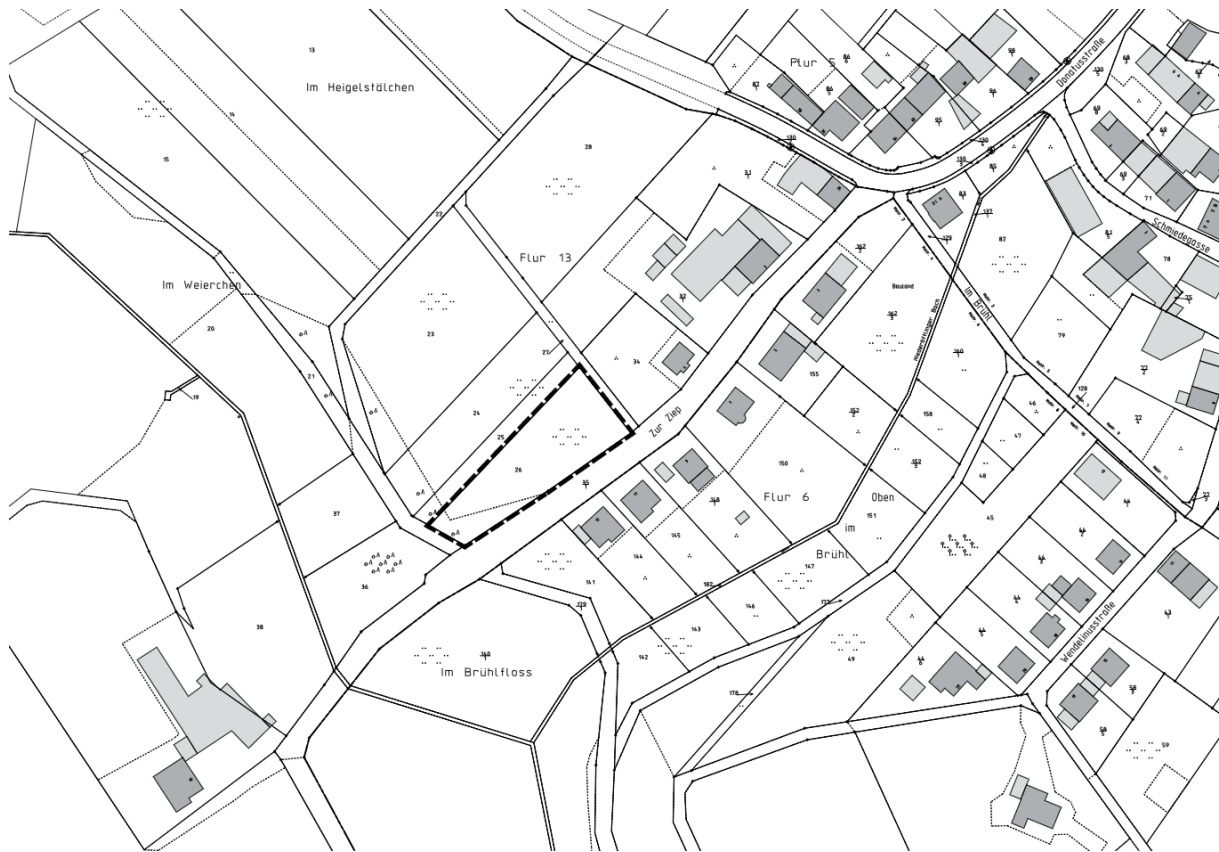


Abbildung 1: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im August 2020 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich Land ausgegeben wurde. Die Verwendungsbefugnis liegt vor.

2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Das Gelände fällt in Richtung Süden leicht ab. Zur Straße *Zur Ziep* und auch zum westlich angrenzenden Wirtschaftsweg existiert eine relativ steil abfallende Böschung. Der Satzungsbereich liegt ca. 2,0 m bis 3,0 m oberhalb der Erschließungsstraße.

Der Böschungsbereich in Richtung der Straße *Zur Ziep* ist mit insgesamt vier Bäumen sowie Heckenstrukturen bewachsen. Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs ist auf einer Fläche von ca. 200 m² mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) bewachsen (vgl. Abbildung 2 und 3).

Die ebenen Flächen des Geltungsbereiches werden als Grünland mit einer extensiven Pflege genutzt. Zudem wachsen darauf im nördlichen Teil zwei Obstbäume (vgl. Abbildung 4).

Parallel zur Straße *Zur Ziep* verläuft ein auf Masten geführtes Fernmeldekabel.

Ca. 70 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein früherer landwirtschaftlicher Betrieb. Die bestehenden Stallanlagen wurden umgebaut und dienen heute als Lager und Werkstatt.



Abbildung 2: Luftbildauszug aus Google Maps vom 18.11.2020



Abbildung 3: Foto von der östlichen Ecke des Grundstücks aus mit Blick entlang der Böschung der Straße Zur Ziep auf die Gehölzgruppe im Südwesten.



Abbildung 4: Foto von der nördlichsten Ecke des Grundstücks aus mit Blick auf den Satzungsbereich inklusive der beiden Obstbäume im nördlichen Bereich.

2.3. Planerische Rahmenbedingungen

2.3.1. Flächennutzungsplan

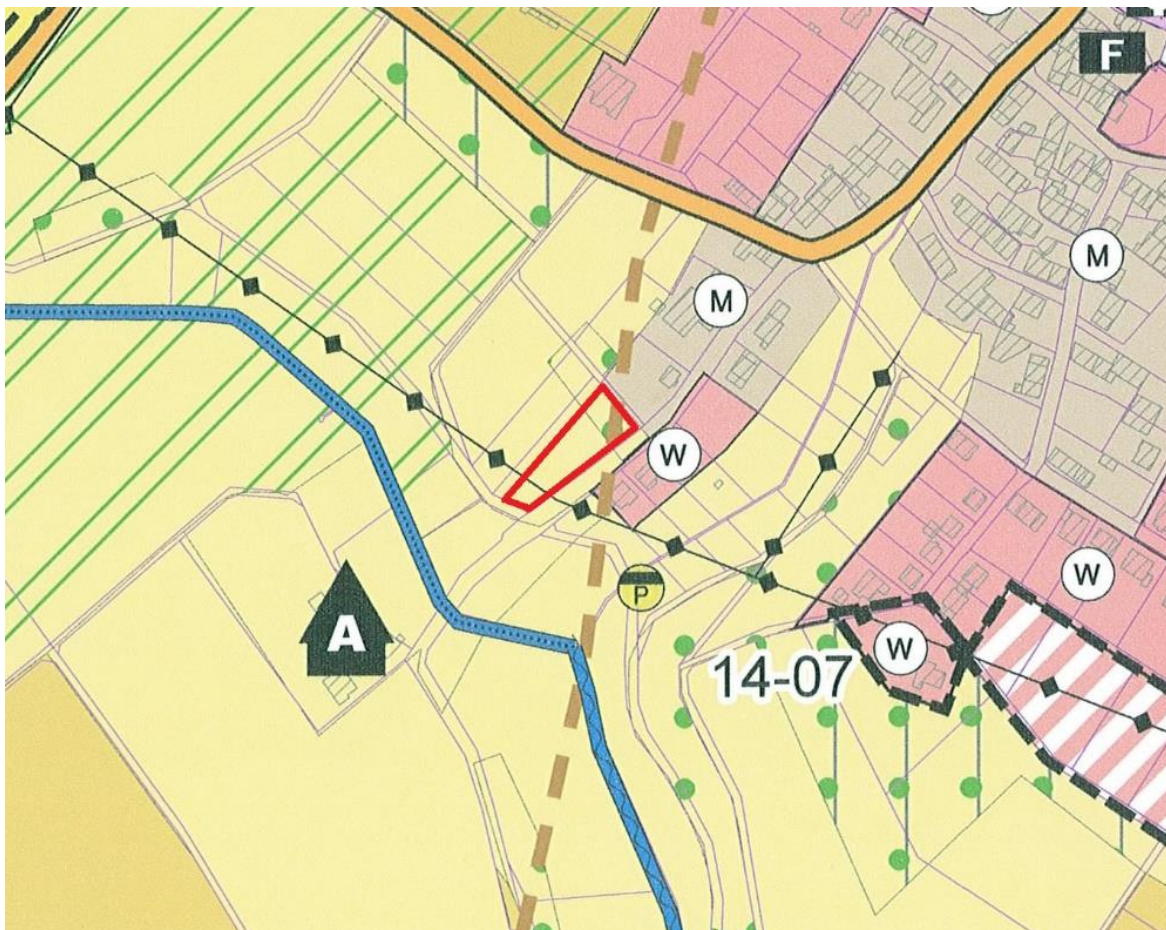


Abbildung 5: Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Manderscheid (inzwischen fusioniert mit der VG Wittlich-Land).

Im aktuell noch gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Manderscheid (seit 2014 mit der Verbandsgemeinde Wittlich - Land fusioniert) ist die Parzelle als Dauergrünland, zum Teil mit Streuobst, dargestellt.

Laut FNP durchläuft ein lineares Bodendenkmal (archäologisches Denkmal) den nordöstlichen Teil des Satzungsgebietes.

2.3.2. Fachplanungen

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.

2.4. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die in die Satzung einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich in Privatbesitz.

3. Satzungskonzeption

3.1. Städtebauliche Konzeption

Durch die Satzung soll das Flurstück 26 der Flur 13 in den Innenbereich Niederöfflingens einbezogen werden um dessen bauliche Nutzung zu gewährleisten.

Der überbaubare Bereich wird durch Baugrenzen definiert, die in Richtung Südwesten bis auf die Flucht des gegenüberliegenden Hauses *Zur Ziep Nr. 13* reicht. Dadurch wird sichergestellt, dass eine Bebauung im Satzungsgebiet nicht über den bisherigen Ortsrand auf der anderen Straßenseite hinausgreift. Das Baufenster hat eine ortsübliche Tiefe von 12,0 m.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkante, die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse und die Festlegung der Dachform vermieden.

Die Gebäudeoberkante wird aufgrund des erhöhten Geländeniveaus zur Erschließungsstraße, auf 7,50 m im Verhältnis zur Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EGFFB) beschränkt. Die OK EGFFB darf zwischen 3,0 m und 4,0 m über der Straßenoberkante am Höhenbezugspunkt liegen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,2 festgesetzt. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

Um eine Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten sind die Gehölze im westlichen Teil des Geltungsbereiches dauerhaft zu sichern und zwei Bäume an der Grenze zur Straße *Zur Ziep* zu erhalten. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist zudem die Anpflanzung einer strukturreichen Hecke vorgesehen (vgl. Kapitel 4.3 und 4.6).

3.2. Erschließung

Die durch die Erschließung anfallenden Kosten sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen. Der Gemeinde entstehen keine Belastungen.

3.2.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße *Zur Ziep*.

3.2.2. Medienseitige Erschließung

Die äußere medienseitige Erschließung wird durch Anschluss an die vorhandenen Netze gewährleistet.

3.2.3. Wassertechnische Erschließung

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser erfolgt über den Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz in der Straße *Zur Ziep*.

3.2.4. Erschließung mit Strom

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstückes mit Strom erfolgt über die vorhandenen Leitungen.

3.3. Regenwasserrückhaltung

Das auf dem Baugrundstück anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in naturnah gestalteten Erdmulden auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das nachzuweisende Rückhaltevolumen muss mindestens 50 l / m² versiegelter Fläche betragen.

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 damit verbundene Eingriffe auszugleichen.

Wie unter Kapitel 2.2 beschrieben handelt es sich um ein derzeit unbebautes Grundstück (vgl. auch Abbildung 6), auf dem es zukünftig möglich sein soll ein Einzelhaus oder Doppelhaus zu bauen. Die Flächeninanspruchnahme verursacht durch die erstmalige Versiegelung des Bodens einen Eingriff in das Schutzgut Boden und damit verbunden in den Wasserhaushalt, die 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 und zielen auf den Erhalt vorhandener Gehölze und Laubbäume, die Pflanzung einer struktur- und artenreichen Laubholzhecke sowie von Laubbäumen und die Anlage von naturnahen Retentionsmulden ab (vgl. Kapitel 4.3).

Im Nachfolgenden werden die Schutzgüter im Einzelnen betrachtet.



Abbildung 6: Auszug aus dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS vom 18.11.2020)

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 ist sichergestellt. Bedeutende siedlungsnaher 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.).

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung:

Aufgrund von Art und Umfang der Satzung 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:

Durch die Aufstellung der Satzung erfolgt ein erstmaliger Eingriff in das bestehende Grünland. Zudem werden insgesamt vier Laubbäume und Heckenstrukturen entlang der Straße *Zur Ziepe* gerodet.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen sowie der Verlust bzw. die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten sind nicht zu erwarten.

Der südlich des Satzungsbereiches kartierte Biotopkomplex sowie die Sicker- und Sumpfquelle und der Suchraum für Arten und Biotope werden aufgrund des ausreichenden Abstandes zum Geltungsbereich der Satzung und der sachgemäßen Anbindung an das lokale Entwässerungssystem sowie der Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf der Fläche der Satzung nicht tangiert.

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 19.11.2020).

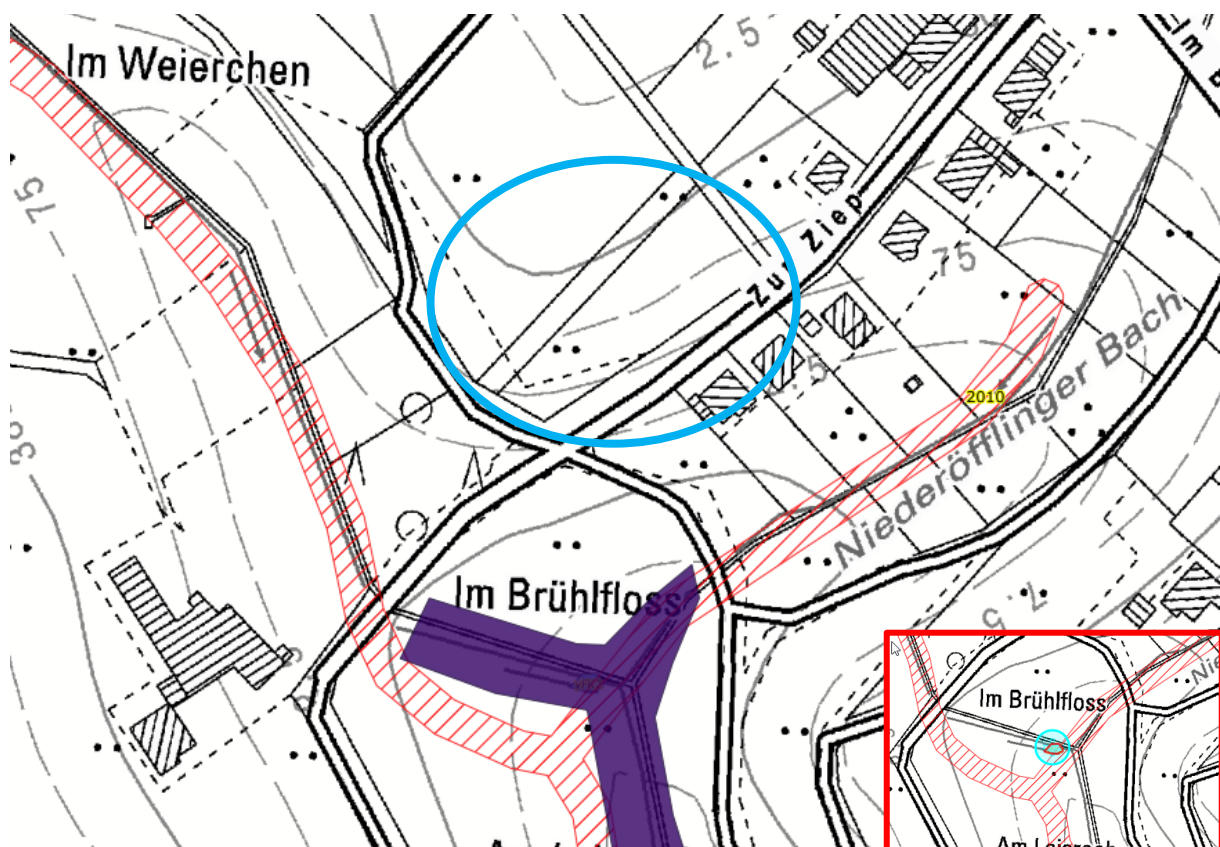


Abbildung 7: Biotopkomplex „Bäche zum Lambach S Niederöfflingen“ (Ila) inkl. der darunterliegenden Kartierung einer Sicker- bzw. Sumpfquelle (s. kleines Fenster, hellblaue Markierung) sowie ein ausgewiesener BBK-Suchraum 2010 für Arten und Biotope (rot straffiert, Anm.: Biotop- und FFH-Lebensraumtypenkartierung werden im Regelfall nach der Brandenburgischen Biotopkartierungsmethode (BBK) erfasst). Die Lage der Satzung ist mit dem blauen Kreis im großen Fenster gekennzeichnet (Quelle: LANIS, 19.11.2020).

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Verbotsbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen. Ein Ersatz für den Verlust der Grünlandflächen und der Gehölze als Biotope wird festgelegt (s. Kapitel 5.4).

Bewertung:

Es erfolgt eine kleinräumige Flächeninanspruchnahme durch die Satzung. Die Satzung ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG nicht ersichtlich sind. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten, wenn die o.g. Hinweise beachtet werden. Für den Verlust der Biotope werden Ersatzmaßnahmen in Kapitel 5.4 festgesetzt.

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, in welchem zukünftig gebaut werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,2 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen um bis zu 50% ist zulässig. Das Bauland im Geltungsbereich umfasst ca. 1.260 m². Somit ergibt sich eine maximale Flächenneuversiegelung von $0,3 \times 1.260 \text{ m}^2 = 378 \text{ m}^2$ (vgl. Kapitel 5.2.1).

Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (LANIS, Stand 19.11.2020).

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden das überbaubare Baufeld innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung mit einer Gesamtfläche von 1.260 m² sowie die festgesetzte GRZ herangezogen. Die maximal zu versiegelnde Fläche entspricht demnach 378 m² (s. Berechnung oben). 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 Hecken- und Baumpflanzungen im Geltungsbereich der Satzung so weit wie möglich ausgeglichen/ersetzt sowie durch den Erhalt vorhandener Gehölze gemindert.

Ein regionaltypischer sowie standortangepasster Laubbaum-Hochstamm kann für den Ausgleich von rund 20 m² Bodenfunktion angesetzt werden. Somit ergibt sich für den vorliegenden Eingriff zum einen durch den Erhalt der vorhandenen 2 Laubbäume entlang der Straße *Zur Ziep* ein Ausgleich von 40 m². Bei Abgang der Bäume ist eine entsprechende Ersatzpflanzung mit regionaltypischen, standortangepassten Laubbaum-Hochstämmen vorzunehmen. Weiterhin wird der Erhalt der Gehölze im Südwesten festgesetzt. Dies entspricht einer Fläche von rund 200 m².

Zusätzlich wird innerhalb des Geltungsbereiches die Pflanzung einer Strauchhecke entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenzen hin zur freien Landschaft festgesetzt. Sie ist als strukturreiche Hecke mit einer Breite von 2,5 m entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 25 (66 m Länge) aus mindestens 4 verschiedenen regionaltypischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste mit je einem Anteil von mindestens 10 % an der Hecke anzulegen. Dadurch wird ein Mindestmaß an Struktur- und Artenreichtum der Hecken festgesetzt, welches

sich nicht nur oberirdisch positiv auf die Artenvielfalt auswirkt, sondern auch auf den Boden. Mittels Ausprägung unterschiedlicher Wurzelsysteme wird eine potentiell höhere Bodenbiologie und -funktionalität ermöglicht. Die Gehölze sollten sich -soweit möglich- frei wachsend entfalten können. Eine reine in Form geschnittene Hecke ist nicht wünschenswert, da der Übergang in den Außenbereich für die Arten sowie auch hinsichtlich des Landschaftsbildes gegeben sein soll. Innerhalb der Hecke sind zudem 4 heimische, standortgerechte Laubbäume im Abstand von ca. 15 m zu pflanzen (Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang von 14-16 cm).

Bei Abgang von Gehölzen oder Sträuchern sind diese art- und wertgleich zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen.

Die Hecke wird zu einem Drittel inklusive aller vier Laubbaumpflanzungen als Ersatz für den Verlust der Gehölzstrukturen entlang der Straße *Zur Ziep* (ca. 33 m, zwei größere Bäume mit sehr lückenhaftem Strauchbewuchs) sowie der beiden Obstbäume im Norden der Fläche herangezogen. Die beiden anderen zwei Drittel dienen als Ausgleich für die Bodenversiegelung. Für die Bodenversiegelung können demnach 110,00 m² mittels Heckenpflanzung entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ausgeglichen werden.

Sowohl bei der Pflanzung der Hecke als auch der Bäume sind die Grenzabstände für Bäume und Sträucher (§ 44 Landesnachbarrechtsgesetz RLP) zu beachten.

Da mit diesen Maßnahmen der mit der Bebauung einhergehende Eingriff in den Naturhaushalt nur zum Teil ausgeglichen werden kann (110 m² Neuanpflanzung von Hecken, 200 m² Erhalt von Gehölzen und Erhalt von 2 Laubbäumen (40 m²), entspricht insgesamt 350 m², wobei der Erhalt nicht zu 100 % angerechnet werden kann, da er bereits Bestand ist, welcher nun jedoch rechtlich dauerhaft zu erhalten ist), werden auf einer externen, sich im Gemeindeeigentum befindlichen Fläche (Flurstück 136/1, Flur 6, Gemarkung Niederöfflingen) weitere vier regionaltypischen, standortangepassten Laubbaum-Hochstämmen der Pflanzliste angepflanzt (= 80 m² Ausgleich). Die zu pflanzenden Laubbaum-Hochstämme (innerhalb des Satzungsgebietes sowie auf der externen Ausgleichsfläche) sind in folgender Pflanzqualität anzupflanzen: 3 x verpflanzt, Stammumfang von 14-16 cm. Bei Abgang sind sie durch artgleiche Laubbaum-Hochstämme in gleicher Qualität zu ersetzen.

Wird für die oben beschriebenen Erhaltungsmaßnahmen ein Faktor von 50 % angesetzt, können mittels dieser Maßnahmen 310 m² Neuversiegelung des Bodens ausgeglichen werden. Die restlichen 68 m² werden mittels Auflagen zu Herstellung und Pflege der Retentionsmulden ausgeglichen. So sind diese naturnah mit einer Mindestdiefe von 50 cm und flachen Böschungskanten anzulegen, so dass sich eine Feuchtwiese / Feuchtbiotop darin entwickeln kann. Je nach Ausführung und Entwicklung der Flächen sind diese extensiv zu pflegen (1 bis 2-schürige Mahd) oder der gelenkten Sukzession zu überlassen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

Mineralische Düngemittel sowie Biozide (Fungizide, Herbizide und Pestizide) sind auf allen Flächen unzulässig.

Bewertung:

Durch die Festsetzung der Erhaltungs- sowie Neupflanzungen von strukturreichen, standortgerechten und regionaltypischen Gehölzen und Laubbaumpflanzungen in Verbindung mit der naturnahen Gestaltung und der extensiven Pflege der Retentionsmulden (s. oben) können die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt ausgeglichen werden. Auch die negativen Auswirkungen auf das o.g. Schutzgut Arten und Biotope/Biologische Vielfalt können mittels der dargestellten Maßnahmen ausgeglichen

werden, da sie neuen Lebens- und Schutzraum in vertikaler Achse für ober- sowie unterirdische Tiere schaffen.

4.4. Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt

Der Geltungsbereich liegt nach Angabe des Geoportals RLP in keinem Wasserschutzgebiet. Der westliche Teil der Satzungsgebietes gehört zum Wassereinzugsgebiet Niederöfflinger Bach, der östliche Bereich zum Einzugsgebiet Ortsgraben. Zudem befindet sich in der Nähe ein Gewässer III. Ordnung (s. Abbildung 8). Das Gewässer III. Ordnung sowie die beiden Einzugsgebiete werden jedoch nicht von der aufzustellenden Satzung tangiert. Schädliche Einträge sowie übermäßige Wasserzufuhr sind durch die Satzung nicht zu erwarten.

Häusliche Abwässer werden ordnungsgemäß über die Kanalisation entsorgt. Die Wasserversorgung wird sichergestellt.



Abbildung 8: Lage des Gewässers III. Ordnung (blau). Die Lage der Satzung ist mit dem roten Kreis gekennzeichnet (Quelle: Geoportal RLP, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de>, 26.11.2020).

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. Wie oben dargestellt, sind hier die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering zu betrachten.

Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (LANIS, Stand 19.11.2020).

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Generell sind alle Grundwasservorkommen als begrenztes und weitgehend irreversibles Gut schützenswert. Gesetzliche Vorgaben sind einzuhalten und Gewässer sowie ihre Einzugsgebiete grundsätzlich zu schützen.

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.

Die Beeinträchtigungen welche auf das Schutzgut Wasser bzw. den Wasserhaushalt durch die Erstinanspruchnahme von Boden zu erwarten sind, können durch die Festsetzung der Erhaltungs- sowie Neupflanzungen von strukturreichen, standortgerechten und regionaltypischen Gehölzen in Verbindung mit der naturnahen Anlage von Retentionsmulden kompensiert werden (vgl. Kapitel 4.3). Die Gehölze besitzen eine wichtige Funktion im Wasserhaushalt aufgrund ihrer Aufnahme von Wasser aus dem Boden und der Luft sowie der Verdunstung von Wasser. Die Retentionsmulden verringern das oberflächennahe Abfließen von Niederschlagswasser und ermöglichen neue Verdunstungsflächen sowie die Schaffung wertvoller Feuchtbiootope. Sie kommen dem Arten-, Biotop-, Wasser-, Klima- und Bodenschutz zugute. 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

Durch die Neuversiegelung des Bodens wird das lokale Mikroklima verändert und die sommerliche Wärmebelastung verstärkt (Aufheizeffekt). Die zukünftig mögliche Bebauung reduziert zudem bodennahe Luftströmungen.

Zu erwartende Auswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Satzung auf das Schutzgut Luft und Klima sind nicht erkennbar. Die mögliche Neuinanspruchnahme von Boden ist als gering einzustufen, so dass nur kleinräumige Effekte auf das Klima und das Schutzgut Luft zu erwarten sind.

Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (LANIS, Stand 19.11.2020).

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 für das Schutzgut Luft und das Klima durch die Erstinanspruchnahme von Boden zu erwarten sind, können durch die Festsetzung der Erhaltungs- sowie Neupflanzungen von strukturreichen, standortgerechten und regionaltypischen Gehölzen in Verbindung mit der Anlage von naturnahen Retentionsmulden (s. Kapitel 4.3) kompensiert werden. Die Gehölze besitzen eine wichtige Funktion im Wasserhaushalt und stehen dadurch auch in Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Luft und Klima. Mittels der Verdunstung von Wasser bewirken sie eine lokalklimatische Abkühlung und reduzieren so die Folgen von Überhitzung. Diese Abkühlungseffekte mittels Verdunstung werden durch die Anlage von naturnahen Retentionsmulden weiter verstärkt. 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 Landschaftsbild einschließlich landschaftsbezogener Erholung

Die Satzung befindet sich in der Öfflinger Hochfläche der Großlandschaft Osteifel (LANIS, Abfrage vom 19.11.2020). Die Satzung liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet. Durch die Aufstellung der Satzung ergeben sich keine maßgeblichen negativen Auswirkungen auf die Großlandschaft Osteifel oder die Öfflinger Hochfläche.

Zu erwartende Auswirkungen

Die Aufstellung der Satzung ermöglicht den Bau von einem zweigeschossigen Haus oder Doppelhaus mit einer GRZ von 0,2 bezogen auf das Bauland. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bzw. der landschaftlichen Erholung sind aufgrund der Vorprägung mit Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite und durch die Eingrünung bei Beachtung einer regionalen Bauweise bei künftigen Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen sind von dem Vorhaben nicht betroffen (LANIS, Stand 19.11.2020).

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen:

Für die Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und die landschaftsbezogenen Erholung werden der Erhalt der bereits vorhandenen Gehölze im Südwesten sowie der beiden Laubbäume entlang der Straße *Zur Ziep* festgesetzt. Weiterhin wird entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze die Neupflanzung einer strukturreichen, standortgerechten und regionaltypischen Gehölzhecke mit Hochstamm-Laubbäumen festgesetzt. Die zu erhaltenden bzw. neu zu pflanzenden Gehölze fungieren als Sichtschutz hin zur offenen Landschaft (vgl. Kapitel 4.3).

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:

Die Änderung des Bebauungsplanes 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 Biotope / Biologische Vielfalt, Wasser und Wasserhaushalt, Luft und

Klima, Landschaft und landschaftsbezogene Erholung inkl. Wechselwirkungen, wie oben in den einzelnen Unterkapiteln dargestellt.

5. Begründung der Planinhalte

5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind im Rahmen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich, da sich die Zulässigkeit aus der umgebenden Nutzung ergibt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudeoberkante, die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Durch diese Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,2 festgelegt. Dies ist für die angestrebte Bebauung in Ortsrandlage – unter Berücksichtigung der verhältnismäßig großen Grundstücksgröße – voll und ganz ausreichend; die Festsetzung einer höheren GRZ ist nicht erforderlich. Einer unerwünschten massiv wirkenden Bebauung wird damit vorgebeugt. Außerdem erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Ohne Regelung würde der Beurteilungsmaßstab die Nachbarschaft sein mit ggf. GRZ bis 0,4. Eine derartige Verdichtung ist hier nicht verträglich.

Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen um bis zu 50% ist jedoch zulässig. Das Bauland im Geltungsbereich umfasst ca. 1.260 m² und somit ergibt sich eine maximale Flächenversiegelung von $0,3 \times 1.260 = 378 \text{ m}^2$.

5.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch die Festlegung der Oberkante auf 7,5 m im Bezug zum Fertigfußboden im Erdgeschoss (EG FFB) beschränkt. Oberer Messpunkt ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

Von der Erschließungsstraße erhebt sich eine ca. 3 m hohe Böschung. Der EG FFB muss zwischen 3,0 m und 4,0 m oberhalb des Höhenbezugspunktes an der Straße Zur Ziep liegen. Der Höhenbezugspunkt bezieht sich auf die Oberkante der Straßenverkehrsfläche. Die genaue Lage des Bezugspunktes ist der Planzeichnung zu entnehmen und im Bauantrag darzustellen.

Diese Festsetzungen berücksichtigen die Topographie des Grundstückes und verhindern, dass die zukünftige Bebauung das Orts- und Landschaftsbild durch eine überdimensionierte Gebäudekubatur negativ beeinflusst. Bei einer zulässigen Höhe von 7,50 m über EGFFB ist die Umsetzung einer eingeschossigen Bebauung mit geneigtem Dach möglich. Durch Ausschluss einer Mehrgeschossigkeit wird verhindert, dass der Neubau turmartig über der Straße und der zweigeschossigen Umgebungsbebauung „thronen“ wird. Stattdessen wird es sich hinsichtlich der Höhe in die die Umgebungsbebauung einfügen.

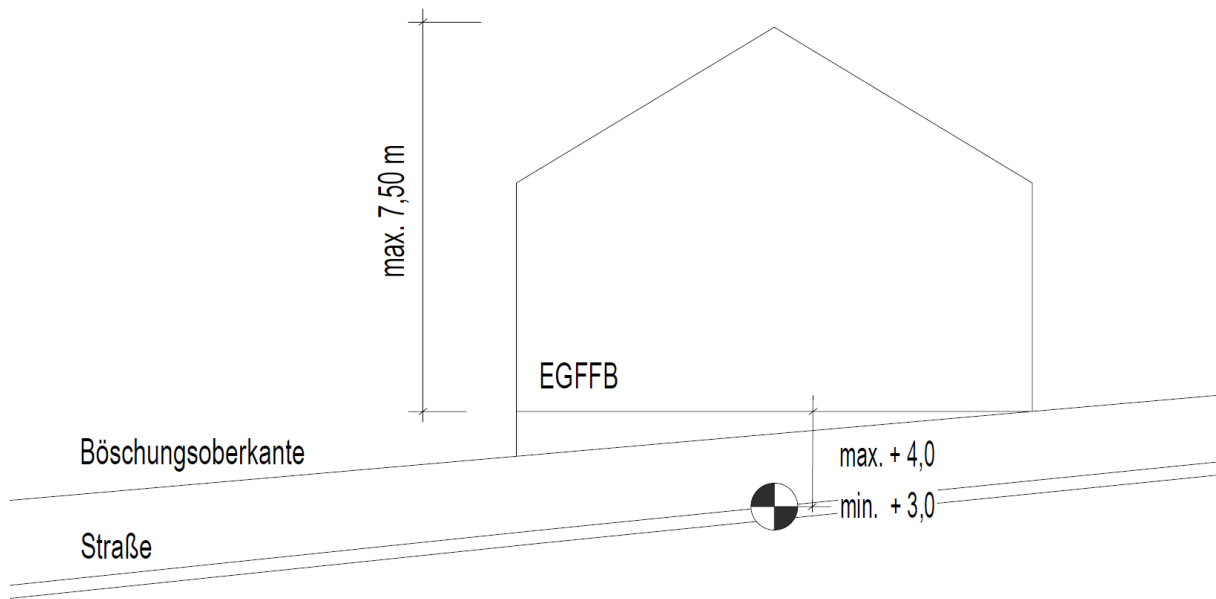


Abbildung 9: Systemschnitt Höhenfestsetzung

5.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei beschränkt. Die Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung in der Umgebung. Die Umsetzung des Dachgeschosses als zweites Vollgeschoss ist bauplanungsrechtlich möglich.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO in der Satzung festgesetzt. Die Bebauung wird nicht über den bestehenden Ortsrand auf der gegenüberliegenden Straßenseite hinausgreifen.

5.4. Nebenanlagen

Südwestlich orientiert sich die Baugrenze an der Bebauung inklusive Garage auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Um sicherzustellen, dass eine weitere bauliche Ausdehnung in den südwestlichen Bereich unterbunden wird, wird die Festsetzung getroffen, dass bauliche Anlagen aller Art, d. h. auch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb des festgesetzten Teils im Osten des Geltungsbereiches zulässig sind.

5.5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Regelungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Zum Ausgleich der beeinträchtigten Schutzgüter (vgl. Kapitel 4) werden zum einen Grünstrukturen zum Erhalt dauerhaft festgesetzt, zum anderen müssen im Geltungsbereich weitere Grünstrukturen durch Anpflanzung geschaffen werden. Des Weiteren ist auch auf einer gemeindeeigenen externen Ausgleichsfläche das Pflanzen von Bäumen notwendig. Nachfolgende Maßnahmen werden verbindlich festgesetzt:

Der mit Grünstrukturen bewachsene südwestliche Teil des Satzungsgebietes wird als private Grünfläche festgesetzt. Der dort vorhandene Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind an der Böschungsoberkante zur Straße *Zur Ziep* zwei Laubbäume, wie in der Satzung dargestellt, dauerhaft zu erhalten.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine strukturreiche Strauchhecke mit einer Breite von mindestens 2,5 m anzulegen und sich möglichst frei wachsend entwickeln zu lassen. Sie ist aus mindestens vier verschiedenen regionaltypischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste (vgl. Kapitel 6.6) mit je einem Anteil von mindestens 10% an der Hecke anzulegen. Innerhalb der Hecke sind zudem 4 heimische, standortgerechte Laubbäume (entsprechend der Pflanzliste) im Abstand von ca. 15 m zu pflanzen. Die Gehölzpflanzung dient der Abgrenzung der zukünftigen Bebauung zur offenen Landschaft.

Als Ersatz für vier nicht zum Erhalt festgesetzte großkronige Laubbäume, sowie als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt, sind vier regionaltypische, standortangepasste Laubbaum-Hochstämme (entsprechend der Pflanzliste) auf dem gemeindeeigenen Flurstück 136/1, Flur 6, Gemarkung Niederöfflingen, anzupflanzen. Die Ortsgemeinde Niederöfflingen verpflichtet sich die die Maßnahmen in das Verzeichnis der Kompensationsmaßnahmen des Landes Rheinland-Pfalz einzutragen.

Alle Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen und fachgerecht zu pflegen.

Weiterhin sind zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sowie zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt naturnah gestaltete Retentionsmulden anzulegen. Diese müssen eine Mindesttiefe von 50 cm sowie flache Böschungskanten haben, sodass sich dort eine Feuchtwiese / Feuchtbiotop entwickeln kann. Das darin nachzuweisenden Rückhaltevolumen beträgt mindestens 50 l / qm versiegelter Fläche. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

Der Einsatz von Düngemitteln sowie Bioziden ist nicht gestattet.

6. Hinweise und Empfehlungen

Insgesamt handelt sich 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.

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. Schutz von Pflanzbeständen

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

6.5. 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 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 entsprechend der folgenden Pflanzliste zu wählen.

6.6. Pflanzliste

Pflanzliste Hecken - Privatflächen (Aufgrund der Wohnbebauung (v.a. Kinder) werden hier nur ungiftige oder wenig giftige Arten angegeben)

Sträucher

- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Rotbuche - *Fagus sylvatica*
- Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- Feldahorn - *Acer campestre*
- Schlehdorn - *Prunus spinosa*
- Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
- Kornelkirsche - *Cornus mas*
- Haselstrauch - *Corylus avellana*
- Eberesche (Vogelkirsche) - *Sorbus aucuparia*
- Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*

- Wildrosen (z.B. Echte Hundsröse *Rosa canina*, Weinrose *Rosa rubiginosa* oder Bibernellrose *Rosa pimpinellifolia*)

Hochstamm-Laub- und Obstbäume

Laubbäume I. und II. Ordnung:

- Traubeneiche - *Quercus petraea*
- Vogelkirsche - *Prunus avium*
- Wilder Apfel - *Malus sylvestris*
- Wildbirne - *Pyrus pyraeaster*
- Birke - *Betula pendula*
- Rotbuche - *Fagus sylvatica*
- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Spitzahorn - *Acer platanoides*
- Feldahorn - *Acer campestre*
- Esche - *Fraxinus excelsior*
- Winterlinde - *Tilia cordata*
- Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*
- Stieleiche - *Quercus robur*
- Salweide - *Salix caprea*
- regionaltypische, alte Wildobstsorten

Die regionaltypischen hochstämmigen Laub- und Obstbäume müssen folgende Qualitäten aufweisen: 3 x v StU 14-16 cm. Alte Wildobstsorten müssen keine Mindestpflanzqualität aufweisen, jedoch ebenfalls fachgerecht gepflanzt und gepflegt werden.

6.7. Bodendenkmalpflegerische Belange

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

6.8. Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen

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

6.9. Radonpotenzial

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 Innenraumlufte 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.

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/m³ 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.

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.

6.10. Bergbau / Altbergbau

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Zur Ziep" ist kein Altbergbau dokumentiert.

Eine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau erfolgte nicht durch das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB). Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage beim LGB zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.

6.11. Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaik- und / oder Solaranlagen 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.

6.12. Niederspannungsfreileitung

Im Planbereich betreibt Westnetz eine Niederspannungsfreileitung, die im nachstehenden Bestandsplan eingezeichnet ist.

Begründung zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Niederöfflingen, Bereich „Zur Ziep“

Die elektrische Versorgung der zur Ansiedlung kommenden Kunden erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiternden Niederspannungsnetz. Bei Bedarf ist eine Kabellegung bis zur Transformatorstation „Im Brühl“ erforderlich.

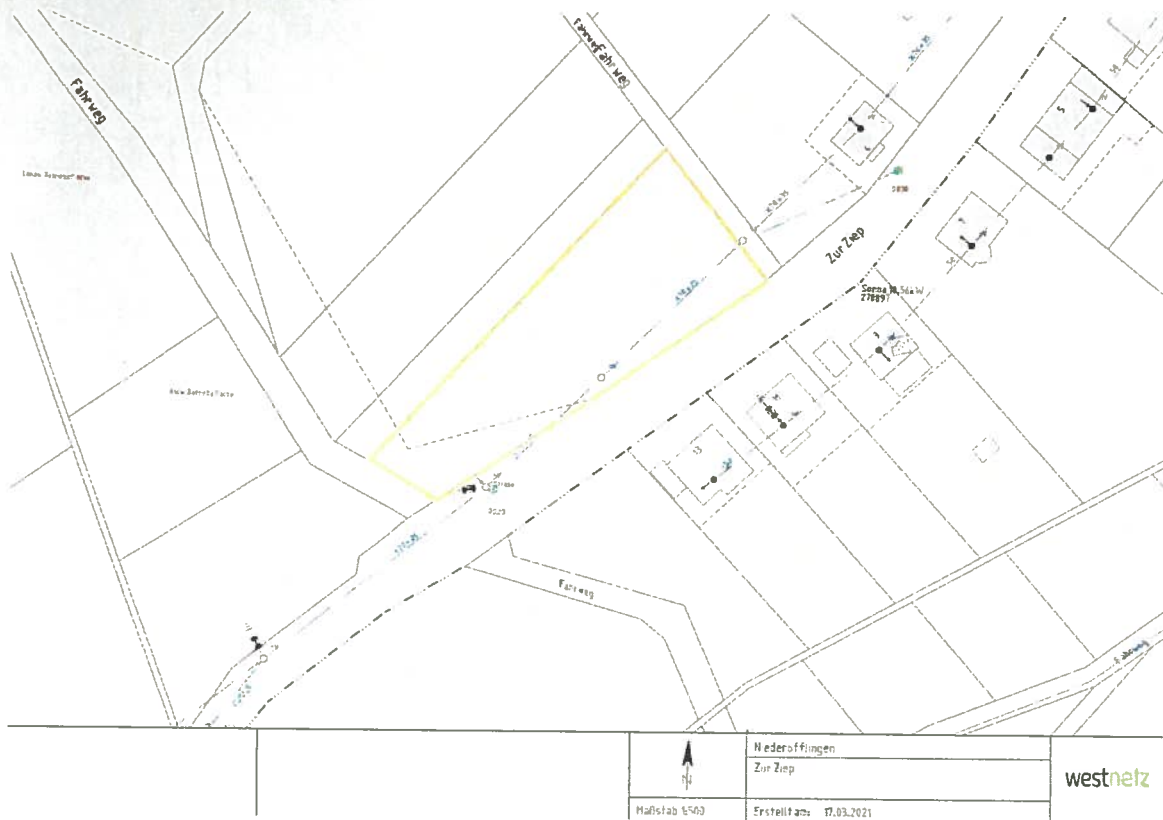


Abbildung 10: Kennzeichnung Verlauf Niederspannungsfreileitung von Westnetz (blaue Linie)

Niederöfflingen, den **31. Mai 2021**



Hermann Josef Clemens
Hermann Josef Clemens
- Ortsbürgermeister -