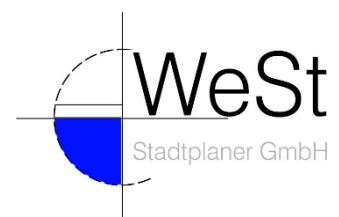


2020

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Tempelhof“ Ortsgemeinde Mülbach



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





Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
1.1	ANLASS DER PLANUNG	3
1.2	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
1.3	PLANUNGSAKTIVITÄTEN FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.	
1.4	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	6
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	7
3.1	LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.	
3.2	REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLAN DER REGION TRIER (ROP 1985) FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.	
3.3	ENTWURF DES NEUEN REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLAN DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (ROPNEU/E, JAN. 2014) FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.	
3.4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
5	UMWELTRELEVANTE BELANGE	9
5.1	ERSTBEWERTUNG	9
5.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
5.3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
5.4	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
5.5	MÖGLICHKEITEN VON VERMINDERUNG, VERMEIDUNG, AUSGLEICH UND ERSATZ	18
6	FLÄCHENAUSWEISUNGEN / FLÄCHENBILANZ	19
7	EINGRIFFSBILANZIERUNG	19
8	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	20
8.1	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	21
8.2	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	21
8.3	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT	21
8.3.1	SCHUTZMASSNAHMEN	21
8.3.2	KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (KM)	21
9	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	22
9.1	WASSERVERSORGUNG	22
9.2	SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG	23



9.3 OBERFLÄCHENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG	23
9.4 STROMVERSORGUNG	23
9.5 GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE	23
10 BODENORDNUNG	23
11 KOSTENSCHÄTZUNG	23
12 Ausfertigungsbestätigung	23

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Mülbach (Verbandsgemeinde Bitburger Land) hat im Rahmen ihrer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung einer **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen, um die Grenzen der bebauten Ortslage für den Bereich „Tempelhof“ eindeutig zu definieren und zusätzlich Flächen im bisherigen Außenbereich als neue Baugrundstücke in die bebaute Ortslage einzubeziehen.

Im Bereich des Tempelhofes möchte ein Bauinteressent ein Bauvorhaben unmittelbar angrenzend an die bestehenden Gebäude realisieren. Insgesamt hat die zu ergänzende Fläche eine Gesamtgröße von etwa 1.010 m².

Die Ortsgemeinde hat sich - unter Abwägung aller Belange - dazu entschlossen, die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich „Tempelhof“ aufzustellen, um hier eine geringfügige Entwicklung im Rahmen ihres Eigenentwicklungsbedarf an Wohnbauland städtebaulich geordnet zu sichern.

Die Schaffung von Baurecht über eine Satzung wird von der Ortsgemeinde als möglich eingestuft.

Unter Abwägung aller Belange wird die Aufstellung der Satzung wie folgt begründet:

- Klare Abgrenzung des Bereiches Tempelhofes.
- Die Erweiterung um ein Baugrundstück wird von der Ortsgemeinde als städtebaulich verträglich und geordnet erachtet, da die Bebauung unmittelbar an die vorhandenen Gebäude angrenzt.
- Das neue Grundstück ist über vorhanden Erschließung erschlossen.
- Das zu erschließende Baugrundstück ist im Eigentum des Bauwilligen und steht daher für eine konkrete und kurzfristig umzusetzende Baumaßnahme zur Verfügung.
- Es liegen keine naturschutzfachlichen Verpflichtungen oder besondere Restriktionen auf den Flächen.
- Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung, Telekommunikation bzw. Strom an die Ortsnetze sind gewährleistet und müssen entsprechend ergänzt werden.
- Hof der Eltern???

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 des Ortslagenbereiches keine unverträgliche oder gänzlich neue Situation erwarten lässt.



Mit der Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche berücksichtigt die Ergänzungssatzung das Kriterium einer maßvollen Erweiterung. Demnach sollen nur Teilstücke von Außenbereichsflächen einbezogen werden. Die Planung bleibt hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplan zurück.

1.2 Erfordernis der Planung

Das übergeordnete planerische Ziel der Ortsgemeinde ist es, mit dem genannten Instrumentarium unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen und nachhaltigen Entwicklung Baurecht für einen Bauwilligen zu schaffen und gleichzeitig den Bereich „Tempelhof“ eindeutig zu definieren.

Ein wesentlicher Aspekt für die Ortsgemeinde das vorliegende Satzungsverfahren durchzuführen, ist die konkrete Planungsabsicht des Bauinteressenten nach Umsetzung einer Bebauung für den Eigenbedarf. Auf diese Weise kann der bestehende Eigenbedarf in der einheimischen Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB befriedigt werden.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen. Dieser Bedarf ist durch die vorliegende konkrete Absicht einzelner Bürger in der Ortsgemeinde Mülbach gegeben.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaus den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Darüber hinaus sind in den Erweiterungsbereichen aufgrund der Nachbarbebauung alle Infrastrukturanlagen der Erschließung unproblematisch umsetzbar. Die geplante Bebauung erfordert die Einbeziehung der genannten Flächen.

1.3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst in der Gemarkung Mülbach, Flur 1 das Flurstück 7 tlw.. Die Klarstellungssatzung orientiert sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplans, bleibt aber hinter diesen zurück.

Der Kompensationsbedarf der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft soll auf unmittelbar an die baulichen Ergänzungsbereiche angrenzende Flächen anschließen. Hier sind randliche Eingrünungen und sonstige Grünstrukturen geplant.



Abbildung 1: Lage gemäß Kataster

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung geht aus der Planzeichnung hervor und umfasst den gesamten Ortsteil „Tempelhof“. Mit der Satzung wird der bestehende Bereich mit eindeutiger Zuordnung zum bebauten Innenbereich gem. § 34 BauGB abgegrenzt.

Die Abgrenzung der Satzung richtet sich im Wesentlichen nach den grundsätzlichen Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bzw. den mit den EigentümerInnen /



Bauwilligen abgestimmten Maßen für Abstandsflächen zu bestehender Bebauung und nach der gewünschten Bauflächengröße.

Der exakte Verlauf der Gebietsabgrenzung ist der Satzungskarte im M 1:1.000 zu entnehmen, eine Übersicht ist in der nachfolgenden Abbildung 2 dargestellt.



Abbildung 2: Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (rote Fläche)

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Mülbach hat in der Sitzung am __. __. 2020 die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.
Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.



Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

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

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

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land stellt für die Planbereich „Mischbauflächen“ dar.

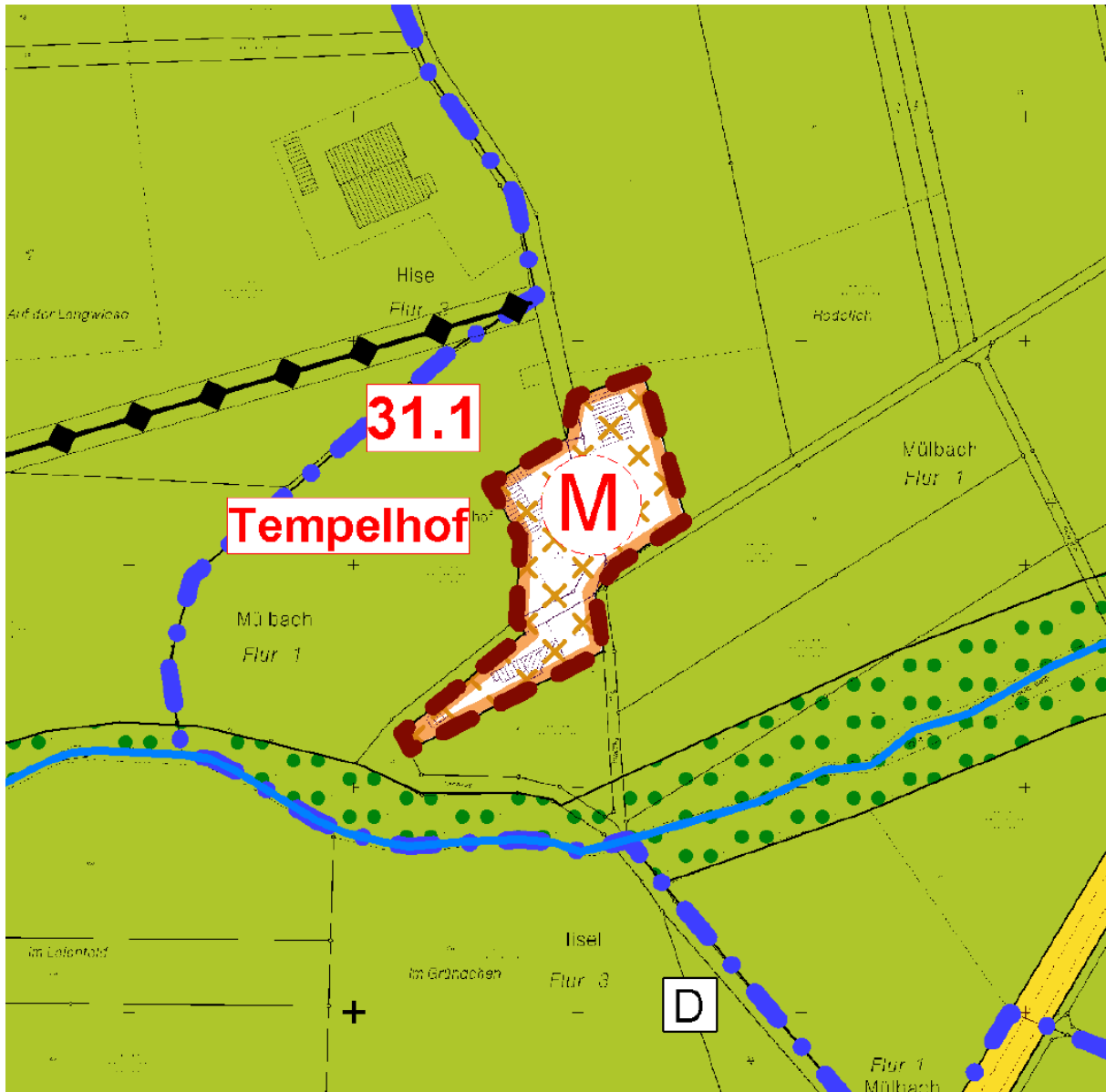


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land

Die Satzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Siedlungspotenzialfläche

Die Siedlungspotenzialfläche liegt gegenüber des Tempelhofes 1 und grenzt unmittelbar an den Wirtschaftsweg 130. Die zur Überplanung anstehende Teilfläche weist eine Größe von ca. 1.010 m² auf.

Die Umgebungsbebauung ist durch die landwirtschaftlichen Hofstellen in zweigeschossiger Bauweise geprägt. Darüber hinaus sind noch landwirtschaftliche Nebengebäude vorhanden. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen dienen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Grünland.

Zur Einbindung der Erweiterungsfläche in das Landschaftsbild ist eine randliche Eingrünung vorgesehen.

5 UMWELTRELEVANTE BELANGE

5.1 Erstbewertung

In einem ersten Schritt wurde für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erheblichen Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher Zulässigen hinausgehen.

Die folgende Tabelle gilt für die geplanten Erweiterungsbereiche:

raumplanerische Kriterien	Vorkommen im Gebiet / Auswirkungen Erläuterung
Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Räume	
Schutzgebiete -Naturschutzgebiet -Geplantes Naturschutzgebiet -Geschützter Landschaftsbestandteil -Naturdenkmal	nein
FFH-/Vogelschutzgebiet	nein
Flächen nach § 30 BNatSchG	nein
Landesweiter Biotopverbund nach LEP IV	nein
Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund nach ROP 2014	nein
schutzwürdige Biotope nach Biotopkataster RLP	nein
Für Landschaftsbild und Erholung bedeutsame Räume	
Naturpark-Kernzone	nein
Landschaftsschutzgebiete	nein
Landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume nach LEP IV	nein



Regional bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume	nein
Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft gemäß LEP IV	nein
Naherholungsgebiet gem. ROP 1985	nein
Überörtliche Wander- und Radwege	nein
Denkmalpflegerisch bedeutsamer Bereich (wie z.B. Bau-, Kultur-, Bodendenkmäler einschl. Pufferzonen nach Kulturdatenbank Trier)	nein
Vorranggebiet für Landwirtschaft nach Entwurf ROPneu 2014 mit gleichzeitiger Überlagerung von „Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen“ lt. verbindlichem ROP 1985.	nein
Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach Entwurf ROPneu 2014	nein
Landwirtschaftliche Nutzflächen	ja
Vorranggebiet Industrie und Gewerbe	nein
Vorbehaltsgebiet Industrie und Gewerbe	nein
Vorranggebiet Rohstoffabbau	nein
Wald	nein
Wasserschutzgebiete Zone II oder III	nein
Gesetzliche Überschwemmungsgebiete	nein

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Es werden nur die Schutzgüter angeführt, für die gemäß der o.a. Bewertung erkennbar Beeinträchtigungen zu den einzelnen Erweiterungsbereichen zu erwarten sind.

Siedlungspotenzialfläche 1 „Römerstraße“	
Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	Prüfmethode und Detaillierungsgrad und Bewertung
Schutzgut Flora und Fauna	
<p>Die Planungsfläche ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet.</p> <p>Durch die Verdichtung und Versiegelung des vorbelasteten Offenlands, werden Biotopstrukturen mittlerer Wertigkeit beeinträchtigt, die durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet auszugleichen sind.</p> <p>Die Schutzbedürftigkeit ist vor allem wegen der geringen Größe, auf vorbelasteten Flächen, insgesamt als gering bis mittelwertig einzustufen; da sich keine Brut- und Fortpflanzungsstandorte faunistischer Arten im Plangebiet selbst befinden.</p> <p>Der Eingriff erscheint, vor allem wegen der landwirtschaftlich Nutzung in Verbindung mit der Lage im Bereich der Hofanlagen und dem damit verbundenen Fehlen von Habitat-Qualitäten, als Brut- und Fortpflanzungsstätte, kompensierbar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LANIS Rheinland-Pfalz ▪ Naturfachplanerische Einschätzung <p>Bewertung der Beeinträchtigung:</p> <p>Keine Betroffenheit</p> <p>gering – mittel - erheblich</p>
Schutzgut Geologie / Boden	
<p>Bei den natürlicherweise vorkommenden Böden handelt es sich um sandige Lehmböden mit geringer nutzbarer Feldkapazität. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden durch intensive</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LANIS Rheinland-Pfalz ▪ Naturfachplanerische Einschätzung



<p>landwirtschaftliche Nutzung bzw. Gartennutzung beansprucht und weisen z.T. Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Nährstoffeintrag auf. Mit der Umsetzung der Vorhaben gehen die im Plangebiet gelegenen Flächen als Produktionsflächen dauerhaft verloren. Die vorhandene Nutzung der Standorte hat zu z.T. zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenverdichtung geführt. Diese äußern sich in</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden und das Grundwasser, allerdings nur temporär beschränkt auf die Zeit der Bewirtschaftung, • Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch permanentes Befahren und mechanische Belastungen (Bodenverdichtung). <p>Durch die Bebauung (Versiegelung) werden die Bodenfunktionen vollständig zerstört, daher sind die nicht zu versiegelnden und nicht zusätzlich zu verdichtenden Bereiche im Plangebiet aufzuwerten und eine Minimierung der Versiegelung anzustreben. Eine Aufwertung erfolgt am ehesten durch eine Bepflanzung, da somit der Boden mittels Durchwurzelung aufgelockert und das Bodenporenvolumen vergrößert werden kann. Trotz der bisherigen landwirtschaftlichen und sonstigen Nutzung (Verdichtung/Düngereintrag), wird die Schutzbedürftigkeit als mittelwertig eingestuft. Der Eingriff ist kompensierbar, da sich die geplante Bebauung ausschließlich auf vorbelastete Grünlandflächen konzentriert. Durch eine zusätzliche Bepflanzung im Plangebiet, in Verbindung mit dem Verzicht von Düngereinträgen, kommt es trotz Versiegelung und weiteren Verdichtung, auch zu einer flächigen Aufwertung des Schutzgutes Boden (Fläche der zukünftigen randlichen Eingrünung). Die Schutzbedürftigkeit wird aber insgesamt, wegen der fehlenden Möglichkeit der Vermehrbarkeit von Böden, als mittelwertig eingestuft. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist kompensierbar.</p>	<p>Bewertung der Beeinträchtigung:</p> <p>Keine Betroffenheit</p> <p>gering – mittel - erheblich</p>
<p>Schutzgut Wasser</p>	
<p>Oberflächengewässer sind im Gebiet der Ergänzungsfläche nicht vorhanden. Die intensive Nutzung des Standortes hat – wie schon zum Schutzgut Boden ausgeführt - auch hier zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenverdichtung geführt. Durch die vorliegende Planung wird nunmehr eine dauerhafte Bebauung erfolgen.</p> <p>Die wesentlichen Konsequenzen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung, • Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LANIS Rheinland-Pfalz ▪ Naturfachplanerische Einschätzung <p>Bewertung der Beeinträchtigung:</p> <p>Keine Betroffenheit</p> <p>gering – mittel - erheblich</p>



<ul style="list-style-type: none"> • potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen, • Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen, • Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss • Wie beim Schutzgut Boden werden mit dem Erlass der Satzung für das Schutzgut Wasser ein dauerhafter Entzug und ein Versiegelungsgrad erfolgen. <p>Eine wasserwirtschaftliche Bedeutung der Grundwasser liegt vor. Aber grundsätzlich sind alle Grundwasservorkommen, aufgrund ihrer begrenzten Verfügbarkeit und der weitgehenden Irreversibilität von Beeinträchtigungen, schutzwürdig. Trotz der zukünftigen Versiegelung und Verdichtung von vorbelasteten Flächen, ist dennoch auf eine Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen der Versickerung in der Form zu achten, indem eine Minimierung der Versiegelung, in Verbindung mit einer Pflanzung von Gehölzen, realisiert wird. Die Schutzbedürftigkeit des Wassers wird als mittelwertig eingestuft. Im Bereich der versiegelten Fläche entsteht ein zusätzlicher, oberflächiger Abfluss. Das Oberflächenwasser kann jedoch im Plangebiet, auf den nicht versiegelten Bereichen versickert werden. Der Eingriff ist im Plangebiet kompensierbar.</p>	
Schutzgut Klima / Luft	
<p>Das Plangebiet gehört zur Großlandschaft des Mettendorfer Stufenlandes. Das Klima in Mülbach ist gemäßigt. Der Niederschlag ist mit 753 mm angegeben. Die Klassifikation des Klimas lautet Cfb entsprechend der Klima-Klassen nach Köppen-Geiger. Eine Jahresdurchschnittstemperatur von 8,6°C wird in Mülbach erreicht. Bedingt durch die „kleinräumige“ Inanspruchnahme hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Kaltluftproduktion angrenzender Siedlungsbereiche.</p> <p>Die Fläche befindet sich im Randbereich der Siedlung. Insgesamt ist von einer geringen Schutzbedürftigkeit auszugehen, da sich durch die geringe Größe der Bebauung und die fehlende Beeinträchtigung des Lokalklimas keine Erheblichkeit ableiten lässt. Die Schutzbedürftigkeit ist als geringwertig einzustufen, da durch die Bebauung weder eine Barriere einer Luftaustauschbahn, noch die Bildung von Wärmeinsel entsteht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LANIS Rheinland-Pfalz ▪ Naturfachplanerische Einschätzung <p>Bewertung der Beeinträchtigung:</p> <p>Keine Betroffenheit</p> <p>gering – mittel - erheblich</p>
Schutzgut Landschaft	
<p>Die Nutzungsstrukturen sind geprägt durch eine gleichmäßige Wald-Offenlandverteilung. Die Planungsfläche hat aus Sicht der Landschaftsbildbetrachtung, wegen der geringen Größe eine geringe Bedeutung. Dennoch wird angeführt, dass Teile der</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LANIS Rheinland-Pfalz ▪ Naturfachplanerische Einschätzung



<p>geplanten Bebauung von exponierten Stellen aus einsehbar sind und einen zu kompensierenden Eingriff darstellen. Dadurch, dass die Planfläche nur eine geringe Größe aufweist und eine Möglichkeit zur Kompensation (randliche Eingrünung siehe Plan) im Plangebiet gegeben ist, die die Gebäude in das Landschaftsbild integrieren, wird die Schutzbedürftigkeit als mittel eingestuft. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist mittelwertig und kann im Plangebiet kompensiert werden.</p>	<p>Bewertung der Beeinträchtigung: Keine Betroffenheit gering – mittel - erheblich</p>
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
<p>Für die überplante Fläche sind keine eingetragenen Denkmäler bekannt (Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz). Generell können jedoch bei Bautätigkeiten bisher im Boden verborgene archäologische Kulturgüter in Erscheinung treten. Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.</p>	---
Sonstiges	
Radonpotenzial	
<p>Für das Plangebiet wird ein lokal erhöhtes Radonpotenzial (> 100 kBq/cbm) in der Karte des Landesamtes für Geologie und Bergbau dargestellt. Auf Satzungs-Ebene wurden keine konkreten Messungen durchgeführt.</p>	---
Altlasten / Bergbau	
<p>Für die überplante Fläche sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte bekannt. Es liegen ebenfalls keine Kenntnisse über Altbergbau oder alte Abbaurechte vor. Aktueller Bergbau wird im Plangebiet nicht betrieben.</p>	---
Hangstabilität	
<p>In den Kartenviewern des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP liegen keine Daten zur Hangstabilität oder Rutschungsgefährdung im Plangebiet und der näheren Umgebung vor. Bei starker Durchnässung z.B. bei Starkregen, können auch gering geneigte Hänge instabil werden und Rutschungsschäden zeigen. Es sind weder dem Eigentümer noch der Ortsgemeinde bisher Rutschungstendenzen im Plangebiet bzw. der Umgebung bekannt. Es ergeben sich ebenfalls augenscheinlich keine Anzeichen für Rutschungen (z.B. Rutschungen oder Geländerisse).</p>	<p>Hangstabilität</p> <ul style="list-style-type: none"> Landesamtes für Geologie und Bergbau
Emissionen / Immissionen	
<p>Direkte Quellen von gewerblichen oder verkehrlichen Lärmimmissionen liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Temporäre Geruchsbeeinträchtigungen durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen (Aufbringen von Gülle, Mist) sind zu erwarten.</p>	---
AUSGLEICH	
<p><input type="checkbox"/> externer Ausgleich erforderlich</p>	



5.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne den Erlass der Satzung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich oder intensiv landwirtschaftlich genutzt.

5.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung treten die aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter auf.

Im Zuge der Umsetzung der Planung können auf der Grundlage von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verbesserungen erreicht werden, wobei jedoch die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild unvermeidbar sind.

Baubedingte Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Hof- und Stellplatzflächen sowie damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung der Oberflächenabflüsse,
- dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich im Wesentlichen durch Beeinträchtigungen der neu hinzukommenden Bebauung:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens in der Landschaft.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung / Schwellenwertermittlung

Das im LEP IV genannten Ziel Z 31 und die darauf basierenden im ROP neu/E genannten Ziele ZN 3249 bzw. Z 50 bis Z 55 sind ausschließlich auf Flächenneuausweisungen im Rahmen des vorbereitenden Flächennutzungsplanes ausgerichtet.

Die gemäß Ziel 32 LEP IV von der Regionalplanung festzulegenden Schwellenwerte für die weitere Wohnbauflächendarstellung finden grundsätzlich keine Anwendung auf Planungen



gem. §§ 30, 33 und 34 BauGB. Die Möglichkeit, die das Ziel 32 LEP IV den Trägern der Regionalplanung eröffnet, die Schwellenwerte auch für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen, hat die PG Trier nicht aufgegriffen. Im Entwurf des neuen Regionalplans Trier heißt es hierzu in der Begründung/Erläuterung zu G 48 bis Z 49 (nachrichtliche Übernahme Z 32 LEP IV):

„Im Ergebnis werden Schwellenwerte als Flächenobergrenze für weiteres Wohnbauland seitens der Regionalplanung für die Träger der Flächennutzungsplanung vorgegeben. Eine weitere räumliche Konkretisierung bis zur Ortsgemeindeebene erfolgt durch die Regionalplanung nicht.“

Einer Ortsgemeinde muss, unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation und dem tatsächlichen Bedarf im Rahmen ihrer Eigenentwicklung, die moderate Ausweisung von Bauland ermöglicht werden. Die Anwendung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 ist ein gesetzlich legitimes Verfahren, um einzelne Außenbereichsflächen in den bebauten Innenbereich einbeziehen zu können.

Diesem Planungsinstrument kann sich eine Ortsgemeinde rechtskonform bedienen, um einzelne Bauflächen, baurechtlich abzusichern und realisierbar machen zu können. Der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung durch die Ortsgemeinde liegt i.d.R. ein entsprechender Antrag für konkrete Bauvorhaben oder dem Wunsch der Grundstückseigentümer nach kurzfristiger Vermarktung von Baugrundstücken vor. In Mülbach betrifft das ein Baugrundstück im Bereich des Tempelhofes. Insoweit kann die Ortsgemeinde davon ausgehen, dass das, durch die Satzung in die Ortslage einbezogene Grundstück, kurzfristig und unmittelbar nach Rechtskraft der Satzung bebaut wird und damit nicht als "Baulücke" in einer Schwellenwertermittlung im Rahmen der FNP-Fortschreibung negativ zu Buche schlagen kann.

Die Begrenzung der Satzung auf die Ausweisung von einem weiteren Baugrundstück lässt keine raumrelevanten Nachteile einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im bisherigen Außenbereich erwarten, zudem grenzt das neue Baugrundstück an dies bestehende Siedlungsfläche des „Tempelhofes“ an.

Besondere Funktionen der Ortsgemeinde

Durch die Einbeziehung des neuen Baugrundstückes in die bebaute Ortslage werden keine raumrelevanten Funktionen oder deren Entwicklungen der Ortsgemeinde behindert.

<i>Mensch / Gesundheit / Bevölkerung</i>		
Beeinträchtigungen der Nachbarnutzung durch zusätzlichen Lärm	nicht erheblich	Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch das Siedlungsgefüge gehen die Beeinträchtigungen der Nachbarnutzung durch die geplante Wohnbaunutzung nicht erheblich über das bestehende Maß hinaus.
Beeinträchtigung der geplanten Wohnqualität durch Straßenlärm oder Nähe	nicht erheblich	Die Umgebung der Planfläche ist als landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich gekennzeichnet. Mit dem Leben auf dem Land und der idyllischen Lage von Bauflächen in Mitten landwirtschaftlicher Nutzflächen sind nicht nur Vorteile verbunden. Geruchs- oder Lärmbelastigungen



zu landwirtschaftlichen Flächen		durch landwirtschaftliche Nutzungen im Rahmen der guten fachlichen Praxis und der immissionsrechtlichen Zulässigkeit sind als Nachteile und qua Definition des "Landlebens" jedem bekannt und auch hinzunehmen. Eine Straße mit hohem Verkehrsaufkommen stellt die B50 dar, die ca. 260 m in südlicher Richtung entfernt liegt.
---------------------------------	--	---

Boden		
Dauerhafter Verlust von Böden und ihren Funktionen (Retentionsraum / Grundwassererneubildung / natürlicher Lebensraum) durch Versiegelung bzw. Beeinträchtigung ihrer Funktionen durch Bodenumlagerung	mittel	Der Verlust von Böden ist grundsätzlich aufgrund der Unwiederbringbarkeit erheblich. Es werden im vorliegenden Fall allerdings vorbelastete Böden mit einer als insgesamt mittelwertig eingestuften Bodenfunktion in Anspruch genommen. Bei weiter Verbreitung der Lehm Böden und mittlerer Standortprägung ist trotz des kleinflächigen Verlustes der landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen in unmittelbarer Siedlungsnähe von mittlerer ökologischer Bedeutung, da Boden nicht vermehrbar ist.

Wasserhaushalt (nur Grundwasser)		
Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des oberflächigen Abflusses durch Verlust des Bodens als Retentionskörper bei Neuversiegelung	gering - mittel	Generell ist jede Grundwasseraquifer empfindlich gegenüber Verringerung der Versickerung und Schadstoffeintrag. Hier besteht bei geringer Inanspruchnahme eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit aufgrund der bestehenden partiellen Versiegelung, geringen Durchlässigkeit der Grundwasserüberdeckung sowie der geringen Grundwasserergiebigkeit bei mittlerer Grundwasserneubildung. Durch naturnahe Wasserrückhaltung und gedrosselte Rückführung in den örtlichen Wasserhaushalt und Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Befestigungen der Außenanlagen, können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auf ein geringes Ausmaß minimiert werden.

Klima		
Verlust Kaltluftproduzierender Halboffenländer; Bildung zusätzlicher Wärmeinseln durch Versiegelung	gering	Der klimatische Ausgleichsbedarf ist durch die geringen Belastungen und das gute Ausgleichsvermögen gering.

Biotopschutz und allgemeiner Artenschutz		
Dauerhafter	gering	Der Verlust von besiedelbarem Lebensraum ist



Verlust an besiedelbarem Lebensraum und der Standortentwicklungspotentiale durch Flächeninanspruchnahme		grundsätzlich aufgrund der Unwiederbringbarkeit erheblich. Bei den hier vorliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen in Siedlungsnähe ist der Verlust von dauerhaft besiedelbarem Lebensraum als nicht nennenswert einzustufen. Dies wird darauf zurückgeführt, dass die Flächen lediglich eine eingeschränkte Habitaegnung zur Brut- und Fortpflanzung darstellen (keine Höhlen und Nester oder Relikte derselben in Gehölzen und am Boden), da neben der unmittelbaren Lage am Siedlungsrand eine Störung durch Lärm und Bewegungsunruhe zu verzeichnen ist. Darüber hinaus sind freilaufende Katzen und Hunde zu erwarten, die insbesondere eine Gefahr für Bodenbrüter darstellen. Daher handelt es sich um einen mittleren Standort, der intensiv genutzt wird und unmittelbar an den Tempelhof angrenzt. Daher wirkt sich der Verlust des Lebensraumes nur gering auf den Naturhaushalt aus.
Verlust von Vegetation und Tieren durch Flächeninanspruchnahme	nicht erheblich	Die betroffene weit verbreitete, gut ersetzbare, arten- und strukturarme Grünfläche ist von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Ihr Verlust ist nicht erheblich.

Besonderer Artenschutz		
Tötung besonders und streng geschützter Arten oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten	Eintreten des Verbotstatbestands vermeidbar	Von der Realisierung der Planung sind keine potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten betroffen.
Erhebliche Störung streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten durch Licht, Lärm und Bewegungsunruhe und Verlust essent. Nahrungshabitate	Eintreten des Verbotstatbestands nicht zu erwarten	Es gehen keine essenziellen Nahrungshabitate von besonders oder streng geschützten Arten verloren. Die Störungen wirken sich nicht erheblich auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen aus, da in unmittelbarer Nähe eine ausreichende Anzahl von gleich- oder höherwertigen Flächen zur Verfügung stehen. Störungen durch Licht, Lärm, Bewegungsunruhe und Emissionen während der Bauzeit sind temporär. Sie gehen aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandene Siedlung nicht erheblich über das bestehende Maß hinaus.

Landschaft / Erholungsraum		
Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes	gering - mittel	Die Bebauung der Planfläche führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Aufgrund der geringen punktuellen Einsehbarkeit und Vorprägung der



durch Nutzungsänderung und Errichtung von Baukörpern		Planflächen durch die restliche landwirtschaftliche Anlage, wirkt sich die Nutzungsänderung gering auf das Orts- und Landschaftsbild aus.
Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch Veränderung des Landschaftsbildes, Inanspruchnahme von Infrastrukturen, Lärm und Geruchsemissionen	nicht erheblich	Die in Anspruch genommenen Flächen und Strukturen sind deutlich anthropogen vorgeprägt und ohne Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung oder den Fremdenverkehr.
Kultur- und Sachgüter		
Zerstörung oder Beschädigung potentiell vorhandener Bodendenkmäler	vermeidbar	Da Bodendenkmäler eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Zerstörung aufweisen, ist immer besondere Vorsicht geboten. Bei Entdeckung von Spuren eines Bodendenkmals können durch Kontaktaufnahme zur Unteren Denkmalpflegebehörde entsprechende abgestimmte Maßnahmen zur archäologischen Kartierung oder Bergung festgelegt werden, und damit erhebliche Eingriffe vermieden werden.

5.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Für die Ebene der Ergänzungssatzung sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung umzusetzen:

1. Boden:

- Freihaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen von Bebauung,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens.

2. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenvolumens,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung von Hofflächen, Zufahrten, Zuwegungen oder PKW-Stellplätzen.

3. Landschaftsbild:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der nördlichen und östlichen offenen Grenzen des künftigen Baugrundstücks,
- Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Satzungsgebietes,



- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO im Rahmen der anstehenden Baugenehmigung / landschafts- und dorfgerichte Bauausführung gem. vorhandener Prägung.

4. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der randlichen Grenzen der künftigen Grundstücke zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück,
- aktive und passive Nutzung regenerativer Energiequellen.

5. Denkmalschutz

- Beachtung von Hinweisen bei Bodenarbeiten; Meldung bei Funden an die Untere Denkmalschutzbehörde / Rheinisches Landesmuseum

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Darstellungen und Festsetzungen der Satzung weichen nicht bzw. nicht umweltrelevant von den Anforderungen ab.

6 FLÄCHENAUSWEISUNGEN / FLÄCHENBILANZ

Die Satzung weist folgende Flächen (ca. Werte, vorbehaltlich einer Vermessung) aus:

Darstellung der Satzung	ca. Fläche (gerundet)
Siedlungspotenzialfläche	1.010 m ²
davon Anpflanzungsfläche insgesamt	146 m ²

7 EINGRIFFSBILANZIERUNG

Für die quantitative Erfassung des Eingriffsumfangs und die Berücksichtigung anrechenbarer Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Ermittlung notwendiger Kompensationsmaßnahmen wird die Biotopfunktion bewertet. Bei der Bewertung wird den einzelnen im Gebiet vorkommenden Biotopen eine aktuelle ökologische Funktionserfüllung zugeordnet. Die Wertstufen gehen von eins bis zehn (1-2: sehr gering; 3-4: gering; 5-6: mittel; 7-8: hoch; 9-10: sehr hoch). Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen nach ADAM, NOHL & VALENTIN (1992) ist Tab. 1 zu entnehmen. In Tab. 2 wird der resultierende Kompensationsflächenbedarf berechnet. In Tab. 3 weist die Gesamtbilanz auf.



Biotoptyp	Durchschnittliche (aktuelle) ökologische Funktionserfüllung	Größe in m ²	Wertpunkte
Grünland	4	1.010,00	4.040,00
Summe EA 0		1.010,00	4.040,00

Tabelle 1: Flächengrößen und Bewertung der Biotoptypen nach Adam, Nohl & Valentin (1986)

Die Biotoptypen des Planungsraums weisen einen Wert von 12.156,00 Punkten auf. Der Eingriffswert wurde folgendermaßen ermittelt:

Biotoptyp	Werteinstufung nach einer Menschengeneration	Größe in m ²	Wertpunkte
Überbaubare Grundstücksflächen GRZ 0,6	1	606,00	606,00
nicht überbaubare Grundstücksflächen / Ziergärten	3	460,00	1.380,00
Neuanpflanzung der randlichen Eingrünungen mit einer Breite von 3,0 m)	5,5	146,00	803,00
Summe		1.010,00	2.789,00

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationswertes

Gesamtbilanz	
Wertpunkte (WP) Eingriff	2.789,00
WP Kompensation	4.040,00
WP Kompensationsdefizit	- 1.251,00

Tabelle 3: Gesamtbilanz

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs sind weitere Maßnahmen umzusetzen. Bei einer Aufwertung um 3 Wertpunkte ist eine Fläche von ca. 420 m² erforderlich.

8 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und –analyse hat sich gezeigt, dass zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einzelne Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB notwendig sind.

Insbesondere die Ortsrandlage der Ergänzungsfläche und die daraus abzuleitende Aufgabenstellung nach Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Eingriffsrelevanz



bedingen eine planerische Steuerung insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu grünordnerischen Festsetzungen auf dem Grundstück.

Die Beurteilung zur Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich – sofern hierzu keine Aussagen in der Satzung getroffen werden - für die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegene Fläche künftig nach § 34 BauGB.

8.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 festgesetzt.

Damit wird bei einer Grundstücksgröße von 1.010 m² den künftigen Bauherren ein ausreichend bemessener Flächenanteil für die geplante Bebauung zur Verfügung gestellt.

Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf Z = II festgesetzt. Damit soll ein Beitrag für eine der Umgebungsbebauung angepasste Bebauung ermöglicht werden.

Die Höhe baulicher Anlagen ist aus der Umgebungsbebauung abzuleiten. Aus diesem Grund wird auf die Regelung in Form der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe verzichtet.

8.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wie im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen, sind zum vollständigen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Kompensationsmaßnahmen erforderlich:

8.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

8.3.1 SCHUTZMASSNAHMEN

VS 1: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht im Baugebiet verwendet werden können, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen und Ablagerungen zu vermeiden.

VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

8.3.2 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (KM)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird die folgende Kompensationsmaßnahme durchgeführt:

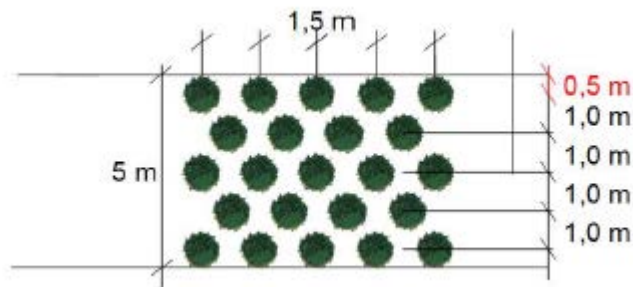
KM: Anpflanzung einer Hecke

Gemäß Ergänzungssatzung ist eine 3 m breite Hecke auf den mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zu pflanzen, um die Plangebiete in die Landschaft einzubinden. Die Strauchhecke soll eine wechselnde Höhe von 2 – 4 m haben. Ein ausreichender Abstand zum Nachbargrundstück ist gemäß Nachbarschaftsgesetz von RLP einzuhalten.

Pflanzschema und Pflanzliste

In der folgenden Abbildung wird die schematische Anpflanzung einer Strauchhecke dargestellt. Die Reihen werden versetzt gepflanzt, so dass ein gleichschenkliger Dreieckverband hier beispielhaft 5,0 m entsteht. Der Abstand der Sträucher beträgt 1,5 m, der Abstand der Reihen 1,0 m. Der Grenzabstand ist nach den Vorgaben des Nachbarschaftsrechts von RLP einzuhalten.

Im Plangebiet ist eine vierreihige Pflanzung vorzunehmen.



Pflanzenauswahl/Pflanzqualität

Im Folgenden wird eine Auswahl von nicht giftigen Pflanzen gegeben. Sie dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die gleiche Qualität und Eignung haben.

- Prunus spinosa – Schlehe, (verpfl.), ohne Ballen (o.B.), 3 Triebe (3 TR), Sortierung 60-100 cm
- Crataegus monogyna – Weißdorn, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
- Salix purpurea – Purpur-Weide, verpfl., o.B., 3TR, 100-150 cm
- Cornus mas – Kornelkirsche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
- Corylus avellana – Haselnuss, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm
- Carpinus betulus – Hainbuche, verpfl., o.B., 5TR, 100-150 cm

Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Sträucher sind zu ersetzen.

Durchführung der Maßnahmen

a) KM: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes der Ergänzungsfläche

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz sicherzustellen.

Zur Errichtung einer leitungsgebundenen Trinkwasserversorgung ist vor Maßnahmenbeginn mit dem Träger der Wasserversorgung ein Ablösevertrag abzuschließen, der die vollständige Kostenübernahme der im Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme entstehenden Kosten durch den Maßnahmenträger beinhaltet.



9.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das örtliche Netz geplant.

Vor Unterzeichnung der Erschließungsvereinbarung und Herstellung eines öffentlichen Kanalausanschlusses für das Bauvorhaben sind die beitragsrechtlichen Verpflichtungen zur Zahlung eines Einmaligen Beitrages für die Abwasserbeseitigung durch Ablösevertrag mit dem Abwasserwerk zu klären.

9.3 Oberflächenwasserbewirtschaftung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das öffentliche Netz geplant.

9.5 Generaldirektion Kulturelles Erbe

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum] Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

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.

10 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

11 KOSTENSCHÄTZUNG

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

12 AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Fassung der textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 13 BauGB offengelegen hat und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war, übereinstimmt.



Mülbach, den __.__.2020

Stefan Weil
Ortsbürgermeister

Siegel