

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur  
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14  
telefon: 06507 99 22 88  
telefax: 06507 99 22 87  
e mail: info@hoegner-la.de  
internet: www.hoegner-la.de

**SATZUNG** der  
**Ortsgemeinde NIEDERÖFFLINGEN**  
über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortlagenbereich  
"Erweiterung Am Oberwald"  
(Ergänzungssatzung)

**BEGRÜNDUNG**  
mit integriertem  
**LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEM BEGLEITPLAN**

aktueller Stand: 01.08.2012

Fassung gem. Satzungsbeschluss

## 0. VERFAHRENSVERMERK

---

Beschluss zur Durchführung des Satzungsverfahrens	14.05.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	04.06.2012 bis
Offenlage	19.06.2012
Satzungsbeschluss	01.08.2012

## 1. ALLGEMEINES

---

Die Ortsgemeinde **NIEDERÖFFLINGEN** liegt im Westen der Verbandsgemeinde Manderscheid. Zur Sicherung der städtebaulich geordneten Entwicklung und zur Schaffung von Bauland im Bereich der Straße "Am Oberwald" hat die Ortsgemeinde Niederöfflingen am 15.07.2005 eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung zur Rechtskraft geführt.

Nunmehr sollen mittels einer weiteren, unmittelbar an die bestehende Satzung, angrenzenden Ergänzungssatzung zusätzliche bauliche Erweiterungsflächen ausgewiesen werden.

Aus den konkreten, durch die Satzung baurechtlich vorbereiteten Baumaßnahmen ergeben sich gem. § 14 BNatSchG "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können." Gem. §§ 1a u. 34 (4) BauGB ist nur für die einbezogenen bisherigen Außengebietsflächen der Bestand zu ermitteln und zu bewerten. Es ist darzulegen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen oder beeinträchtigte Landschaftsfunktionen ersetzt werden können.

Diese Abhandlung ist als **landschaftspflegerischer Begleitplan** in die vorliegende Begründung integriert.



### 3. BEGRÜNDUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG EINER SATZUNG

Die Ortsgemeinde hat sich dazu entschlossen, über eine Ergänzungssatzung zusätzliche Außenbereichsflächen in die bebaute Ortslage einzubeziehen.

Seit der Aufstellung der Satzung 2005 hat sich in diesem städtebaulichem Entwicklungsbereich u.a. ein Handwerksbetrieb (Malerbetrieb) angesiedelt, der vorher in der beengten Ortslage ansässig war. Da die gem. Satzung baurechtlich abgesicherte Baufläche mittlerweile aufgrund der Expansion des Betriebes nicht mehr ausreicht, möchte die Ortsgemeinde über die Aufstellung einer weiteren Entwicklungssatzung dem Betrieb zusätzliche Bau- und Lagerflächen zur Sicherung des Betriebsstandortes ermöglichen. Standortalternativen bieten sich aufgrund der relativ jungen Umsiedlung des Betriebes nicht.

Das neue Satzungsgebiet ist über die Innerortsstraße "Am Oberwald" erschlossen. Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung bzw. Strom sind vorhanden.

Die in § 34 (5) Nr. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen bezüglich der **Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung** sind gegeben, da das Ergebnis der Umsetzung der Satzung für das Erscheinungsbild der Ortslage keine unverträgliche oder gänzlich neue Situation erwarten lässt.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANAUSSAGEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

⇒ Im **Flächennutzungsplan** ist das Satzungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzflächen mit dem Entwicklungsziel: hoher Anteil an Gehölzstrukturen dargestellt.



Abb. 2  
Ausschnitt aus FNP (2007)

⇒ Im ROPI ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Vorrangfläche ausgewiesen. Das Freiraumkonzept zum Entwurf des ROPneu macht keine besonderen Aussagen zur Planfläche.

⇒ Es befinden sich keine **FFH-Gebiete** oder **Vogelschutzgebiete** in einem Radius von mindestens 1 km um das Satzungsgebiet.

⇒ **Sonstige Schutzgebiete** oder **biotopkartierte Flächen** liegen im Satzungsgebiet nicht vor.

#### 4. ABIOTISCHE UND BIOTISCHE PLANUNGSGRUNDLAGEN

Der **geologische Untergrund** wird einheitlich von unterdevonischen Neichnerberg- und Gefell-Schichten der Unterems Stufe aufgebaut (wechselnde Folgen von unterschiedlich sandhaltigen, dunklen Schiefen und Sandsteinen, in die Lagen von Plattenquarziten eingeschaltet sein können).

Die **Böden** auf den Hochflächen des Untersuchungsgebietes entstanden aus zähplastischem Material tertiärer Gesteinsverwitterung (Grau- und Weißlehm), die durch pleistozäne Umlagerung mit jüngeren Bodenbildungen (meist Braunerden) vermischt und häufig dünn von pleistozänem Staub- oder Lößlehm überlagert sind. In Abhängigkeit des Lößanteiles entstanden im Plangebiet basenarme bis gering basenhaltige Braunerden, teilweise auch Parabraunerden mit sandig-schluffiger Textur.

Aussagen zur potentiellen Radonbelastung liegen aktuell nicht öffentlich zugänglich vor.

*Die Braunerden sind als regional verbreitete Böden mittlerer Schutzwürdigkeit anzusprechen.*

*Auch wenn derzeit keine Radongefährdung erkennbar ist, muss auf folgendes hingewiesen werden: von potentieller Ansammlung von Radon im Gebäude und den dadurch erhöhten Werten in der Raumluft, können mögliche Gesundheitsgefährdungen ausgehen.*

Das devonische Grundgestein der Region ist poren- und kluffarm. Bedeutende **Grundwasservorkommen** sind daher nicht zu erwarten. Lokale Vorkommen können sowohl im Bereich porenhaltiger Sandsteine und geklüfteter Plattenquarzite, als auch bei tiefgründig verwittertem Schiefer nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet sind keine ausgeprägte Hangwasservorkommen entwickelt.

Wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor.

*Ausgeprägte Grundwasservorkommen mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung sind im Untersuchungsgebiet zwar nicht entwickelt, die geringen Mengen sind jedoch – wie grundsätzlich alle Grundwässer – vor Belastungen zu schützen. Die oberflächennahen Vorkommen weisen eine hohe Schutzwürdigkeit als Standortpotential auf.*

Im Plangebiet sind keine natürlichen, oberflächigen **Fließgewässer** ausgebildet

Die Region liegt im Übergangsbereich zwischen dem rauhen, feucht-kühlen Hocheifel-**Klima** und dem milden, trocken-warmen Klima des Moseltales. In Lee-Lage der Eifel-Höhenzüge fallen durchschnittlich nur noch 700-750 mm Niederschlag, die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel ca. 8°C. Winde wehen überwiegend aus Südwest, ein zweites Maximum liegt bei nordöstlichen Richtungen.

Bei schwachen bis mäßigen thermischen Reizen ist das Untersuchungsgebiet der reizmilden Zone zuzuordnen.

*Die windexponierte Lage der Hochfläche behindert die Ausbildung eines ausgeprägten Lokalklimas, es finden ein regelmäßiger Austausch und eine starke Durchmischung bodennaher und bodenferner Luftschichten statt. Die klimatologische Empfindlichkeit ist als gering einzustufen.*

Die Erfassung der **Biotoptypen** erfolgte im Mai 2012. Das Plangebiet ist durch artenarme, intensiv genutzte Grünländer gekennzeichnet, die keine besonderen Pflanzengesellschaften aufweisen: es dominieren verschiedene Futtergräser (Lieschgras, Weidelgras, Glatthafer, Knäuel-Gras), mit Kriechendem und Scharfem Hahnenfuß, Löwenzahn, Weißklee, Wiesen-Kerbel, Spitzwegerich, Wiesen-schaumkraut und Sauerampfer. Ein ca. 5 m Streifen entlang des Wirtschaftsweges im Süden wird regelmäßig gemäht und entspricht in der Ausbildung eher einer Rasenfläche.

Entlang des Wirtschaftswegs stehen 3 jüngere Obstbäume (Stammdurchmesser ca. 10-15 cm, ohne Baumhöhlen), die durch 3 Neuanpflanzungen von Obstbäumen ergänzt wurden.

Südlich sind die artenarmen Wiesen mehr oder weniger geschlossen mit vitalen Obstbäumen bestanden (außerhalb Plangebiet).

*Als ökologisch hochwertig (geringe Wiederherstellbarkeit, Entwicklungszeitraum über 30 Jahre, landesweit rückgängig) sind die alten Streuobstbestände außerhalb des Plangebietes einzustufen. Ohne große Bedeutung für den Artenschutz und Biotopverbund sind die artenarmen Grünländer.*

In der Eingriffsregelung sind gem. § 44 BNatSchG in Verb. mit § 15 BNatSchG **streng und besonders geschützte Arten** im Sinne der FFH-Richtlinie - Anhang IV (streng geschützte Arten) und alle europäischen Vogelarten (gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) in besonderem Maße zu berücksichtigen. Eine tierökologische Kartierung fand im Rahmen der Satzung nicht statt. Unter Anwendung von ARTEFAKT (LANIS), die eine Liste geschützter Arten mit nachgewiesenen und potentiellen Vorkommen des entsprechenden TK-Blattes enthält, wurde jedoch anhand der vorhandenen Biotopstrukturen die potentielle Eignung des Plangebietes für die genannten geschützte Arten überprüft.

<b>Fortpflanzungshabitat</b>	<b>pot. Artenvorkommen</b>
Grünland /neuangepflanzte Obstbäume	vermutlich keine Brutvorkommen (Strukturarmut, Siedlungsnähe, Vertikalstrukturen)
mäßig junge Obstbäume (ohne Baumhöhlen)	Buchfink, Ringeltaube, Singdrossel, Stieglitz, Wacholderdrossel
alte und abgängige Obstbäume abseits Planfläche	Höhlenbrüter: Bachstelze, Blaumeise, Buntspecht, Dohle, <b>Feldsperling</b> , Gartenbaumläufer, <b>Gartenrotschwanz</b> , Grauschnäpper, <b>Grünspecht</b> , Kleiber, Kohlmeise, Sumpfmeise, Star, Trauerschnäpper, <b>Braunes Langohr</b> , <b>Fransenfledermaus</b> Freibrüter: Buchfink, Elster, Rabenkrähe, Ringeltaube, Singdrossel, Stieglitz, Türkentaube, Wacholderdrossel
<b>ausschließlich Nahrungshabitat</b>	<b>Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rotmilan, Turmfalke, Graues Langohr</b>

**fett:** streng geschützte Arten bzw. besonders zu beachtende Arten mit abnehmendem Bestandstrend

*Konkrete Neststandorte konnten innerhalb des Plangebietes nicht ermittelt werden, daher gilt aktuell nur die potentielle Eignung.*

*Durch die anthropogenen Vorbelastungen durch Lärm und Bewegungsunruhe im Siedlungsrandbereich sowie die geringe Strukturvielfalt weist das nähere Untersuchungsgebiet nur eine sehr eingeschränkte Habitatfunktion für geschützte Arten auf. Daher dominieren verbreitete und häufige Arten. Die Schutzbedürftigkeit für Nahrungsgäste ist bei weiter Verbreitung der Biotopstrukturen und anthropogener Überprägung gering.*

Die Öfflinger Hochfläche stellt bei einer durchschnittlichen Höhe von 350-400 m NN eine Hochflächenlandschaft dar, die als Teileinheit der Moseleifel von der Hocheifel allmählich zum Moseltal überleitet. Sie wird im Westen und Osten von den steilen Taleinschnitten der Lieser bzw. des Ueß-Baches begrenzt, während sich innerhalb der Fläche rückenartige Erhebungen als Wasserscheiden zwischen weiteren Nord-Süd verlaufenden Talzügen erstrecken. Auf den Scheiteln dieser Höhenzüge liegt die Mehrzahl der dörflichen Siedlungen, die von ausgedehnten und frühzeitig gerodeten, landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben sind.

Die Ortschaft Niederöfflingen liegt auf einem Höhenrücken zwischen den Tälern der Lieser und des Sammet-Baches. Großräumig ist die Umgebung durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Ackerbau in den Höhenlagen und Hangbereichen sowie Grünlandnutzung in den Talzügen bestimmen das Bild der weitläufig ausgeräumten Landschaft.

Das eigentliche Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Niederöfflingen, der durch Splitterbebauung gekennzeichnet ist. Dörfliche Nutzungsstrukturen sind aufgrund des überwiegenden Wohncharakters neueren Datums kaum entwickelt, strukturierende Vegetationselemente fehlen. Lediglich südlich des Plangebietes sind am Rand des Ortes noch landschaftsbildwirksame Obstgehölze als Restbestände ehemals zusammenhängender Streuobstwiesen erhalten.

Landschaftliche Schutzgebietsausweisungen liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor.

*Die Öfflinger Hochfläche besitzt aufgrund der kleingegliederten Oberflächenformen und der hohen Vielfalt von Landschaftselementen eine hervorragende Eignung zur landschaftsbezogenen Freizeit und Erholung (Regionaler Raumordnungsplan Trier). Das Plangebiet weist hingegen aufgrund der Strukturarmut und der Siedlungsprägung keine besondere Erholungseignung auf.*

*Trotz der erhöhten Lage des Untersuchungsgebietes besteht nur eine geringe Einsehbarkeit. Nach Osten schirmt die bestehende Bebauung das Plangebiet. Von Norden, Süden Westen besteht eine gewisse Einsehbarkeit des Plangebietes, allerdings ist die Fernwirksamkeit aufgrund des ansteigenden Geländes gering.*

## 5. LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

Zur Minimierung unvermeidbarer Eingriffe sollten die nachfolgend genannten Anforderungen im Rahmen der Abwägung aller Belange bei der städtebaulichen Konzipierung der Satzung berücksichtigt werden. Aufgrund der erkennbaren verbalen Zuordnung wurde auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet.

<i>Mensch / Gesundheitsvorsorge</i>	
<b>LA 1</b>	Beachtung möglicher Radonbelastungen und Umsetzung baulicher Sicherungsmaßnahmen
<i>Boden</i>	
<b>LA 2</b>	Schonung von Grund und Boden durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung einer für die geplante Art der Nutzung sinnvollen GRZ mit Ausschluss der gem. BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ</li> <li>• Schutz des Oberbodens</li> <li>• Beachtung von Baugrunduntersuchungen</li> <li>• Beachtung möglicher Bodenbelastungen</li> </ul>
<i>Wasserhaushalt</i>	
<b>LA 3</b>	Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers und Rückführung in natürlichen Wasserkreislauf
<b>LA 4</b>	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung von Hofflächen, Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätzen oder Terrassen
<b>LA 5</b>	Nutzung unbelasteter Dachentwässerung als Brauchwasser
<i>Arten und Biotope</i>	
<b>LA 6</b>	Erhalt der vorhandenen Obstgehölze soweit bautechnisch möglich
<b>LA 7</b>	Anpflanzung standortgerechter Hecken und / oder Bäume an den Grenzen der Baugrundstücke zur freien Landschaft in Ergänzung der vorhandenen Biotopstrukturen
<i>Orts- und Landschaftsbild</i>	
<b>LA 7</b>	Anpflanzung standortgerechter Hecken und / oder Bäume an den Grenzen der Baugrundstücke zur freien Landschaft
<b>LA 8</b>	landschafts- und dorfgerichte Ausführung der Bebauung in Anlehnung an vorhandene Prägung
<i>Allgemeiner Ressourcenschutz</i>	
<b>LA 9</b>	aktive und passive Nutzung regenerativer Energiequellen

## 6. ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 6.1 BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER RAUM- UND UMWELTZIELE

#### **Verlust landwirtschaftlicher Vorrangfläche**

Der derzeitige Nutzer (Haupterwerbsbetrieb) der Fläche ist über die Herausnahme der zukünftigen Baufläche aus seiner Nutzungsfläche informiert. Der Verlust der geringe Flächengröße führt bei der Gesamtgröße seines Betriebes nicht zu unbilligen Härten für den Bestand oder die Entwicklung seines Betriebes,

Auch für andere landwirtschaftliche HE-Betriebe führt der geringe Flächenverlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche - unter Berücksichtigung der gesamten lw. Nutzfläche in der Gemarkung - nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Im Satzungsverfahren hat die Landwirtschaftskammer (Schreiben vom 18.06.2012) keine Bedenken gegen die Aufstellung der Satzung ausgesprochen. Betroffene landwirtschaftliche Verbände oder Landwirte haben sich im Verfahren nicht geäußert.

#### **Flächennutzungsplan**

Im aktuell gültigen FNP sind keine Bauflächen ausgewiesen.

Da eine Ergänzungssatzung auch ohne Darstellung im FNP aufgestellt werden kann, wird das Satzungsgebiet bei der nächsten Fortschreibung des FNP als Mischbauflächen übernommen.

Die Forderung des Landschaftsplanes nach Anreicherung mit Gehölzen kann durch eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes mit standortgerechten Gehölzen Rechnung getragen werden.

**6.2 ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF SONSTIGE SCHUTZGÜTER**

<i>Schutzgut</i>	<i>potentielle Umweltauswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
<b>Menschen / Gesundheit / Bevölkerung</b>	Risiko gesundheitlicher Beeinträchtigungen durch potentiell erhöhte Radonwerte	gering	Auch wenn derzeit keine Aussagen über erhöhte Radonwerte öffentlich zugänglich sind, sind zur Gesundheitsvorsorge grundsätzlich bauliche Vorkehrungen zur Reduzierung der Radonwerte im Bereich der Aufenthaltsräume der neuen Gebäude zu empfehlen.
<b>Boden</b>	Verlust bzw. Beeinträchtigung der vorbelasteten Bodenfunktionen durch Anschüttung, Abgrabung, Verdichtung, Versiegelung	gering	Der Verlust von Böden ist grundsätzlich erheblich. Hier handelt es sich jedoch um anthropogen vorbelastete Braunwerden mit geringer Empfindlichkeit.
<b>Grundwasser</b>	Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Erhöhung des oberflächigen Abflusses mit Verschärfung der Abflusssituation durch Verlust des Bodens als Retentionskörper bei Versiegelung	mittel	Generell ist das Grundwasser als begrenztes Gut empfindlich gegenüber Verringerung der Versickerung. Ein Wasserschutzgebiet liegt jedoch nicht vor. Bei der geringen geplanten Flächeninanspruchnahme gehen die Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserkreislaufes unter Beachtung der Vorbelastungen durch die vorhandene Siedlungsfläche nicht erheblich über das bestehende Maß hinaus.
<b>Klima / Luft</b>	Verlust Kaltluft produzierender Offenländer; Bildung zusätzlicher Wärmeinseln durch Versiegelung	gering	Der Verlust der Kaltluftentstehungsfläche erweist sich aufgrund der geringen Größe, Vorbelastungen durch Versiegelung und unmittelbaren Angrenzung der Siedlungsfläche als wenig bedeutend für die Kaltluftproduktion und den Luftaustausch in der Ortslage. Die zusätzlich zu versiegelnde Fläche ist gering, so dass sich die Aufwärmung für das Lokalklima nur marginal auswirken wird.
<b>Arten und Biotop Biologische Vielfalt</b>	direkter Verlust der Biozöosen	gering	Aufgrund der geringen Arten- und Strukturvielfalt sowie anthropogenen Überprägung weisen die Biotopstrukturen eine gute Ersetzbarkeit auf und sind weit verbreitet.
	dauerhafter Verlust naturnah besiedelbaren Lebensraumes; Verlust des Standortentwicklungspotentiales	gering	Der dauerhafte Verlust von potentiell Lebensraum ist grundsätzlich erheblich. Hier handelt es sich aber um einen bereits anthropogen überprägten Standort ohne besondere Ausprägung, so dass sich der kleinräumige Verlust nur gering auf den Naturhaushalt auswirkt.



<i>Schutzgut</i>	<i>potentielle Umweltauswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
<b>BNatSchG Artenschutz</b>	Tötung besonders geschützter Arten oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten  erhebliche <b>Störung</b> streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten durch bau- und nutzungsbedingten Lärm und Bewegungsunruhe, Verlust von Nahrungshabitaten und Orientierungslinien sowie Beeinträchtigungen durch "Lichtverschmutzung"	keine Verbotstatbestände  keine Verbotstatbestände	Zur Vermeidung der Tötung geschützter Arten und ihrer Lebensformen sind zu rodenden Gehölze außerhalb der Hauptbrutzeit zu beseitigen.  Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet nur störungsunempfindliche Arten befinden, die sich bereits an Lärm und Bewegungsunruhe gewöhnt haben. Zudem stehen für die potentiell betroffenen Arten ausreichend adäquate Ausweichhabitate zur Verfügung. Daher wirken sich die Störungen nicht erheblich auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen aus. Die kleinflächige Inanspruchnahme der anthropogen vorbelasteten und gering strukturierten Planfläche wirkt sich bei ausreichend vorhandenen adäquaten Ausweichhabitaten nicht erheblich auf verbreitete Arten aus, die die Planfläche potentiell als Nahrungshabitate nutzen. Orientierungslinien für Fledermäuse oder sonstige Vernetzungsstrukturen werden nicht zerstört.
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes durch Nutzungsänderung und Errichtung von Baukörpern	gering	Aufgrund der Vorprägung durch die umliegenden Gebäude sowie der geringen Einsehbarkeit wirkt sich eine ergänzende Bebauung nur gering auf das Orts- und Landschaftsbild aus.
<b>Erholung und Fremdenverkehr</b>	Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch Veränderung des Landschaftsbildes, Inanspruchnahme von Infrastrukturen und baubedingten Lärm	nicht erheblich	Es werden keine Infrastrukturen für die Freizeit- oder Erholung zerstört und die landschaftlichen Veränderungen sind aufgrund der Vorprägung durch Bebauung ohne Bedeutung für die Freizeit und Erholung.

## 8. DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION

### 8.1 FLÄCHENAUSWEISUNGEN / FLÄCHENBILANZ

Flächendarstellung	ca. Größe
Baugrundstücke gem. § 19 BauNVO (GRZ 0,6 = 399 m <sup>2</sup> )	665 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche A 1	400 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Bestand)	285 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.350 m<sup>2</sup></b>

### 8.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die **verkehrliche Anbindung** des bisherigen Außenbereiches erfolgt über einen asphaltierten Wirtschaftsweg (Verlängerung der Gemeindestraße "Am Oberwald"), der im Bereich der Satzungsgrenzen noch gewidmet werden muss.

### 8.3 VER- UND ENTSORGUNG

- ⇒ Die Fahrzeuge der **Abfall- und Recyclingabfuhr** können das neue Baugrundstück wie die bisherigen Gebäude über die Straße "Am Oberwald" anfahren. Aus der Aufstellung der Satzung ergibt sich keine Notwendigkeit zur Schaffung einer Wendemöglichkeit.
- ⇒ **Strom- und Trinkwasserversorgung** sind vorhanden.
- ⇒ Das **Schmutzwasser** kann in den örtlichen Kanal geleitet werden. Hier sind abschließende Abstimmungen mit den VG-Werken im Rahmen des Bauantrages zu treffen.
- ⇒ Die Bewirtschaftung des **Oberflächenwassers** muss auf dem Baugrundstück erfolgen. Die Satzung empfiehlt eine naturnahe Rückhaltung und / oder Versickerung des Oberflächenwassers mit Überleitung in benachbarte Freiflächen oder vorhandene Entwässerungssysteme (Abstimmung im Rahmen des Bauantrages mit den VG-Werken) und eine Brauchwassernutzung unbelasteter Dachwasser. Befestigungen von Freiflächen sind wasserdurchlässig auszuführen. Dem Entwässerungssystem der Straße dürfen keine zusätzlichen Oberflächenwasser zugeführt werden.
- ⇒ Durch Anschluss bzw. Verlängerung der vorhandenen **Telekommunikationseinrichtungen** ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

### 8.4 LEITUNGSRECHTE DRITTER

Leistungsrechte Dritter sind zum aktuellen Planungsstand nicht bekannt.

### 8.5 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

#### **Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise**

Die städtebauliche Prägung in der Umgebung des Plangebietes besteht aus unterschiedlichen Gebäudekubaturen, Dacheindeckungen und -formen, Fassadengestaltungen und Firstrichtungen.

Daher wurden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten einer Satzung nur eingeschränkte gestalterische Festsetzungen getroffen.

textliche Festsetzungen	Begründung
GRZ 0,6; bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Die GRZ bezieht sich ausschließlich auf die dargestellten Grundstücksflächen. Die dargestellten privaten Grünflächen / Ausgleichsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.	Der Ausschluss der Überschreitung der GRZ erfolgt unter der Vorgabe der weitgehenden Sicherung der Bodenfunktionen gem. BauGB.  Der Ausschluss der Bebauung auf den Ausgleichsflächen dient der ökologisch erforderlichen Wirksamkeit dieser Flächen.

Die Hinweise beruhen auf der Forderung des § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB zur besonderen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bzw. auf Anregung zuständiger Behörden.

**Umweltrelevante Festsetzungen und Hinweise**

<p>Zum Plangebiet liegen keine Aussagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau zum Radonpotential vor.</p> <p>Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament</li> <li>- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)</li> <li>- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen</li> <li>- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen</li> <li>- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen</li> <li>- Abgeschlossene Treppenhäuser</li> </ul>	<p>Information der Bauwilligen über potentielle natürliche Radonvorkommen.</p> <p>Da eine Gefährdung erst durch Ansammlung in der Raumluft entstehen kann, werden grundsätzlich bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung empfohlen.</p>
---	---

**Naturschutzrechtliche / grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**

Die naturschutzrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen werden im nachfolgenden Kapitel 9 als Ergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung beschrieben und begründet.

**9. ERMITTLUNG DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFES UND ERFORDERLICHER NATURSCHUTZRECHTLICHER MASSNAHMEN**

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege			
Nr.	Art der Beeinträchtigung	Umfang	Nr.	Festsetzungen / Hinweise	Umfang	Begründung
<b>B 1</b>	dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung von Böden und deren Funktionen durch Neuversiegelung (Baufläche und Straße); dauerhafter Verlust durch Abgrabung, langfristige Beeinträchtigung durch Anschüttung	399 m <sup>2</sup> <i>nicht quantifizierbar</i>	<b>M 1</b>	Ausschluss der Überschreitung der GRZ; Beachtung des Bodenschutzes, der Baugrundverhältnisse und möglicher Bodenbelastungen	---	- Sicherung von Grund und Boden, soweit möglich
			<b>A 1</b>	Anpflanzung von Gehölzen auf extensiv zu nutzender Grundfläche	400 m <sup>2</sup>	- Reaktivierung beeinträchtigter pedogener Standortpotentiale durch Herausnahme aus intensiver Nutzung - Verbesserung der Retentionsfähigkeit des Bodens aufgrund Durchwurzelung
<b>W 1</b>	Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des oberflächigen Abflusses durch Verlust des Bodens als Retentionskörper bei Neuversiegelung; Gefahr der Grundwasserverschmutzung	399 m <sup>2</sup>	<b>M 2</b>	- Hofflächen, Hauszufahrten und -zuwegungen, PKW-Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. - Niederschlagswasser kann gesammelt und als Brauchwasser verwertet werden. - Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen	---	- teilweiser Erhalt der Grundwasserneubildung - Schonung natürlicher Ressourcen
<b>AB 1</b>	Verlust von geschützter Arten und potentiellen Fortpflanzungsstätten	nur potentiell	<b>M 3</b>	Erhalt vorhandener Gehölze; Rodung außerhalb der Vegetationszeit	n.q.	- weitestgehender Erhalt - Vermeidung von Individualverlusten
<b>AB 2</b>	Verlust ökologisch geringwertiger Biotopstrukturen; dauerhafter Verlust an besiedelbarem Lebensraum und des biotischen Standortentwicklungspotentiales durch Überbauung / Flächeninanspruchnahme	665 m <sup>2</sup>	<b>A 1</b>	Anpflanzung von Gehölzen auf extensiv zu nutzender Grundfläche	400 m <sup>2</sup>	- Neuschaffung naturnaher Lebensräume in Ergänzung der vorhandenen Biotopstrukturen - Reaktivierung der biotischen Standortpotentiale
<b>LE 1</b>	Störung des lokalen Landschaftscharakters und des landschaftlichen Standortentwicklungspotentiales durch Änderungen der Gestalt und der Nutzung von Flächen	<i>nicht quantifizierbar</i>	<b>A 1</b>	Anpflanzung von Gehölzen auf extensiv zu nutzender Grundfläche	400 m <sup>2</sup>	- naturnahe, landschaftliche Einbindung
<b>Sonstige Festsetzungen / Hinweise</b>	Sicherung der Überprüfung der Umsetzung und der nachvollziehbaren Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. Vorgaben des BauGB Beispielliste für Gehölzarten, die bei der Verwendung im Satzungsgebiet verwendet werden können Sicherung der Anforderungen der BBodSchV					

## **10. KOSTENSCHÄTZUNG**

---

---

Es entstehen ausschließlich private Kosten für Ver- und Entsorgung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

Diese Begründung ist Bestandteil der **Ergänzungssatzung "Verlängerung Am Oberwald"** der **Orts-gemeinde NIEDERÖFFLINGEN**.

**Niederöfflingen, .....2012**

\_\_\_\_\_ (S)  
**(Ortsbürgermeister)**