

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, im bungert 6
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

1. ÄNDERUNG DER SATZUNG

der **Ortsgemeinde MAUEL**

über die

Klarstellung und Ergänzung von Flächen der im Zusammenhang
bebauten Ortslage für den "nordöstlichen Ergänzungsbereich"

(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

BEGRÜNDUNG mit integriertem FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

aktueller Stand: 13.06.2023

Fassung für Verfahren

gem. § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrensvermerk	3
Ausfertigungsvermerk	3
1 Allgemeines	4
2 Anlass und Ziel der Planung	5
2.1 Erfordernis zur Änderung der Satzung	5
2.2 Ziel und Zweck der Planung	6
2.3 Lage und Abgrenzung der Planung	6
3 Satzungsrelevante übergeordnete Planaussagen	7
3.1 Landesplanung und Raumordnung	7
3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	7
3.3 Schutzgebiete	7
3.4 Naturschutz.....	7
4 Satzungsrelevante Planungsgrundlagen	7
4.1 Umwelt- und Objektschutz	7
4.1.1 Kultur- und Sachgüter	7
4.1.2 Radon	8
4.1.3 Altlasten / Abbau / Bergbau	8
4.1.4 Hangstabilität	8
4.1.5 Emissionen / Immissionen	8
4.1.6 Bauschutzbereiche	8
4.1.7 Angrenzende Nutzungen	8
4.2 Natur- und Landschaftsschutz.....	9
4.2.1 Boden	9
4.2.2 Wasserhaushalt	9
4.2.3 Klima	10
4.2.4 Arten und Biotope	10
4.2.5 Nachgewiesene und potentielle Vorkommen geschützter Arten.....	11
4.2.6 Landschaftsbild und Erholungspotential.....	12
5 Planänderungen und umweltrelevante Auswirkungen	13
5.1 Änderungen gegenüber der bestehenden Satzung	13
5.2 Keine Änderungen gegenüber der bestehenden Satzung	14
5.2.1 Eingriffe in Schutzgüter und erforderliche Maßnahmen.....	14
5.2.2 Verkehrliche Erschließung	14
5.2.3 Ver- und Entsorgung.....	14
5.2.4 Leitungsrechte und Dienstbarkeiten Dritter	14
5.2.5 Darstellung und Begründung der Festsetzungen / Hinweise	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Übersichtplan - Änderungsbereich 1 (rot) im Kontext der K+E-Satzung (grau) (ca. M 1:25.000)	4
Abb. 2: Lage des Änderungsbereiches im Kontext der K+E-Satzung (unmaßstäblich)	5
Abb. 3: Abgrenzung der 1. Änderung der K+E-Satzung (unmaßstäblich).....	6
Abb. 4: Biotopstrukturen (unmaßstäblich)	10
Abb. 5: Darstellung der 1. Satzungsänderung (unmaßstäblich)	13
Abb. 6: Darstellung der Ursprungssatzung (unmaßstäblich)	13

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Zuordnung von Arten / Artengruppen zu einzelnen Biotopstrukturen im Satzungsgebiet.....	11
---	----

VERFAHRENSVERMERK

Beschluss zur Durchführung des Satzungsverfahrens	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom Frist bis
öffentliche Auslegung	bis
Satzungsbeschluss	

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Diese Begründung ist Bestandteil der 1. Änderung der **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung** für den "**nordöstlichen Ergänzungsbereich**" der Ortsgemeinde **Mael**.

Es wird bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates war, übereinstimmt.

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

Mael,2023

(S)

**Walter Fuchs
(Ortsbürgermeister)**

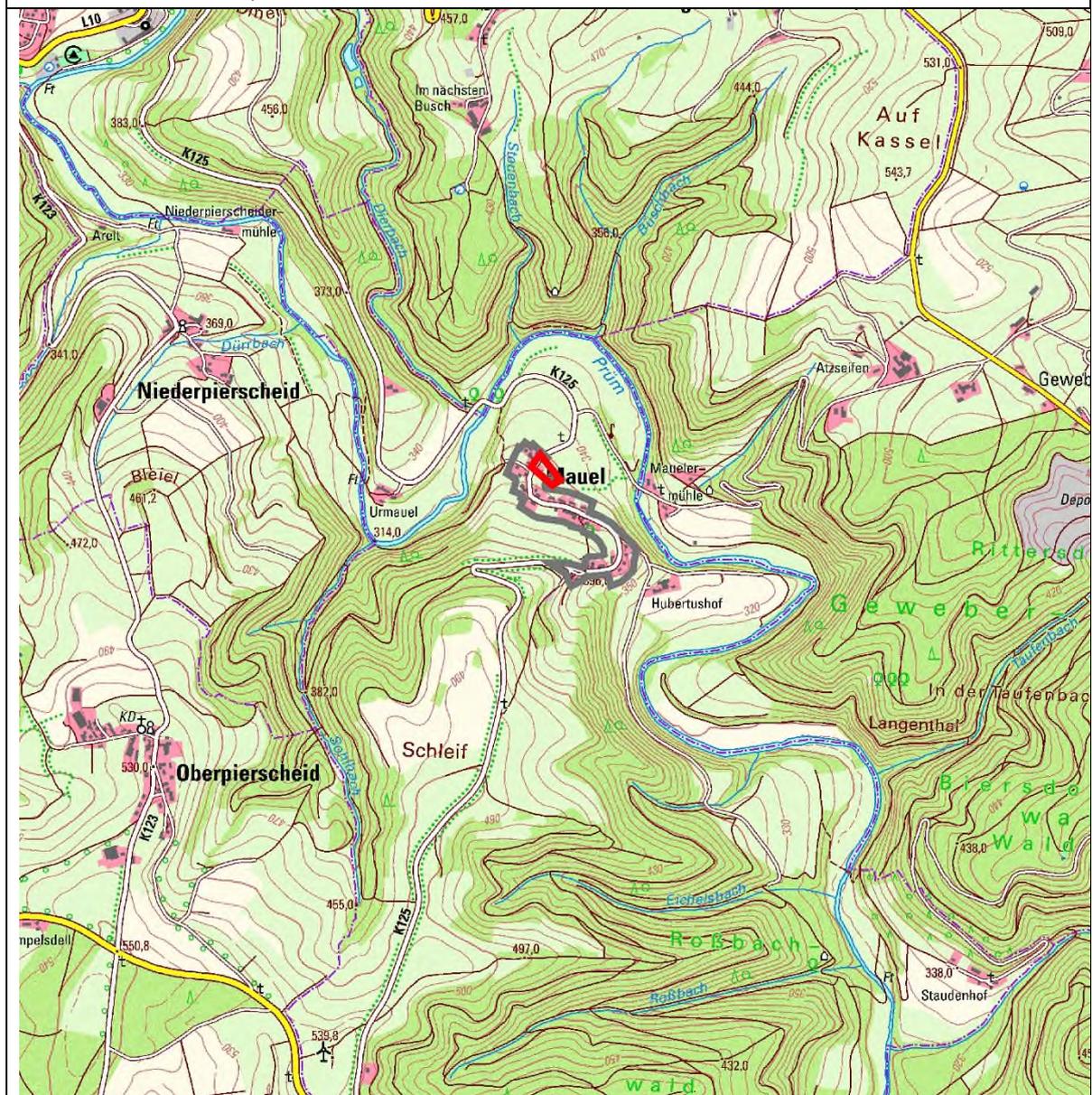
1 ALLGEMEINES

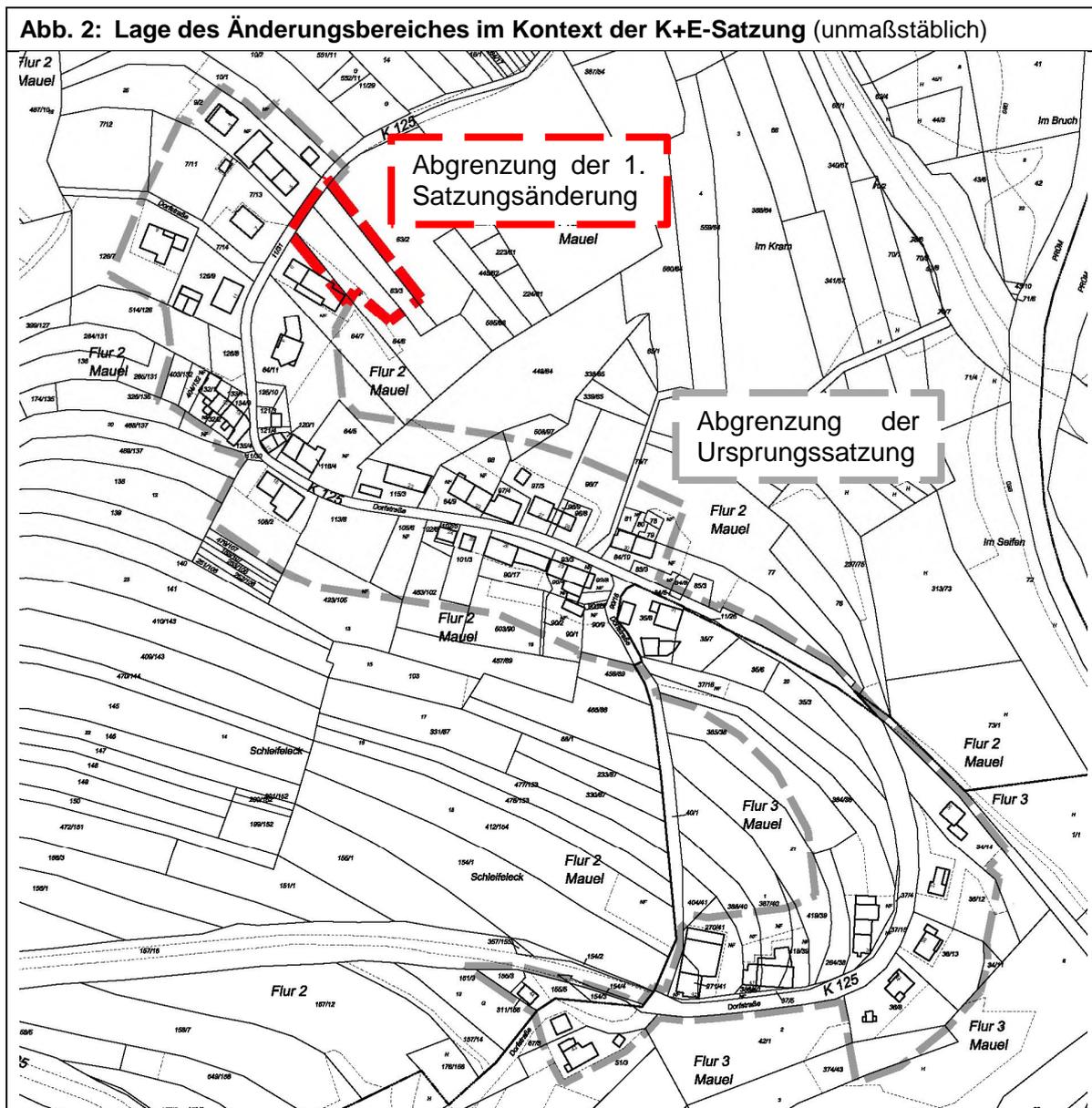
Die Ortsgemeinde MAUEL liegt im Südosten der Verbandsgemeinde Arzfeld im Eifelkreis Bitburg-Prüm.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ihrer Ortslage hat die Ortsgemeinde Mael am 02.12.2021 den Satzungsbeschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Ortslage" gefasst. Damit wurde der bebaute Ortslagenbereich abgegrenzt und in 2 Teilbereichen bis dato unbebaute Außenbereichsgrundstücke als neue Bauflächen in die Ortslage einbezogen.

Aufgrund geänderter Grundstücksverhältnisse hat die Gemeinde beschlossen, nunmehr den nordöstlichen Ergänzungsbereich im Rahmen einer **1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (K+E-Satzung)** zu überplanen.

Abb. 1: Übersichtplan - Änderungsbereich 1 (rot) im Kontext der K+E-Satzung (grau) (ca. M 1:25.000)





2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

2.1 ERFORDERNIS ZUR ÄNDERUNG DER SATZUNG

Anlass für die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist ein geänderter Bedarf des Grundstückszuschnittes.

Bei der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist die Ortsgemeinde davon ausgegangen ist, dass das neue Baugrundstück im Ergänzungsbereich im Besitz der Familie bleibt und damit auch eine gemeinsame Nutzung der bestehenden Zufahrt möglich ist. Der derzeitige Grundstückseigentümer hat aber seine Planungsabsichten geändert und möchte das neue Baugrundstück jetzt an Dritte verkaufen.

Da dann keine gemeinsame Nutzung der bestehenden Grundstückszufahrt mehr möglich ist, muss der Standort des neuen Gebäudes daran angepasst und optimiert werden. Damit ist das in der Ursprungssatzung von 2021 ausgewiesene Baufenster und auch die festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen sind nicht mehr einzuhalten.

Diese neuen Entwicklungen erfordern eine Neuorientierung der städtebaulichen Konzeption für dieses Baugrundstück, was die Ortsgemeinde auch grundsätzlich unterstützen möchte und daher die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den "nordöstlichen Entwicklungsbereich" beschlossen hat.

2.2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im 1. Änderungsbereich bleiben **Ziel und Zweck** der Planung von 2021 unverändert:

- Schaffung von Baurecht zur Erschließung eines Baugrundstückes für ein Einfamilienhaus unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse,
Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen bleiben unverändert.
- Beachtung landwirtschaftlicher und nachbarrechtlicher Belange.
Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen bleiben unverändert. Gegenüber der Planung von 2021 sind keine weiteren landwirtschaftlichen Belange betroffen. Geänderte nachbarschaftliche Belange wurden durch die Änderungen der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt.
- Berücksichtigung umwelt-, naturschutz- und artenschutzfachlicher Vorgaben.
Da im Bereich der 1. Änderung keine neuen zusätzlichen, bisher unbeplanten Flächen in Anspruch genommen werden und sich die Biotopstrukturen seit 2021 nicht wesentlich verändert haben, werden hierzu keine ergänzenden Aussagen zur Begründung der Satzung 2021 getroffen. Gleiches gilt für die Abhandlung der gem. § 44 BNatSchG in Verb. mit § 15 BNatSchG zu berücksichtigenden streng und besonders geschützte Arten im Sinne der FFH-Richtlinie - Anhang IV und europäischen Vogelarten (gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie), die bei der Planung 2021 bereits Berücksichtigung fanden.
- Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Vorgaben.
Es ergeben sich keine Änderungen der wasserwirtschaftlichen Konzeption zur Behandlung von Oberflächenwasser bzw. zur Ableitung von Schmutzwasser.

2.3 LAGE UND ABGRENZUNG DER PLANUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst auf einer Fläche von 1.495 m² in der Gemarkung **Mael** die Flurstücke 63/3 tlw., 64/6 tlw. in Flur 2.

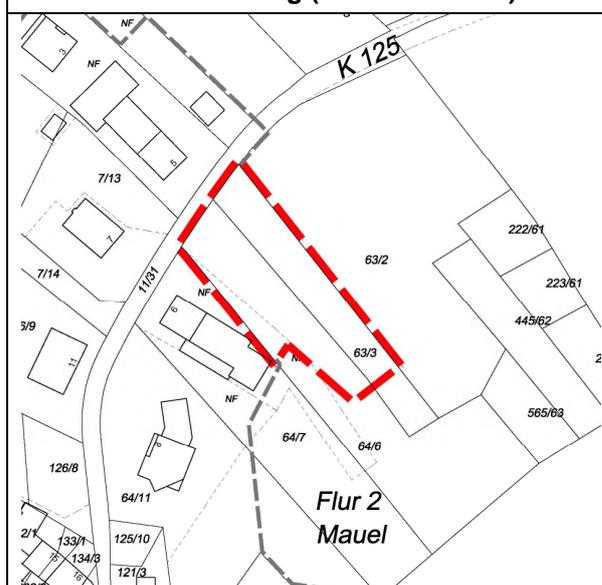
Es werden **1.465 m² der bestehenden Satzung überplant** und **30 m² neue Fläche mit einbezogen**.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der nachfolgenden Abb. 3. Der exakte Verlauf ist der Plandarstellung der Satzung im M 1:1.000 zu entnehmen.

Im Kontext der alten Planung (graue Umrandung), ist die Abgrenzung des Bereichs der 1. Änderung "rot" dargestellt.

Die neue Abgrenzung orientiert sich an der geplanten neuen Grundstücksgrenze.

Abb. 3 Abgrenzung der 1. Änderung der K+E-Satzung (unmaßstäblich)



3 SATZUNGSRELEVANTE ÜBERGEORDNETE PLANAUSSAGEN

3.1 LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG

Die Ziele der Raumordnung- und Landesplanung wurden bei der Aufstellung der Ursprungssatzung berücksichtigt.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Die Aussagen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes wurden bei der Aufstellung der Ursprungssatzung berücksichtigt bzw. in die Abwägung einbezogen.

3.3 SCHUTZGEBIETE

- ⇒ **Natura 2000-Gebiete** sind von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ("Enztal") liegt rd. 3 km südwestlich von Mael.
- ⇒ **Naturschutzgebiete** werden durch die Planung nicht tangiert.
- ⇒ Die Ortsgemeinde liegt im **Naturpark Südeifel**. Die Dorfstraße, die zentrale Straße von Mael, fungiert dabei als Grenze: Die Ortslagenbereiche östlich der Dorfstraße liegen innerhalb der Kernzone 2 "Prümtal-Burscheiderbachtal".
Schutzzwecke des Naturparks sind "die Erhaltung seiner landschaftlichen Eigenart und Schönheit mit seinen ausgedehnten Waldgebieten, Bergen, Wiesen- und Bachtälern und seinen Felsregionen, die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich des pflanzlichen und tierischen Artenreichtums als wesentliche Voraussetzung hierfür (...) (und) die Sicherung und Entwicklung dieses Raumes für die naturbezogene Erholung größerer Bevölkerungsteile.
Zusätzlicher Schutzzweck für die Kernzonen ist es, eine Erholung in der Stille zu ermöglichen." (§ 4 Abs. 1 u. 2 der Landesverordnung über den "Naturpark Südeifel"). Diese Schutzzwecke gelten gem. § 1 Abs. 2 Nr. 2 LVO nicht für Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
- ⇒ **Weitere land- bzw. wasserwirtschaftliche Schutzgebietsausweisungen** sind im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) nicht verzeichnet.

3.4 NATURSCHUTZ

- ⇒ Im **Biotopkataster** erfasste oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) **geschützte Biotope** sind von der Planung nicht betroffen.
- ⇒ Gem. **heutiger potentieller natürlicher Vegetation** (hpnV - natürliche Vegetation OHNE Einfluss des Menschen) würde sich im Plangebiet ein Hainsimsen-Buchenwald relativ reicher Ausbildung (BAb) auf basenarmen Standorten der Hochlagen und des Hügellandes entwickeln
- ⇒ Laut **Kompensationskataster** des LANIS (Abruf: Juli 2023) liegen im Plangebiet die Kompensationsverpflichtungen aus der Ursprungssatzung (Anpflanzung von Einzelbäumen und Entwicklung Streuobstwiese). Diese sind mit Neuaufstellung der Satzung anzupassen.

4 SATZUNGSRELEVANTE PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1 UMWELT- UND OBJEKTSCHUTZ

4.1.1 KULTUR- UND SACHGÜTER

Für die überplanten Flächen selbst sind keine verzeichneten Denkmäler benannt (Denkmal-liste des Landes Rheinland-Pfalz).
Böden mit Archivfunktion der Kultur- /Naturgeschichte sind ebenfalls nicht betroffen.

4.1.2 RADON

Das Plangebiet liegt gem. Radonkarte des LfU RLP innerhalb eines Bereiches, in dem ein mittleres Radonpotential¹ (29,3) bzw. eine erhöhte Radonkonzentration² (38,8 kBq/m³) zu erwarten sind. Diesbezügliche Messungen wurden von der Ortsgemeinde nicht durchgeführt. Es liegt kein Vorsorgegebiet gem. StrlSchG vor.

4.1.3 ALTLASTEN / ABBAU / BERGBAU

Für die überplante Fläche sind keine Altablagerungen, Rüstungsalstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte bekannt. Es liegen keine alten Abbaurechte vor; aktueller Bergbau oder sonstiger Abbau von Bodenschätzen wird im Plangebiet nicht betrieben.

4.1.4 HANGSTABILITÄT

Im Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) RLP liegen für Mauel keine Daten zur Hangstabilität vor. Aus der Rutschungsdatenbank des LGB RLP ergeben sich keine Anzeichen für eine Rutschungsanfälligkeit. Auch der geologische Untergrund (devonische Schiefer und Grauwacken) lässt keine geogene Rutschgefährdung erwarten.

4.1.5 EMISSIONEN / IMMISSIONEN

Direkte Quellen von gewerblichem oder verkehrlichen (Lage innerhalb der 50 km/h Zone) Lärm liegen nicht vor. Mauel ist als Dorf im ländlichen Raum noch mit aktiver Landwirtschaft bzw. Hobbytierhaltung ausgestattet, deren Nutzung mit für dörfliche Mischbebauung rechtlich zulässigen Lärm- und Geruchsbelastungen einhergehen kann.

4.1.6 BAUSCHUTZBEREICHE

Das Plangebiet befindet sich in keinem Bauschutzbereich.

4.1.7 ANGRENZENDE NUTZUNGEN

Landwirtschaftliche Nutzflächen oder Forstwirtschaftsflächen sind nicht betroffen.

¹ Das Radonpotential ist eine physikalische Größe, die sich aus der Radonkonzentration in der Luft im Porenraum des Erdbodens sowie aus der Gasdurchlässigkeit (Permeabilität) dieses Erdbodens zusammensetzt. Das Radonpotential ist eine dimensionslose Größe und hat keine physikalische Einheit. Je höher das Radonpotential ist, desto wahrscheinlicher ist eine Überschreitung des Referenzwerts in Gebäuden. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt.

² Die Radonkonzentration in der Luft im Porenraum des Bodens wird in Kilobecquerel pro Kubikmeter (kBq/m³) Luft angegeben. Die Messwerte wurden in einem Meter Tiefe ermittelt. Hohe Uran- oder Radiumgehalte des Gesteins führen zu hohen Radonkonzentrationen. Zudem können die Bodenfeuchte und die Gaspermeabilität die Radonkonzentration auf unterschiedliche Weise beeinflussen. Ab einer Konzentration von über 100 000 Bq/m³ (100 kBq/m³) muss mit einem Radonpotential über 44 gerechnet werden.

4.2 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

4.2.1 BODEN

Mael liegt in der Bodengroßlandschaft der devonischen Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein, Quarzit und Lösslehm. Daraus bildeten sich als natürliche Böden überwiegend Braunerden und Regosole. Es handelt sich um Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Die Böden im Plangebiet sind nicht erkennbar grund-, stau- oder hangnass. Als Bodenarten herrschen Lehm und sandiger Lehm vor.

Das Plangebiet weist eine geringe Ackerzahl von > 20 bis ≤ 40 auf, das Ertragspotential ist mittel, ebenso wie die Standorttypisierung für die Biotopentwicklung. Da Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen gering sind, ist die Gesamtbewertung der Bodenfunktionsbewertung als gering eingestuft.

Im Kartenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau ist die Wassererosionsgefährdung (Cross Compliance Bodenerosion) im Satzungsgebiet überwiegend der Kategorie CC_{Wasser1} zugeordnet (mäßige Erosionsgefährdung). Lediglich ein kleiner Bereich weist eine hohe Wassererosionsgefährdung (Kategorie CC_{Wasser2}) auf und in der Nähe der vorhandenen Wohngebäude liegen keine Daten diesbezüglich vor.

Böden mit Funktion als Archiv der Kultur- oder Naturgeschichte liegen nicht vor.

Böden sind generell wegen ihrer nicht gegebenen Wiederherstellbarkeit als begrenztes Gut schutzwürdig. Die Wertigkeit der Böden ist im vorliegenden Fall bezüglich der Standortfunktion mittel. Die Funktion als Filter, Speicher und Puffer im Stoff- und Energiehaushalt ist gering. Aus dem mittleren Ertragspotential der Ergänzungsflächen resultiert eine mittlere Wertigkeit und in Folge eine mittlere landwirtschaftliche Schutzwürdigkeit der Böden. Eine besondere Bedeutung der Böden (z.B. als biotischer Sonderstandort oder Archiv der Kultur- und Naturgeschichte) liegt im Satzungsgebiet nicht vor.

4.2.2 WASSERHAUSHALT

Grundwasser

Mael liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken, gehört zum Grundwasserkörper der Prüm und ist hydrologisch durch die Lage im Randbereich der Trier-Bitburger Mulde gekennzeichnet. Mael liegt im silikatischen Kluftgrundwasserleiter des Schiefergebirges. Die starke Verdichtung der Gesteine lässt heute nur eine Wasserzirkulation in Klüften und Spalten zu. Der obere Grundwasserleiter ist gering bis äußerst gering durchlässig und die Grundwasserneubildung ist mit 50 mm/a sehr gering. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist laut Hydrologischer Karte des Landesamts für Geologie und Bergbau (HÜK 200) im Plangebiet mittel. Tiefere bedeutende Grundwasserleiter sind nicht vorhanden.

Es sind keine wasserwirtschaftlich bedeutenden oberflächennahen Grundwasservorkommen zu erwarten. Generell sind jedoch alle Grundwasservorkommen als begrenztes und weitgehend irreversibles Gut schutzwürdig und jeder Grundwasserleiter ist empfindlich gegenüber Verringerung der Versickerung. Aufgrund der mittleren Schutzwirkung der Deckschichten besteht eine mittlere Gefährdung und damit zusätzlich eine mittlere Empfindlichkeit des Grundwassers bzgl. Eintrags von Schadstoffen.

Oberflächenwasser

Im überplanten Satzungsgebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden, es entwässert flächig in die Prüm (Gewässer II. Ord.).

Starkregengefährdung

Gem. "Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen" (LfU; 10.08.2018) liegen für das Plangebiet (blaue Markierung) keine Gefährdung vor.

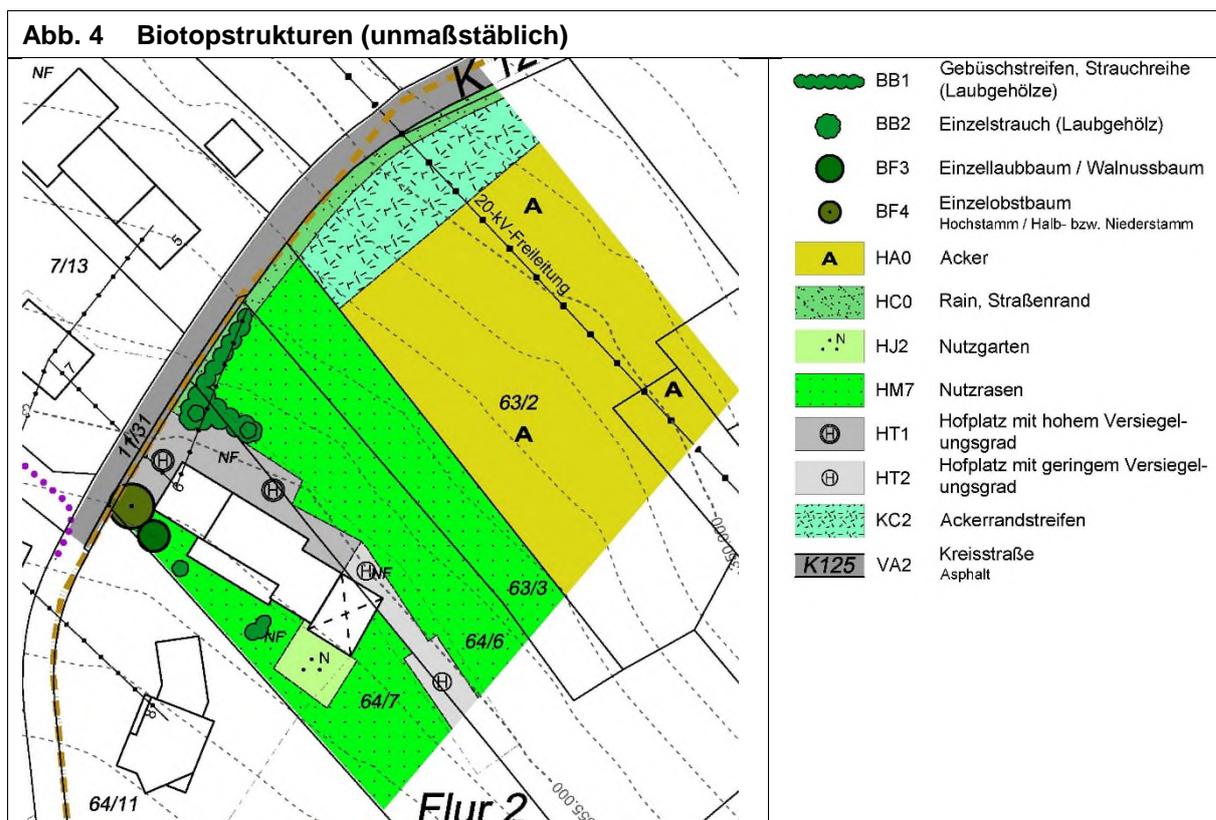
4.2.3 KLIMA

Klimatisch ist die Region um Mael als Übergangstyp zwischen dem rauen Klima der Islek-Hochfläche in der Westeifel und dem milderen Klima des Bitburger Gutlandes einzustufen. Aus bioklimatischer Sicht ist das überplante Gebiet in einer Höhenlage um 395 m ü. NHN dem reizmilden Klima mit schwachen bis mäßigen thermischen Reizen zuzuordnen. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8°C, es fallen 842 mm Niederschlag im Jahr (Station Olsdorf). Die Winde wehen in der Region hauptsächlich aus südwestlichen Richtungen. Da die Ortslage von Mael am Rand der steilen Hangkante zum Prümatal gelegen ist, das in Nordwest-Südost-Richtung verläuft, herrschen hier bodennah zusätzlich Talwinde.

Die Offenländer stellen Kaltluftentstehungsflächen dar, im vorliegenden Fall fließt die entstehende Kaltluft jedoch der Topografie folgend, weg von der bebauten Ortslage Richtung Prüm. Aufgrund der an bestehende Bebauung angrenzenden Lage des Plangebietes und der Nähe zu vorhandenen Straßen ist mit geringen Luftbelastungen zu rechnen.

Im Allgemeinen weist der Planungsraum aufgrund des reizmilden Klimas eine geringe klimatologische Empfindlichkeit auf. Dem Plangebiet kommt zwar eine Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen zu, aufgrund der hohen klimatischen Ausgleichsleistung des Umlandes ist die klimatische Schutzbedürftigkeit jedoch gering. Durch die ländliche Prägung und die lagebedingte gute Durchlüftung werden die geringen Vorbelastungen als geringe thermische und lufthygienische Beeinträchtigungen eingestuft.

4.2.4 ARTEN UND BIOTOPE



Die Fläche im Norden der Ortslage, östlich der Kreisstraße K 125 besteht aus Acker mit dazugehörigem Ackerrandstreifen, entlang der Straße verläuft ein schmaler Rain.

Die südlich an den Acker angrenzende Rasenfläche ist gräserdominiert, die Störungszeiger Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Breitwegerich (*Plantago major*) und Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) sind eingestreut. Das Gartengrundstück wird zur Straße hin mit einer Strauchreihe aus Laubgehölzen begrenzt. Eine große versiegelte Hoffläche, die

in eine gekieste Hofffläche übergeht, schließt am Wohnhaus mit Anbau an. Westlich des Wohngebäudes befindet sich ebenfalls ein Nutzrasen, der durch einen Einzellaubbaum, einen hochstämmigen Obstbaum und Einzelsträucher gestaltet ist. Zusätzlich ist ein Nutzgarten auf dem Grundstück.

Die arten- und strukturarmen Vegetationsbestände wie der Acker, die Raine, die Gartenflächen und der Nutzrasen sind weit verbreitete Lebensräume. Sie sind anthropogen, gering empfindlich und kurzfristig wiederherstellbar. Ihre Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope bzw. die biologische Vielfalt ist gering, ihnen wird daher ein geringer Wert zugeordnet. Der Ackerrandstreifen, die Gebüschstreifen mit Laubbäumen sowie die Einzelobstbäume sind von mittlerer Bedeutung, da sie zwar weit verbreitet, aber nur mittelfristig wiederherstellbar sind. Diesen Biotopen wird eine mittlere Wertigkeit zugeordnet.

4.2.5 NACHGEWIESENE UND POTENTIELLE VORKOMMEN GESCHÜTZTER ARTEN

In der Eingriffsregelung sind gem. § 44 BNatSchG i.V.m. § 15 BNatSchG nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Arten und alle europäischen Vogelarten in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Aufgrund der zu erwartenden geringen Eingriffsintensität wurden keine tierökologischen Kartierungen vorgenommen. Anhand der vorhandenen Biotopstrukturen wurde die potentielle Eignung des Satzungsgebietes für geschützte Arten überprüft. Grundlage für die Beurteilung bildeten die Informationen der in der ARTeFAKT-Datenbank gemeldeten Arten. Diese Meldungen umfassen eine Vielzahl von Arten, für die ein Vorkommen aufgrund der Biotopstrukturen und Vorbelastungen des Gebietes (s.o.) unwahrscheinlich ist. So wurden viele Arten planarisch ausgeschlossen, die eine geringe Störungstoleranz oder deutlich andere Lebensräume als im Planungsgebiet vorkommend haben (z.B. Europäischer Biber, Luchs, Wildkatze, Uhu, Wasservogel, Libellen-Arten etc.). Diese Arten wurden im Folgenden nicht berücksichtigt.

Relevant bezüglich der potentiellen Fortpflanzungsstätten ist v.a. das Potential für frei-, gebüsch-, und baumbrütende Vogelarten, aber auch für Gebäudebrüter und für Fledermäuse. Der Acker, die Raine, die überwiegend von Nutzrasenflächen geprägten Gärten und die versiegelten und teilversiegelten Straßen, Wege und Hofplätze bieten Bodenbrütern keine Möglichkeit auf Bruterfolg. Der Ackerrandstreifen kann jedoch am Boden brütenden Feldvögeln u.U. für eine erfolgreiche Brut ausreichen. Auch die Gebüschstreifen und Einzellaubbäume bieten geeignete Habitate für verschiedene Brutvögel. An den vorhandenen Wohn- und Nebengebäuden können Nischenbrüter geeignete Niststandorte finden.

Für Fledermäuse sind v.a. die Höhlenbäume westlich des Satzungsgebietes als geeignete Quartiere relevant, im Ergänzungsbereich selbst liegt keine Quartiereignung vor.

Das Satzungsgebiet bietet gute Bedingungen für Vögel und Fledermäuse bezüglich der Nahrungssuche. Als Nahrungshabitat ist das Satzungsgebiet auch für Jäger des freien Luftraums und Mäusejäger (Feldlerche, Mäusebussard, Turmfalke, Schleiereule, Mauersegler / Schwalben-Arten) sehr gut geeignet. Die Lage am Ortsrand und die angrenzenden Biotope bieten gute Nahrungs- und Jagdbedingungen.

Eine Übersicht der in der vorliegenden Planung zu berücksichtigenden Arten und ihre Zuordnung zu den Biotopstrukturen im Bereich der Satzung zeigt die folgende Tabelle.

Tab. 1: Zuordnung von Arten / Artengruppen zu den Biotopstrukturen im Satzungsgebiet

Biotopstrukturen	potentielle Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte	potentielle Eignung als Nahrungshabitat
Acker, Rain, Rasen	---	Elster, Mäusebussard, Saatkrähe
Ackerrandstreifen	Feldlerche, Rebhuhn	wie nebenstehend, zusätzlich Amsel, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe; Rabenkrähe, Fledermaus-Arten

Einzelsträucher, Strauchreihe	Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp	wie nebenstehend, zusätzlich Fledermaus- Arten
----------------------------------	--	---

Bei dem betrachteten Untersuchungsgebiet handelt es sich nicht um Lebensräume mit besonderer Relevanz für den besonderen Artenschutz. Konkrete Nest- oder Quartierstandorte wurden innerhalb des Plangebietes nicht ermittelt.

Ein hoher Wert wird aus Vorsorgegesichtspunkten den Gebäuden zugeschrieben, da sie gebäudebrütenden Vögeln Unterschlupf und Fledermäusen Quartiere bieten können. Der Ackerrandstreifen ist für am Boden oder bodennah brütende Vögel von Bedeutung. Sie bieten z.T. zwar Vogelarten potentiell Nistmöglichkeiten, die in der heutigen Kulturlandschaft stark im Rückgang sind (z.B. Feldlerche, Rebhuhn), als Struktur sind sie jedoch kurz- bis mittelfristig wieder herstellbar. Deshalb wird ihnen ein insgesamt mittlerer Wert als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für europäische Vogelarten beigemessen.

Wegen der besonderen Siedlungsstruktur von Mauel liegen im Grunde alle Flächen "am Ortsrand" und sind umgeben von Wäldern und z.T. extensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese Mosaikstruktur bietet auf vielfältiger Weise Luftraumjägern, Mäusejägern und auch bodennahen Jäger Nahrungshabitate.

Aufgrund der Ortsrandlage und der fehlenden flächigen Ausdehnung der Gehölzbestände bzw. artenreicher Grünländer ist das Plangebiet von geringer Lebensraumqualität für weitere planungsrelevante Arten.

4.2.6 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNGSPOTENTIAL

Mauel liegt im Mittleren Prümatal und gehört damit zur Großlandschaft Westeifel. Das Mittlere Prümatal liegt eingebettet in die Arzfelder Hochfläche im Westen und Lascheider Hochfläche, Neidenbacher Sandsteinplateau und Bickendorfer Hochfläche im Osten.

Die Prüm hat sich in einem stark gewundenen, tiefen Gebirgstal in den anstehenden, devonischen Fels eingeschnitten und prägt somit das Landschaftsbild. Die Flussschotter hat ein charakteristisches System aus steilen Prallhängen und leichten Gleithängen geschaffen. Die Talhänge sind durch mehrere tief eingekerbte Seitenbachtäler gegliedert. Die Talböden und Flachhänge mit teilweise feuchten Schwemmböden sind weitgehend durch Grünlandnutzung geprägt, während die felsigen Steilhänge Wald tragen. Auf den flachgründigen und felsigen Böden der Steilhänge sind neben Mischwäldern auch Gesteinshaldenwälder, Trockenwälder und Niederwälder verbreitet. Die kleinen Dörfer und Weiler sind von bäuerlich-dörflicher Kultur deutlich geprägt. Die zum Teil auf den Hängen liegenden Ortslagen vermitteln eine große räumliche Tiefe.

Auch Mauel liegt im Übergang eines steilen Prümthalhanges zur hügeligen Hangschulter und das Ortsbild wird von dem bandartig steil gewundenen Straßendorf geprägt. Dennoch ist durch die relative Enge des Prümals und die Steilheit der Ortslage die gering.

Im Plangebiet sind überwiegend flache landwirtschaftliche Feldflur vorhanden.

Die Landschaft um Mauel ist zum einen weitläufig von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt, zum anderen begrenzen bewaldete Höhenzüge den Blick.

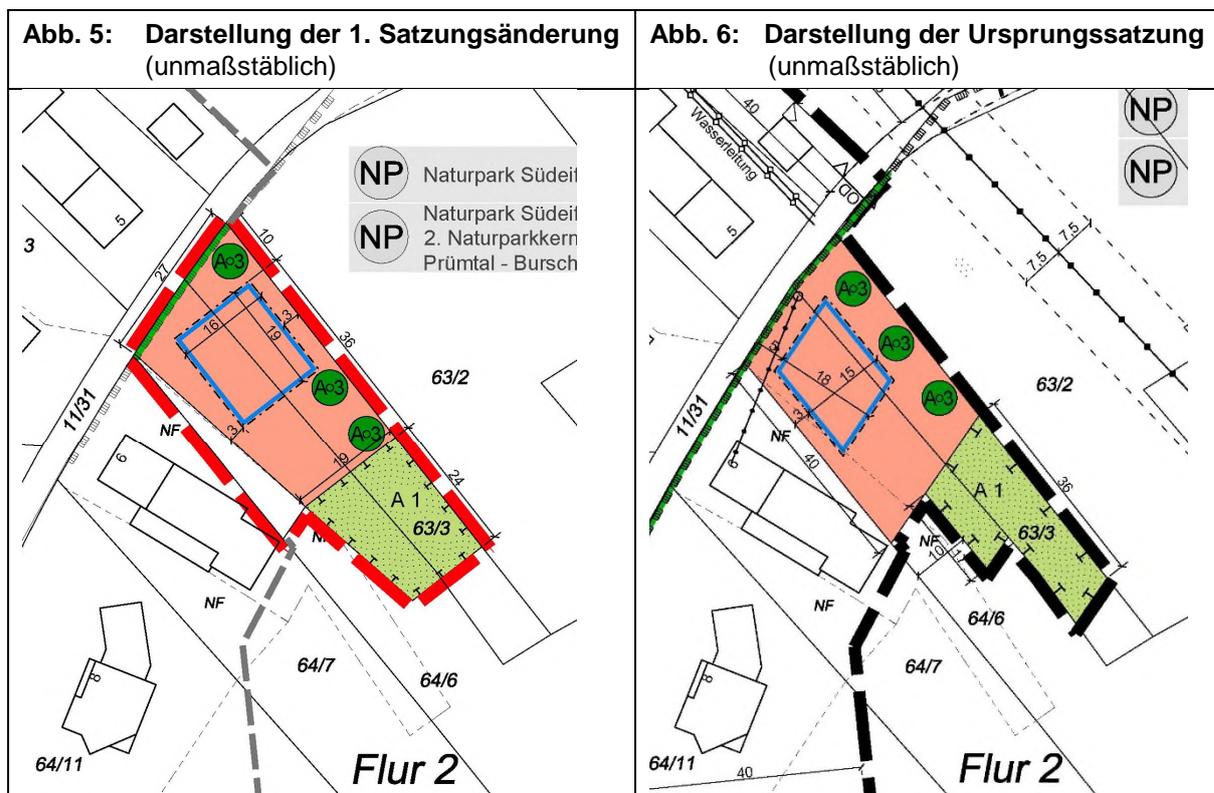
In der Region um Mauel verlaufen mehrere Wanderwege, wie z.B. der Premiumwanderweg oder Panoramaweg innerhalb des Naturparks Südeifel.

Mauel liegt im Naturpark Südeifel in der Kernzone; generell liegt ein hohes Erholungspotential vor. Wegen der geringen Einsehbarkeit besteht aktuell keine besondere landschaftsästhetische Schutzwürdigkeit der offenen Flächen.

Erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes und der landschaftsbezogenen Erholung bestehen nicht.

5 PLANÄNDERUNGEN UND UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

5.1 ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER BESTEHENDEN SATZUNG



Die Abgrenzung der 1. Satzungsänderung orientiert sich an der neuen Grundstücksaufteilung, dementsprechend wird das neue Baugrundstück schmaler und länger. Auch die Ausgleichsfläche wird entsprechend der neuen Grenzen vergrößert.

Das Baufenster erhält eine neue Orientierung, die Standorte der anzupflanzenden Bäume wird an die optimierte Lage des Gebäudes angepasst.

Die Restfläche von Flst. 64/6 (in der Satzung als "weiße Fläche" dargestellt), die mit der 1. Satzungsänderung nicht mehr dem Ergänzungsgrundstück zugeordnet wird, ist als bebauter Innenbereich gem. § 34 BauGB aufgenommen.

Nutzungsdarstellung	1. Änderung 2023	Ursprungssatzung 2021	Differenz
§ 34 BauGB	130 m ²	---	+ 130 m ²
Wohnbaufläche neu	965 m ²	1.040 m ²	- 75 m ²
davon GRZ 0,4	386 m ²	416 m ²	- 30 m ²
A 1 - Streuobstwiese	400 m ²	425 m ²	- 25 m ²
A 3 - Baumpflanzung	3 Stk	3 Stk	0 Stk
	1.495 m²	1.465 m²	+ 30 m²
	3 Stk	3 Stk	0 Stk

5.2 KEINE ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER BESTEHENDEN SATZUNG

5.2.1 EINGRIFFE IN SCHUTZGÜTER UND ERFORDERLICHE MAßNAHMEN

Mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe

Mensch	Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen bzw. Nutzungen geändert. Die bestehenden Festsetzungen und Hinweise zum generellen Schutz bleiben unverändert.
Boden, Wasser und Klima	Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, überbaut oder versiegelt (es sind 30 m ² weniger überbaubar). Die bestehenden Festsetzungen und Hinweise zum generellen Schutz der betroffenen Schutzgüter bleiben unverändert.
Arten- und Biotope	Es werden keine zusätzlichen Flächen und damit Biotopstrukturen in Anspruch genommen. Positiv wirkt sich auf das Schutzgut aus, dass die Ausgleichsfläche A 2, die in der Art "Anpflanzung von Obstbäumen aus extensiv genutztem Grünland" unverändert bleibt, vergrößert wird. Die sonstigen bestehenden Festsetzungen und Hinweise zum generellen Schutz bleiben unverändert.
Landschaftsbild Naturpark Kernzone	Auch in Hinblick auf das Landschaftsbild wird sich der Eingriff in nördliche Richtungen durch das Verschieben der Baumstandorte nicht erheblich über das vorher ermittelte Maß hinaus auswirken, da die Anzahl der anzupflanzenden Bäume gleichbleibt. Diese haben dann lediglich für die nach Norden ausgerichtete Hausseite keine einbindende Wirkung mehr, können aber auf den anderen Standorten das Grundstück einbinden. Nach wie vor bleiben die Ziele des Naturparks bzw. der NP-Kernzone unbeeinträchtigt. Die bestehenden Hinweise zum generellen Schutz bleiben unverändert.
Kultur- und Sachgüter	Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, die bestehenden Hinweise zum generellen Schutz bleiben unverändert.

5.2.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Anbindung der neuen Bauflächen erfolgt wie bisher über die Ortsstraße „Dorfstraße“ (K 125) innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Die diesbezüglichen Festsetzungen und Hinweise bleiben unverändert.

5.2.3 VER- UND ENTSORGUNG

Schutz des Grundwassers bzw. die Ver- und Entsorgung bleiben unverändert gegenüber der Konzeption der Ursprungssatzung.

Die diesbezüglichen Festsetzungen und Hinweise bleiben unverändert.

5.2.4 LEITUNGSRECHTE UND DIENSTBARKEITEN DRITTER

Dienstbarkeiten oder Leitungsrechte sind auf dem Ergänzungsgrundstück nicht bekannt.

5.2.5 DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN / HINWEISE

Auch die Festsetzungen und Hinweise aus der Ursprungssatzung bleiben unverändert, sie werden nur an den neuen Geltungsbereich angepasst.

FESTSETZUNGEN BAUPLANUNGSRECHT / BAUODRNRUNG

Maß der baulichen Nutzung

2.1 *Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die GRZ bezieht sich ausschließlich auf die in der Satzungskarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO.*

Die Ausgleichsfläche A 1 ist von Bebauung freizuhalten.

Begründung

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 19 Abs. 2, BauNVO zu erreichen und auch eine moderne Architektur (Gebäude ohne Unterkellerung, Doppelgaragen) zu ermöglichen, liegt in allen Nutzungsbereichen die Grundflächenzahl (GRZ) bei der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen Größenordnung von 0,4, was bei den gewählten Grundstücksgrößen auch möglich ist.

Der Ausschluss der Überbauung der Ausgleichsflächen dient der Sicherung der naturschutzfachlichen Funktion als Kompensation für die Eingriffe durch Versiegelung.

Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen aller Hauptanlagen, die Gegenstand einer eigenständigen planungsrechtlichen Regelung im Sinne der §§ 2 bis 13 BauNVO sind anzurechnen. Hierzu zählen insbesondere:

- Hauptgebäude einschließlich der vor die Außenwand vortretenden Vorbauten (Eingangsvorbauten, Wintergarten, überdachte Terrassen), nicht untergeordneter auskragender Gebäudeteile (z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Erker sowie Balkone, die mehr als 1,5 m auskragen oder im Verhältnis zum Gebäude nicht mehr untergeordnet sind), Loggien, Garagen innerhalb des Hauptgebäudes.
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- an das Hauptgebäude gebaute Terrassen, soweit nicht in Verbindung mit einer Überdachung Bestandteil des Hauptgebäudes,
- Überdachungen, soweit nicht Bestandteil des Hauptgebäudes,
- Garten- und Gewächshäuser, Geräteschuppen, Schwimmbekken, Mülltonnenstandplätze,
- zur Erschließung von Hauptanlagen notwendige Wegflächen,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (hier zählen z.B. Kellergeschosse und Tiefgaragen).

Die Art der Flächenversiegelung (Wasserdurchlässigkeit) bleibt bei GRZ Berechnung unberücksichtigt.

Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 *Die Höhe der Hauptbaukörper wird festgesetzt auf*

Höhe First: max. 10,50 m

Höhe Attika / Traufe: max. 7,50 m

Unterer Bezugspunkt ist das in der Satzungskarte mit Höhenlinien dargestellte Urgelände in der straßenseitigen Gebäudefassadenmitte.

Oberer Bezugspunkt ist die Schnittlinie der Gebäudeaußenflucht mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. die Oberkante Attika (=Traufhöhe) bei Flachdächern.

2.2.2 *Für talseits sichtbare, traufseitige Wandhöhen wird eine Maximalhöhe von 7,50 m gemessen von OK neues Gelände bis zum Schnittpunkt Gebäudeaußenflucht / Dachhaut bzw. Oberkante Attika festgesetzt.*

Begründung

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe dienen dem Ziel einer angepassten Neubebauung bei gleichzeitiger optischer Eingliederung in die bestehende Ortslage und landschaftsgerechter Einbindung in die Umgebung. Die Anordnung im natürlichen Gelände soll gleichzeitig befriedete Wohnverhältnisse ermöglichen.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der Umgebungsbebauung, ohne dabei die heutigen architektonischen und energetischen Entwicklungen (v.a. hinsichtlich der Raumhöhen und Dachgestaltungen) außer Acht zu lassen.

Überbaubare Grundstücksfläche

2.3 *Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen festgesetzt.*

Begründung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Satzungskarte mittels Baugrenzen festgesetzt, um durch die nur begrenzt variable Stellung der Gebäude festzulegen. Die Gebäude sollen möglichst nah an der Straße stehen, um eine optisch ruhige Straßenraumgestaltung zu erreichen. Die Platzierung nah am Hangfuß gewährleistet den nachbarlichen Frieden und die landschaftliche Einbindung durch nicht zu hoch im Hang stehende Gebäude.

Stellplätze Garagen und Nebenanlagen

2.4.1 *Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.*

2.4.2 *Je Wohneinheit sind mind. 2 frei anfahrbare Stellplätze, Carports oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz für die gleiche Wohneinheit angerechnet werden.*

Begründung

Für die Ergänzungsbereiche ist ein Stellplatzschlüssel von mindestens zwei Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück festgeschrieben. Durch diese Festsetzung soll eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den Hausgrundstücken entstehen, damit der Straßenraum als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend verschont bleibt. Die verhältnismäßig geringe Größe des Baugebiets rechtfertigt eine solche Festsetzung, um verkehrstechnische Konflikte zu vermeiden.

Diese Stellplätze können in Form von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen wie Carports nachgewiesen werden. Neben freiliegenden Stellplätzen können auch die 5 m Abstandsflächen zwischen Garagen und Verkehrsfläche als Stellplatz gerechnet werden – allerdings nur für die gleiche Wohneinheit, die auch die Garage nutzt. "Gefangene" Stellplätze, die verschiedenen Wohneinheiten zugeordnet sind, entsprechen nicht den Anforderungen des § 47 Abs. 1 Satz 1 LBauO RLP.

Wohnungen

2.4 *Es sind max. 2 Wohneinheiten im Wohngebäude zulässig*

Begründung

Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe in der Nachbarschaft sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur und zur Wahrung der planerischen Absicht der Ortsgemeinde Einfamilienhäuser als Wohneigentum für Familien zu ermöglichen wird die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten 2 je Gebäude begrenzt. Die Festsetzung bietet die Flexibilität, auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, um z.B. auch ein Mehrgenerationenwohnen in einem Gebäude zu ermöglichen oder Mietwohnungen anbieten zu können, ohne den Rahmen der Umgebungsbebauung zu sprengen. Damit kann auch verhindert werden, das durch Zusammenlegung von Grundstücken ein Mehrfamilienhaus errichtet würde, was nicht dem planerischen Ziel der Ortsgemeinde entspricht (s.o.).

FESTSETZUNGEN NATURSCHUTZ / GRÜNORDNUNG

Oberflächenbefestigung

Hauszufahrten und -zuwegungen, Hofflächen und PKW-Stellplätze sollten mit versickerungsfähigem Material (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, sickerfähiges bzw. wasserdurchlässiges Pflaster mit wasserdurchlässiger Untergrund und Tragschicht nach FGSV- Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen) befestigt werden.

Geländemodellierung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. § 88 (6) LBauO)

Für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken bzw. für Straßenböschungen gilt:

- a) *Aufschüttungen und Abgrabungen für Geländemodellierungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 1,5 m mit mind. 0,5 m breiten Terrassen/Bermen anzulegen.*
- b) *Das Abfangen des Höhenunterschiedes kann erfolgen mittels:*
 - *Erdböschungen, die in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und zu begrünen (z.B. Einsaat mit Rasen oder Blumenwiese, Bepflanzung mit Stauden, Bodendecker oder Sträuchern) sind.*
 - *Stützmauern, die ab einer sichtbaren Wandfläche von 3 m² durch nach oben wachsende / rankende oder nach unten hängende Pflanzen (mind.1 Pfl. je lfm) flächig zu begrünen sind.*
 - *Nicht begrünt werden müssen Natursteinmauern, mit Natursteinen verblendete Mauern oder Mauern aus Steinkörben*

Ausgleichsmaßnahme A 1 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Auf der in der Satzungskarte dargestellten Fläche A 1 sind umzusetzen und auf Dauer zu halten und zu sichern:

- a) *Flächig verteilte Anpflanzung von 4 Stk hochstämmigen Tafel- oder Mostobstbäumen lokaler Sorten oder Wildobstbäume [Hochstamm, 2xv, o.B, 10-12].*
- b) *Die gehölzfreie Grundfläche ist als Extensiv-Wiese max. 2-mal im Jahr und nach dem 15. Juni d.J. zu mähen (mit Abtransport des Mähgutes). Der Einsatz von Dünger, Herbiziden oder Fungiziden ist nicht zulässig. Die extensive Grünlandnutzung ist auf Dauer zu sichern.*
- c) *Unzulässig sind auf der Fläche:*
 - *die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (z.B. Komposthaufen, Kinderspielgeräte, Gerätehütten, Mauern, etc.),*
 - *die Einbeziehung in die benachbarte Gartennutzung,*
 - *die Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung,*
 - *ein Umbruch der Vegetationsdecke,*
 - *die Anlage von Lagerflächen*
- d) *Einfriedungen zur freien Feldflur sind blickdurchlässig zu gestalten*
- e) *Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist dem straßenseits vorgelagerten Baugrundstück zu 100 % zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des errichteten Hauptgebäudes zu realisieren.*

Ausgleichsmaßnahme A 3 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- a) *Auf den in der Satzung dargestellten Standorten sind 3 Stk hochstämmige Tafel- oder Mostobstbäume lokaler Sorten oder Laubbäume [Hochstamm, 2xv, o.B, 10-12] anzupflanzen. Als Arten sind auszuwählen aus z.B.:*
Acer campestre (Feldahorn), Acer negundo (Eschen-Ahorn), Betula pendula (Weiß-Birke), Corylus colurna (Baumhasel), Malus – in Sorten (Zier-Äpfel), Mespilus germanica (Mispel), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Obstbäume: Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz des DLR
- b) *Die Ausgleichsmaßnahme A 3 ist dem Baugrundstück zu 100 % zugeordnet und in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des errichteten Hauptgebäudes zu realisieren.*

Vorgaben für Gehölzpflanzungen gem. A 1 und A 3

- a) *Die Gehölze sind fach- und normengerecht in offenen Baumscheiben anzupflanzen. Die ober- und unterirdischen Teile der Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Tierverbiss zu schützen (Einbinden Wurzelballen mit Kaninchendraht / Dreibock mit Drahtumwicklung oder Stammhosen).*
- b) *Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu erhalten. Obstbäume sind in den ersten 10 Jahren nach Pflanzung mind. 5 fachgerechten Erziehungschnitten zu unterziehen, danach sind sie alle 3 – 5 Jahre zu schneiden (Pflegeschnitt). Laubgehölze sind der freien Entwicklung zu überlassen.*
- c) *Eine Düngung der Bäume ist zur Förderung des Jungbaumwachstums erforderlich. Erlaubt ist die Verwendung von organischen Düngern (z.B. Kompost, Stallmist und ergänzend Hornspäne, Rizinussschrot, oder andere organische Handelsdünger) im Baumscheibenbereich mit Einarbeitung. Der Einsatz von Insektiziden oder Fungiziden ist nicht zulässig.*
- d) *Bei Verlust oder Abgang sind die Bäume standortnah in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch fach- und normengerechte Neuanpflanzungen mit den gleichen Voraussetzungen wie die Erstbepflanzung zu ersetzen.*

Begründung

Bezogen auf die Bauflächen sind bei der Rückhaltung / Versickerung von Niederschlagswasser und der Oberflächenbefestigung generell die Vorgaben des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen, dass Niederschlagswasser möglichst vor Ort wieder zur Versickerung gebracht werden soll. Das hat Niederschlag in den Festsetzungen gefunden.

Die sonstigen Festsetzungen sind das Ergebnis der Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen gem. der Ermittlung aus der Ursprungssatzung auf die Schutzgüter Boden, Arten- und Biotopschutz und Landschaft und dienen einerseits der Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Geländemodellierungen) bzw. dem Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 3) der Eingriffe in die o.g. Schutzgüter.

HINWEISE

Gehölzpflanzungen und Artenlisten

- a) *Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gem. §§ 44 bis 47 LNRG zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis des benachbarten Grundstückseigentümers einzuholen.*
- b) *Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten. Neu anzupflanzende Gehölze müssen zu Gebäuden oder versiegelten Flächen einen ausreichenden Abstand zur Entwicklung eines gesunden Wurzelraumes und einer artgemäßen Kronenentwicklung aufweisen.*
- c) *Während angrenzender Bauarbeiten sind alle Gehölze fachgerecht (Krone, Stamm und Wurzelwerk) gegen Verlust und Beschädigung zu schützen.*
- d) *Neu anzupflanzende Bäume sollten in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser gesetzt werden.*
- e) *Zur Gestaltung der Grün- u. Freiflächen können folgende Arten verwendet werden:*

Laubbäume

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastaneum (Rosskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus domestica (Speierling), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus glabra (Bergulme)

Sträucher

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna, C. laevigata (Weißdorn), Euonymus europaeus

(Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa spec.* (Wildrosen), *Salix caprea* (Salweide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

Wand- bzw. Mauerbegrünung

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), *Clematis montana* – in Sorten (Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Jasminum nudiflorum* (Winterjasmin), *Parthenocissus tricuspidata* oder *P. quinquefolia* (Wilder Wein), *Rosa spec.* (Kletterrosen), *Vitis vinifera* (Hausrebe)

Tafelobstbäume (Hochstämme)

Sortenempfehlungen für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz des DLR

Bodenschutz / Baugrund

- a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden für Neubauprojekte Baugrundgutachten (inkl. Überprüfung der Rutschgefährdung) für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.
- b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.

Abfall / Altlasten

- a) 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.
- b) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Gesundheitsschutz

Das Plangebiet liegt gem. Radonkarte des LfU RLP innerhalb eines Bereiches, in dem ein mittleres Radonpotential (29,3) bzw. eine erhöhte Radonkonzentration (38,8 kBq/m³) zu erwarten sind. Kleinräumig, also auf der konkreten Baustelle, können davon allerdings aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten. Eine genauere Radonmessung in der Bodenluft ist im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für **jede** Baufläche empfehlenswert. Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV) wird besonders hingewiesen.

Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten oder eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

Grundwasserschutz

- a) Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist mittel, es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, diese nicht zu zerstören.
- b) Die anerkannten Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser sind einzuhalten.

Oberflächenwasserbehandlung

- a) Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser sollte auf dem Baugrundstück zurückgehalten und zur Verdunstung / Versickerung zu bringen. Möglich ist eine Rückhaltung mit Verdunstung in offenen Teichen bzw. Erdmulden oder eine Rückhaltung mit Versickerung in unterirdigen Rigolenfüllkörpern. Die Bemessung ist für mind. 50 l/m² befestigter Fläche auszulegen. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten sollte über einen gedrosselten Grundablass verfügen, das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Der Notüberlauf kann in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Der Einzelnachweis der Rückhaltung (Volumen und Drosseleinstellung) ist mit den VG-Werken im Detail abzustimmen und mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.
- b) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (z.B. für Produktionszwecke, Grünanlagenbewässerung,

Speisung von Löschwasserteichen, Toilette) zu nutzen. Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind mit einem gedrosseltem Grundablass / Ablauf zu versehen, der an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen angeschlossen werden kann. Die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen sind für diese Anlagen zu berücksichtigen. Die Brauchwassernutzung ist den VG-Werken anzuzeigen.

Schmutzwasser

Der Grundstückseigentümer hat auf seine Kosten ggfs. eine Abwasserhebeanlage einzubauen, zu betreiben und zu unterhalten, wenn dies für die Ableitung des Abwassers in die öffentliche Kanalisation notwendig ist.

Schutz vor Rückstau und Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Rückstau und Starkregenereignissen ist als Objektschutz an den geplanten Gebäuden zu empfehlen:

- Schutz der Baukörper vor zufließendem Außengebietswasser bzw. drückendem Wasser,
- Schutz der Baukörper gegen drückendes Wasser,
- Geländegefälle von mindestens 1 % vom Haus weg,
- Anordnung von Gebäudeöffnungen (z.B. Türen, Lichtschächte, Kellertreppen) soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante,
- Schutz gegen Rückstau des Abwassers aus Kanälen mit den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.

Klimaschutz

- a) Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Niedrigenergiehäuser, Photovoltaik-oder Solaranlagen auf Dachflächen oder an geeigneten Fassaden, Erdwärme, u.a.) wird empfohlen.
- b) Bei der Gestaltung der Freiflächen um die Gebäude sollte eine flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.), sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Stahl) nur soweit verwendet werden, dass der Charakter einer begrünten Fläche durch einen deutlich überwiegenden Anteil an Pflanzen gewahrt bleibt. Auf die Verwendung wasserundurchlässiger Folien als wurzeldichte Grundlage sollte verzichtet werden.
- c) Es wird eine flächige, extensive Begrünung von Dachflächen empfohlen.

Immissionsschutz

- a) Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe, Betriebsflächen und der genutzten Feldflur kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die unter Anwendung der guten fachlichen Praxis und der gesetzlichen Vorgaben immissionsrechtlich nicht zu beanstanden sind.
- b) Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliches werden baurechtlich als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen betrachtet, welche genehmigungsfrei errichtet werden dürfen. Rechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
Vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme dieser Geräte ist nachzuweisen, dass an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Bei der Nachweisführung ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013, aktualisiert durch den Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020, in dem die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt sind.
Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Überwachung des Immissionsschutzes liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

Denkmalschutz

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 be-

troffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. l- andesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

Verkehrsflächen

- a) Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist gem. § 17 Abs. 2 LBauO bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen sowie von baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
- b) Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen ist gem. § 126 BauGB auf den Grundstücken zu dulden.

Vorgaben an klassifizierten Straßen

In Einfahrtsbereichen auf die klassifizierten Straßen (auch innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen) sind ausreichende Sichtflächen nach beiden Richtungen herzustellen und dauerhaft freizuhalten.

Begründung

Die Hinweise können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie sind u.a. das Ergebnis der Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen und dienen der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen bzw. als Information über außerhalb des Satzungsgebietes umzusetzende Kompensationsverpflichtungen gem. Naturschutzrecht sowie zu sonstigen Bepflanzungen und der Information der Öffentlichkeit / den Grundstückseigentümer*innen oder Bauwilligen über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange.