

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur  
54518 minheim + 54595 prüm

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

## **SATZUNG** der

**Ortsgemeinde SCHLADT**  
über die Klarstellung und Ergänzung von Flächen  
der im Zusammenhang bebauten  
**ORTSLAGE**

(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

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

aktueller Stand: 10.07.2012

Fassung gem. Satzungsbeschluss

## 0. VERFAHRENSVERMERK

Beschluss zur Durchführung des Satzungsverfahrens	04.06.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	25.06.2012 bis
Offenlage	09.07.2012
Satzungsbeschluss	10.07.2012

## 1. ALLGEMEINES

Die Ortsgemeinde **SCHLADT** liegt im mittleren Süden der Verbandsgemeinde Manderscheid.

Im **Regionalen Raumordnungsplan** wird der Ortsgemeinde keine besondere Funktion als Wohnort zugewiesen (Zuweisung "L") so dass die Entwicklung und Größe von Baulandausweisungen nur im Zuge der Eigenentwicklung und unter besonderer Beachtung der Sicherung der Landwirtschaft erfolgen kann.

Im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung plant die Ortsgemeinde für den Teilbereich "Ortslage" die Aufstellung einer **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB), damit Flächen im bisherigen Außenbereich als neue Baugrundstücke in die bebaute Ortslage einbezogen werden können und der bebaute Ortslagenbereich eindeutig definiert wird.

Ausschließlich aus den konkreten, durch die Satzung baurechtlich vorbereiteten Baumaßnahmen in den Ergänzungsbereichen ergeben sich gem. § 14 BNatSchG "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können." Gem. §§ 1a u. 34 (5) BauGB ist für die einbezogenen bisherigen Außengebietsflächen der Bestand zu ermitteln und zu bewerten. Es ist darzulegen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen oder beeinträchtigte Landschaftsfunktionen ersetzt werden können.

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

## 2. GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

Die **Abgrenzung** der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung richtet sich im Wesentlichen nach den grundsätzlichen Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Neben der Ortslage mit eindeutiger Zuordnung zum bebauten Innenbereich gem. § 34 BauGB sind auch 3 Teilbereiche im bisherigen Außenbereich als "Ergänzungsbereiche" ausgewiesen. Diese sind im Flächennutzungsplan als "gemischte Bauflächen" dargestellt und können Baurecht für 3-4 neue Baugrundstücke schaffen.

Die Abgrenzung des B-Planes "Auf Hüscheid" wurde nachrichtlich übernommen. Sie ist nicht Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Die geplante Nutzungsaufteilung in den Ergänzungsbereichen entspricht den, mit dem EigentümerInnen bzw. Bauwilligen abgestimmten Maße für Abstandsflächen und den gewünschten neuen Bau- und Grundstücksgrößen inkl. der erforderlichen Ausgleichsflächen zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen.

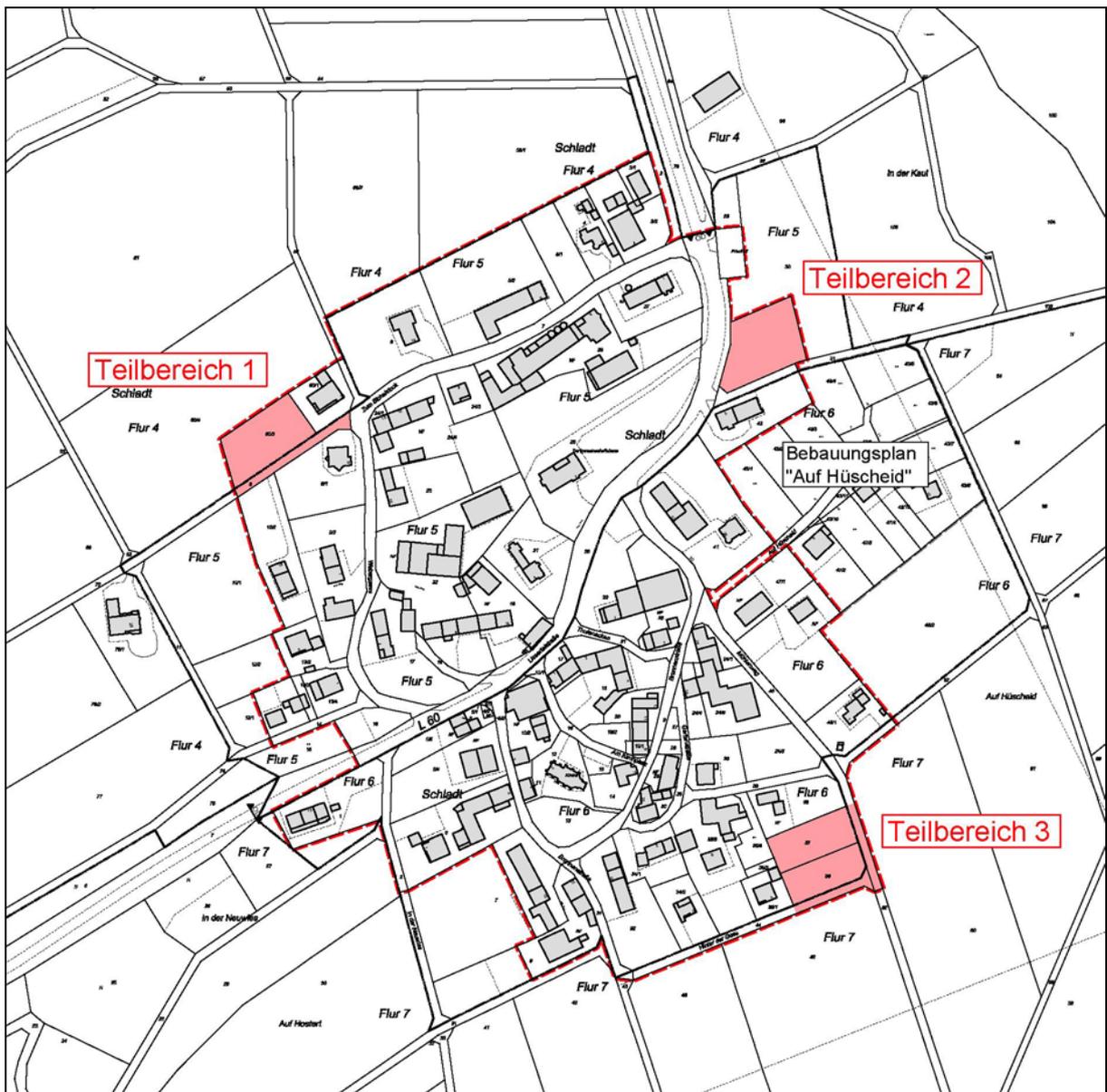
Der Geltungsbereich der **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ortslage“** umfasst in der Gemarkung **Schladt** folgende **Flurstücke**

Klarstellungsbereich	
Flur 4	59 tw., 60/1
Flur 5	3/1, 3/2, 4, 5/1, 5/2, 6 tw., 7, 9/1, 9/2, 10/2, 12/1 tw., 13/2, 13/3, 13/4, 14 tw., 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24/1, 24/3, 24/4, 25, 26, 27, 28 tw., 29 tw., 31 tw.
Flur 6	1 tw., 2 tw., 3, 4/1, 4/2, 5/1, 5/2, 5/4, 5/5, 6, 7 tw., 8 tw., 9, 10/1, 10/2, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19/1, 19/2, 20, 21, 22, 23, 24/1, 24/3, 24/4, 24/5, 25, 26, 27, 28, 29, 29, 30, 31, 32, 34/1, 34/2, 35/1, 35/3, 35/4, 35/5, 38, 39, 40, 41, 42, 47/1, 48/1, 48/2 tw.
Flur 7	43/tw., 44 tw., 62 tw., 88 tw.

Ergänzungsbereiche		
Teilbereich 1	Flur 4	60/3
	Flur 5	8 tw. (Erschließung)
Teilbereich 2	Flur 5	30 tw.
Teilbereich 3	Flur 6	36 und 37
	Flur 7	44 tw. und 88 tw. (Erschließung)

Abb. 1 - Lageplan (M 1:4.000)

graue Flächen: Klarstellungsbereich  
rote Flächen: Ergänzungsbereiche



### **3. BEGRÜNDUNG DER AUFSTELLUNG DER SATZUNG**

---

Die Ortsgemeinde hat sich dazu entschlossen, über eine **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung** drei zusätzliche Außenbereichsflächen in die bebaute Ortslage einzubeziehen, um 3-4 neue Baugrundstücke zu schaffen. Unter Abwägung aller Belange begründet die Ortsgemeinde die Aufstellung der Satzung wie folgt:

Grundsätzlich wurde die Erforderlichkeit neuer Bauflächen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Manderscheid nachgewiesen.

Die in der Ortslage befindlichen Baulücken stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung, weil sie entweder als hausnahe Gärten oder als hofnahe landwirtschaftliche Nutzflächen genutzt und nicht verkauft werden. Eine weitere Blockade besteht durch die Bevorratung als Bauland oder immobile Geldanlage für die Altersvorsorge oder nachfolgende Generationen.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden zur Arrondierung der Ortslage auch Außenbereichsflächen mit in die Abgrenzung genommen, damit hier in einem Verfahrensschritt Baurecht geschaffen werden kann. Für Teilbereiche 1 und 2 liegen bereits konkrete Bauinteressen für 2012 vor.

In den Teilbereichen 1-3 sollen nach der Vorstellung der Ortsgemeinde private Einfamilienhäuser für Familien aus dem Ort entstehen. Junge Familien wollen in der Nähe ihrer Herkunftsfamilien bleiben, um das dorftypische Leben mit mehreren Generationen führen oder aus der Stadt aufs Land ziehen, um den Kindern gesündere Lebensverhältnisse bieten zu können. Die Ortsgemeinde möchte auch solchen Anliegen, wenn sie städtebaulich vertretbar sind, Rechnung tragen. U.a. auch, um die Altersverteilung der Bevölkerung in kleineren Orten sozial gerecht zu erhalten.

Eine für die dörfliche Entwicklung typische Mischbebauung bildet die Grundlage für die städtebauliche Prägung des Satzungsgebietes. Da sich die Grundstücke der Ergänzungsbereiche an vorhandene Baugrundstücke anschließen, ergibt die Einbeziehung der Flächen in die Ortslage eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der Bebauung.

Die neuen Baugrundstücke sind mobil und stehen zur Verfügung. Die Einwilligung der GrundstückseigentümerInnen zur Übernahme ihrer Grundstücke in die Satzung ist bekundet.

Die Grundstücke können verkehrlich über vorhandene Wege und Straßen öffentlich erschlossen werden.

Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung bzw. Strom an die Ortsnetze sind gewährleistet und müssen entsprechend ergänzt werden.

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

### **4. ÜBERGEORDNETE PLANAUSSAGEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

---

- ⇒ Im aktuellen **Flächennutzungsplan der VG Manderscheid** sind die Ergänzungsflächen bereits als Mischbauflächen dargestellt. Bei der Umweltprüfung wurden der LEP III und der ROPI von 1985 sowie das **Freiraumkonzept** des ROPI neu (Entwurf) bereits berücksichtigt. Lediglich die Ziele des LEP IV wurden bisher nicht betrachtet.
- ⇒ Das **LEP IV** gibt vor, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat und dass dabei eine ungegliederte Siedlungsentwicklung zu vermeiden ist. Spezifische Aussagen zum Plangebiet selber macht es nicht.
- ⇒ Es finden sich keine Flächen des **Biotopkatasters** innerhalb bzw. nahe dem Untersuchungsgebiet. Es sind hier auch keine schutzwürdigen Biotope vorhanden.
- ⇒ **Vogelschutzgebiete** oder **FFH-Gebiete** werden durch die Planung nicht tangiert. Das FFH-Gebiet "Lieser zwischen Manderscheid und Wittlich" (FFH-5906-301) liegt aber nur 230 m östlich bzw. 300 m westlich des Plangebietes. Als geschützte Arten des Anhang II FFH-Richtlinie werden im Datenblatt des LfUG (Stand 2010) Groppe, Spanische Flagge und Hirschkäfer genannt.

⇒ Das Plangebiet befindet sich im **Naturpark** "Vulkaneifel". Sein Schutzzweck ist gem. Landesverordnung vom 07. Mai 2010 u. a. der Schutz, die Pflege und Entwicklung der Biotopstrukturen und der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Erhalt und die Entwicklung der Vielfalt, Eigenheit und Schönheit der Landschaft sowie die Förderung einer nachhaltigen Erholung und des umweltverträglichen Tourismus.

Teilbereich 1 liegt zudem im **Landschaftsschutzgebiet** "Moselgebiet Zwischen Üß und Kyll" dessen Schutzzwecke "... die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im westlichen Teil der Maareifel und in Teilen der Waldgebiete an Salm und Kyll; die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes; die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden in Bereichen des Tagebaus" ist.

⇒ Das Plangebiet befindet nicht in einem **Trinkwasserschutzgebiet**.

## 5. ABIOTISCHE UND BIOTISCHE PLANUNGSGRUNDLAGEN

### BODEN

Unter den warm-humiden Bedingungen des Tertiärs wurden die anstehenden Gesteine bis in große Tiefen zu einem kaolinitreichen Saprolit angewittert. Durch Frostsprengung und Kryoturbation entstanden hieraus während des Quartärs strukturlose Graulehme. Diese wurden über weite Strecken solifluidal umgelagert, wobei der unterlagernde Saprolitschutt mitgerissen und mit Löss angereichert wurde. Aus diesen Schluff- und Lehmfleißerden entstanden natürlicherweise basenarme Braunerden mit lehmiger Textur. Die nutzbare Feldkapazität ist in Abhängigkeit von der Gründigkeit der Böden in Teilbereich 1 mittel und in den Teilbereichen 2 und 3 hoch. Durch die intensive Nutzung bestehen Beeinträchtigungen durch Verdichtung (insbesondere Teilbereich 3), Bodenumlagerung (Teilbereich 2), Nähr- und Schadstoffeintrag. Die Böden der Straßen- und Siedlungsflächen sind ebenfalls mehr oder weniger stark anthropogen überprägt.

Zum Plangebiet liegen keine öffentlich zugänglichen **Informationen über erhöhte Radonwerte** vor.

*Die Bodeneigenschaften der Braunerden sind bei intensiver Nutzung von mittlerer ökologischer Bedeutung. Den Böden der Straßen und Siedlungsflächen kommt eine geringe Schutzwürdigkeit zu.*

### WASSERHAUSHALT

Im Plangebiet selber sind keine oberflächigen Entwässerungsstrukturen vorhanden. Es entwässert breitflächig in das Gewässersystem der Lieser (Gew. 2. Ord.).

Die devonischen Tonschiefer zeichnen sich durch eine plattige Einregelung von feinkörnigem verfestigtem Substrat aus. Ihre horizontale Lagerung behindert die Versickerung von Niederschlagswasser, sodass sich der Wassertransport größtenteils auf Spalten und zerrüttete Störungszonen beschränkt. Dies hat zur Folge, dass die Grundwasserneubildung nur ein geringes Maß von 67 mm erreicht (<http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>). Durch ihr geringes nutzbares Porenvolumen ist das Wasserspeichervermögen ebenfalls stark eingeschränkt. Die Wasserhöffigkeit liegt unter 0,5 l/sec. (Wasserwirtschaftlicher Generalplan für das Moselgebiet in Rheinland-Pfalz).

Aufgrund der Kuppenlage sind bei geringem Einzugsgebiet keine oberflächennahen Hangwasserzüge zu erwarten.

*Es sind keine wasserwirtschaftlich bedeutenden Grundwasservorkommen zu erwarten, dennoch ist generell jedes Grundwasservorkommen als begrenztes Gut vor Beeinträchtigungen zu schützen.*

### KLIMA

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen klimatisch begünstigtem Moseltal und dem rauen Mittelgebirgsklima der Hocheifel.

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei Windrichtungen aus Südwest (zweites Maximum aus Nordost) um 8°C. Die Niederschlagssummen sind mit ca. 700 mm im Jahr mäßig hoch.

Bioklimatisch ist das Plangebiet mit einer Höhe von ca. 330 m üNN dem reizmilden Klima mit schwachen bis mäßigen thermischen Reizen zuzuordnen. Die lufthygienischen Beeinträchtigungen sind aufgrund der guten Durchlüftung in der Höhenlage und die ländliche Struktur gering.

Die landwirtschaftlich genutzten Offenflächen stellen, im Gegensatz zu den Siedlungsflächen, Kaltluftproduzenten dar. Diese Kaltluft wird dem Gefälle nach in die Täler transportiert und trägt dabei zum klimatischen Ausgleich in der leicht wärmebelasteten Ortslage bei.

*Aufgrund des reizmilden Klimas, der geringen lufthygienischen Belastungen und weiträumig vorhandener Offenflächen ist die klimatische Ausgleichsfunktion der Planflächen für die Ortslage von geringer Bedeutung.*

## ARTEN UND BIOTOPE

### Teilbereich 1

Die Planfläche selber wird durch eine artenarme Glatthaferwiese mit ubiquitären Arten (Gewöhnlicher Glatthafer, Wiesen-Lieschgras, Wiesen-Knäuelgras, Wiesen-Löwenzahn, Wiesen-Sauerampfer, Scharfer Hahnenfuß, Rotklee, Scharbockskraut, Wiesen-Witwenblume) eingenommen.

In südlicher und östlicher Angrenzung finden sich naturferne bis bedingt naturnahe Gärten mit Schnitthecken (Kirschlorbeer), Einzel-Nadelbäumen und -baumreihen (Fichte oder Thuja, tw. Kirschlorbeer im Unterwuchs), Siedlungsgehölzen (einzelne Ziergehölze) sowie als naturnahe Elemente eine Strauchreihe (Forsythie, Holunder), junge und alte Obstbäume, Einzel-Laubbäume und -baumgruppen (Hänge-Birke). Nach Norden und Westen setzt sich das Grünland fort.

Der Weg wird von einem artenarmen Rain mittlerer Standorte begleitet, der eine ähnliche Artensammensetzung wie das Grünland aufweist.

### Teilbereich 2

Teilbereich 2 ist überwiegend durch Acker mit wenigen ubiquitären Ackerwildkräutern in geringer Deckung gekennzeichnet. Dieser wird auf der Böschung entlang des Weges von einem Rain mittlerer Standorte (Gundermann, Gewöhnlicher Beifuß, Gewöhnliche Vogelmiere, Wiesen-Löwenzahn, Geflecktes Johanniskraut, Erdbeer-Fingerkraut und Gewöhnlicher Feldsalat) begleitet.

Nördlich der Planfläche überschattet ein alter Obstbaum (Birne) ohne größere Baumhöhlen den Straßenrand. Daran schließt sich der strukturarme Friedhof an, der lediglich von zwei jungen Laubbäumen strukturiert ist. Jenseits der L 60 befinden sich ein strukturarmer Garten und eine Fettweide, die durch Tritt gänzlich in der Krautschicht vegetationslos ist. Überstanden wird sie durch alte Obstbäume (tw. als Halbstamm ausgeprägt) und einen Nadelbaum. Südlich schließt eine Grünanlage an, die durch eine Magerwiese mit Obstbäumen gekennzeichnet ist. Charakteristische Arten bilden Feld-Hainsimse und Kleines Habichtskraut. Der Garten in südlicher Angrenzung an die Planfläche ist strukturarm, mit Nadelbäumen, jungen Siedlungsgehölzen und einem jungen Obstbaum gestaltet.

### Teilbereich 3

Die Planfläche wird größtenteils durch eine sehr intensiv genutzte Fettweide (Pferdeweide mit wenigen ubiquitären und trittresistenten Arten in geringer Deckung) charakterisiert, die im Osten von einem mit jungen Obstbäumen und jungen Einzelsträuchern überstandenen höherwüchsigen Rain (Gundermann, Wiesen-Sauerampfer, Purpur-Taubnessel, Wiesen-Schafgarbe, Scharfer Hahnenfuß, Rot-Klee) gesäumt wird.

Das angrenzende Offenland ist durch Glatthaferwiesen und artenarme Fettweiden geprägt. Den Ortsrand prägen ein relativ strukturarmer Ziergarten mit Schnitthecken und Koniferen sowie ein bedingt naturnaher Nutzgarten mit Halbstamm-Obstbäumen, Einzelsträuchern, einer Nadelbaumreihe und einer Schnitthecke (Hainbuche). Zwischen den Gebäuden liegt eine teilweise verbuschende artenarme Grünlandbrache (Gewöhnlicher Glatthafer, Große Brennnessel, Kletten-Labkraut, Schmalblättriges Weidenröschen, Roter Hartriegel) mit jungen, alten und einem abgängigen Hochstamm-Obstbaum.

*Im Allgemeinen ist die Lebensraumfunktion der Teilbereiche aufgrund der anthropogenen Überprägung am Ortsrand (Störungen, Arten- und Strukturarmut, standortfremde Arten) stark eingeschränkt. Im Einzelnen sind die Biotopstrukturen folgendermaßen zu bewerten:*

*Die arten- und strukturarmen Biotope, Acker, Glatthaferwiese, Grünlandbrache, Garten, Rain, sehr intensiv genutzte und vegetationslose Weiden, sind bei guter Wiederherstellbarkeit und weiter Verbreitung von geringer Bedeutung im Arten- und Biotopschutz.*

*Die Magerwiese ist zwar anthropogen überprägt, zeichnet sich aber aufgrund des mageren Standortes und der dadurch bedingten Artenzusammensetzung als seltener und durch Eutrophierung gefährdet dar und ist deswegen von mittlerer bis hoher Schutzbedürftigkeit.*

*Den Schnitthecken, Siedlungsgehölze, Strauchreihen und Einzelsträucher sowie jungen Laub- und Nadelbäume, die Laubbaumgruppe und jungen Obstbäume ist bei guter Ersetzbarkeit, geringer Strukturierung und anthropogener Überprägung eine geringe ökologische Bedeutung zuzuordnen.*

Die Nadelbäume und Nadelbaumreihen sind zwar standortfremd, bei höherer Strukturvielfalt älterer Bestände kommt ihnen aber für einzelne verbreitete bzw. spezialisierte Vogelarten eine gewisse Bedeutung zu. Insgesamt ist ihr ökologischer Wert dann gering bis mittel.

Eine mittlere Wertigkeit erlangen die mäßig alten Laubbäume und Halbstamm-Obstbäume, die eine mittlere Wiederherstellbarkeit und eine Funktion als Trittsteinbiotope besitzen. Ihre Lebensraumfunktion beschränkt sich auf verbreitete störungsunempfindliche Arten.

Die alten und der abgängige Obstbaum (ohne große Baumhöhlen) sind von geringer Ersetzbarkeit, mäßiger Strukturvielfalt und durch Rodung bedroht. Aufgrund der anthropogenen Überprägung ist ihr Lebensraumpotential mittel. Insgesamt ist die ökologische Wertigkeit der ortsnahen Einzelbäume mittel - hoch.

## NACHGEWIESENE UND POTENTIELLE VORKOMMEN VON ARTEN DES ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE UND EUROPÄISCHEN VOGELARTEN

In der Eingriffsregelung sind gem. § 44 BNatSchG in Verb. mit § 15 BNatSchG streng und besonders geschützte Arten im Sinne der FFH-Richtlinie - Anhang IV (streng geschützte Arten) und alle europäischen Vogelarten (gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Eine tierökologische Kartierung fand im Rahmen der Satzung nicht statt. Unter Anwendung von ARTeFAKT (LANIS), die eine Liste geschützter Arten mit nachgewiesenen und potentiellen Vorkommen in der TK 5907 enthält, wurde jedoch anhand der vorhandenen Biotopstrukturen die potentielle Eignung des Plangebietes für die genannten geschützte Arten überprüft.

Fortpflanzungshabitat	pot. Artenvorkommen
Acker / Wiese / Weide /Rasen / kurzwüchsiger Rain	mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Fortpflanzungsstätten (anthropogene Überprägung, geringe Deckung, Vertikalstrukturen)
Brache / hochwüchsiger Rain	Klappergrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig
Jungbäume / junge Baumgruppe	mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Fortpflanzungsstätten (geringe Strukturierung)
ältere Laub- und Obstbäume (ohne Baumhöhlen)	Buchfink, Elster, Grünfink, Rabenkrähe, Ringeltaube, Singdrossel, Stieglitz, Wacholderdrossel
Schnitthecken / Siedlungsgehölze / Einzelsträucher / Strauchreihe	Amsel, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Zaunkönig
Nadelbaumreihe / Nadelbäume	Amsel, Gimpel, Schwanzmeise, Sommergoldhähnchen, Tannenmeise, Türkentaube, Waldohreule, Wintergoldhähnchen

Essentiell bedeutende Nahrungshabitate sind aufgrund der weiten Verbreitung betroffener Lebensräume und den anthropogenen Vorbelastungen nicht zu erwarten.

*Konkrete Neststandorte konnten innerhalb des Plangebietes nicht ermittelt werden, daher gilt aktuell nur die potentielle Eignung. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen durch Lärm und Bewegungsunruhe im Siedlungsbereich sowie der geringen bis mittleren Strukturvielfalt weist das nähere Untersuchungsgebiet nur eine eingeschränkte Habitatfunktion für geschützte Arten auf. Daher dominieren verbreitete störungsunempfindliche Vogelarten.*

*Die Offenländer sind aufgrund wahrscheinlich fehlender Fortpflanzungsstätten und weiter Verbreitung der Biotopstrukturen von geringer Schutzbedürftigkeit. Eine geringe bis mittlere artenschutzrechtliche Bedeutung kommt den Gehölzstrukturen als potentielle Nisthabitate für verbreitet und häufige Vogelarten des Siedlungsrandes zu. Die Nadelbaumreihen im Teilbereich 1 könnten potentiell als Leitstrukturen für Gebäudefleddermäuse der Ortslage dienen.*

## LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNGSPOTENTIAL

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

Die Ortslage Schladt befindet sich auf einem strukturarmen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Nord - Süd verlaufenden Plateau zwischen den Tälern der Lieser und Finsterbach. Bei der Siedlung handelt es sich um ein Haufendorf mit Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Betriebshöfen, an dessen östlichen Rand ein Neubaugebiet entsteht.

#### Teilbereich 1

Die Planfläche selber befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage und ist als strukturloses Grünland gekennzeichnet. Es bietet aufgrund der Hochflächenlage und geringen Strukturierung des angrenzenden Offenlandes eine weite Fernsicht nach Norden bis Westen (max. 7 km). Im Osten und Süden grenzen Einfamilienhäuser jungen bis mittleren Alters an. Der Siedlungsrand im Süden ist durch hohe Baumreihen landschaftlich recht gut eingebunden; Keine Ortsrandbegrünung liegt jedoch am Ortsrand im östlichen Anschluss an die Planfläche vor.

Die Erschließungsstraße "Zum Bichelstock" ist als örtlicher Wanderweg "Biederburgweg (23)" gekennzeichnet.

#### Teilbereich 2

Dieser Teilbereich liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage an der L 60. Die Planfläche ist durch strukturlosen Acker gekennzeichnet, der sich nach Osten und Norden fortsetzt. Im Süden schließt sich der Ortsrand mit einem Trierer Einhaus und dem lückigen Neubaugebiet an. Etwas isoliert befindet sich nördlich der Planfläche der ummauerte Friedhof, der im Süden von einer einzelnen markanten Birne begleitet wird.

Westlich der Landesstraße dominieren landwirtschaftliche Betriebshöfe mit kleinen alten Streuobstbeständen, die einst weiter verbreitet und landschaftstypisch waren, den Siedlungsrand. Das Dorfgemeinschaftshaus (Haus Nr. 2) wird von einer Grünanlage mit Wegekreuz begleitet, die neben der 600 Jahre alten Dorfeiche ebenfalls von Obstbäumen überstanden ist.

Im Gegensatz zu Teilbereich 1 ist hier die Fernsicht ins strukturreiche Umland durch den bewaldeten Rand des Finsterbachtals und einer Baumhecke im Südosten stark eingeschränkt.

Die L 60 und der Feldweg südlich der Planfläche bilden ebenfalls einen Teil des örtlichen Wanderwegenetzes.

#### Teilbereich 3

Planfläche 3 befindet sich am südöstlichen Ortsrand und ist durch eine Pferdeweide geprägt, die am östlichen Rand von kaum landschaftlich wirksamen Jungbäumen und Einzelsträuchern begleitet wird. Im Norden grenzen Stallungen an, die zum Teil durch eine Nadelbaumreihe und einen kleinen Obstbaumbestand verschattet werden. Ohne ausgeprägte Eingrünung zeigt sich das westlich angrenzende Einfamilienhaus mittleren Alters. Die nach Osten anschließende offene Feldflur ermöglicht eine Fernsicht von ca. 3-4 km über die bewaldeten Täler von Finsterbach, Lammbach und Otterbach hinweg zum Wittlicher Wald. Im Süden begrenzt der bewaldete Talrand der Lieser den Weitblick.

Der Mühlenweg und seine Verlängerung im Offenland sind als örtlicher Wanderweg ausgewiesen.

*Aufgrund ihrer Lage im Naturpark und bei Teilbereich 1 zusätzlich im Landschaftsschutzgebiet ist die landschaftliche Schutzbedürftigkeit generell erhöht. Auch aufgrund der gem. ROPI hervorragenden Eignung zur landschaftsbezogenen Freizeit und Erholung ist den landschaftlichen Aspekten und der fußläufigen Erschließung größere Aufmerksamkeit zu schenken.*

*Jedoch sind die Planflächen selber durch eine geringe Strukturierung landschaftlich wenig prägnant. Zudem führen die angrenzenden überwiegend wenig landschaftlich eingebundene Gebäude des Ortsrandes bereits zu einer anthropogenen Überprägung des Landschaftsbildes.*

*Die Teilbereich 2 und 3 weisen außerdem eine eingeschränkte Fernsicht auf, so dass ihre Schutzbedürftigkeit auf ein mittleres Maß reduziert ist.*

*Bei Teilbereich 1 ist aufgrund der zusätzlichen Lage im Landschaftsschutzgebiet, der partiell guten Eingrünung des bestehenden Ortsrandes und der weiten Einsehbarkeit von einer mittleren bis hohen landschaftlichen Bedeutung auszugehen.*

*Generell weist das fußläufig gut erschlossene strukturreiche Umland eine hohe Erholungsfunktion auf. In den Plangebietern selber ist die Freizeit- und Erholungsfunktion aufgrund der anthropogenen Überprägung jedoch auf die ortsnahe Kurzzeiterholung begrenzt.*

## 6. NATURSCHUTZFACHLICHE ANFORDERUNGEN AN DIE SATZUNG

Bei den Bauvorhaben im bisherigen Außenbereich muss die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft grundsätzliches Ziel sein. Zur Minimierung unvermeidbarer Eingriffe sollten die nachfolgend genannten Anforderungen im Rahmen der Abwägung aller Belange bei der städtebaulichen Konzipierung der Satzung berücksichtigt werden. Aufgrund der erkennbaren verbalen Zuordnung wurde auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet.

<i>Mensch / Gesundheit</i>	
<b>LA 1</b>	Beachtung potentieller Radonbelastung und Umsetzung baulicher Sicherungsmaßnahmen
<i>Boden</i>	
<b>LA 2</b>	Schonung von Grund und Boden durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung einer für Wohnbebauung sinnvollen GRZ mit Ausschluss der gem. BauN-VO zulässigen Überschreitung der GRZ</li> <li>• Schutz des Oberbodens</li> <li>• Beachtung von Baugrunduntersuchungen</li> <li>• Beachtung möglicher Bodenbelastungen</li> </ul>
<i>Wasserhaushalt</i>	
<b>LA 3</b>	Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers und Rückführung in natürlichen Wasserkreislauf
<b>LA 4</b>	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung von Hofflächen, Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätzen oder Terrassen
<b>LA 5</b>	Nutzung unbelasteter Dachentwässerung als Brauchwasser
<i>Arten und Biotope</i>	
<b>LA 6</b>	Erhalt der vorhandenen Obst- und Laubgehölze
<b>LA 7</b>	Anpflanzung standortgerechter Hecken und / oder Bäume an den Grenzen der Baugrundstücke zur freien Landschaft in Ergänzung der vorhandenen Biotopstrukturen
<b>LA 8</b>	Verwendung überwiegend einheimischer Laubgehölzarten zur Gestaltung der Freianlagen
<i>Orts- und Landschaftsbild</i>	
<b>LA 7</b>	Anpflanzung standortgerechter Hecken und / oder Bäume an den Grenzen der Baugrundstücke zur freien Landschaft
<b>LA 9</b>	landschafts- und dorfgerichte Ausführung der Bebauung in Anlehnung an vorhandene Prägung
<i>Allgemeiner Ressourcenschutz</i>	
<b>LA 10</b>	aktive und passive Nutzung regenerativer Energiequellen

## 7. ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 7.1 BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER RAUM- UND UMWELTZIELE

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind mit Ausweisung der Mischbauflächen im Flächennutzungsplan bereits hinreichend geprüft worden. Es betrifft dies insbesondere die Ziele:

- Vorrang Erholungsraum
- Vereinbarkeit mit den Ziele des Naturparks / Landschaftsschutzgebiet
- Bauschutzbereich Airbase Spangdahlem

**7.2 ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN AUF SONSTIGE SCHUTZGÜTER**

<i>Schutzgut</i>	<i>potentielle Umweltauswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
<b>Menschen / Gesundheit / Bevölkerung</b>	Beeinträchtigung der Wohnqualität auf den geplanten Bauflächen durch Lärm und stoffliche Emissionen	gering	Die Umgebung der Planflächen ist als eine dorftypische Gemengelage (Mischgebiet) zu kennzeichnen, bei der aber keine Emittenten vorliegen, die die Grenzwerte eines Mischgebietes überschreiten.
	Risiko gesundheitlicher Beeinträchtigungen durch potentiell erhöhte Radonwerte	nicht abschätzbar	Auch wenn derzeit keine Aussagen über erhöhte Radonwerte vorliegen, sind zur Gesundheitsvorsorge grundsätzlich bauliche Vorkehrungen zur Reduzierung der Radonwerte im Bereich der Aufenthaltsräume der neuen Gebäude zu empfehlen.
<b>Boden</b>	Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Anschüttung, Abgrabung, Verdichtung, Versiegelung	mittel	Der Verlust von Böden ist grundsätzlich erheblich. Aufgrund der mittleren Standortfaktoren, der regionalen Verbreitung der Böden, überwiegend intensiver Nutzung und tlw. erhöhtem Wasserspeichervermögen (TB 2 und 3) sind die Böden bei relativ geringer Flächeninanspruchnahme von mittlerer Empfindlichkeit.
<b>Grundwasser</b>	Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Erhöhung des oberflächigen Abflusses mit Verschärfung der Abflusssituation in der Lieser durch Verlust des Bodens als Retentionskörper bei Versiegelung	gering	Generell ist das Grundwasser als begrenztes Gut empfindlich gegenüber Verringerung der Versickerung. Hier ist die Versickerung aber bereits durch die natürlicherweise geringe Durchlässigkeit der Gesteine eingeschränkt. Die Lieser weist bei einer mittleren Abflussspende bei Hochwasser und gutem Retentionspotential eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Abflussverschärfung auf. Durch eine naturnahe Wasserrückhaltung und gedrosselte Rückführung in den örtlichen Wasserhaushalt bzw. der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Befestigungen der Außenanlagen, können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auf ein nicht umwelt-erhebliches Maß reduziert werden.
<b>Klima / Luft</b>	Verlust kaltluftproduzierender Offenländer; Bildung einer Kaltluftbarriere durch Gebäude; Bildung zusätzlicher Wärmeinseln durch Versiegelung	gering	Der klimatische Ausgleichsbedarf ist durch die geringen Belastungen und das gute Ausgleichsvermögen gering. Im Vergleich zu den abseits der Ortslage gelegenen Freiflächen kommt den Planflächen aufgrund ihrer geringen Ausdehnung und Vorbelastungen durch die angrenzende Ortslage eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Aufgrund der Rückenlage und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch Barrieren bildende Einzelgebäude im Umfeld wirken sich die geplanten Gebäude nicht erheblich über das bestehende Maß hinaus als Kaltluftbarrieren aus. Die zusätzlich zu versiegelnde Fläche ist relativ gering, so dass sich die Aufwärmung für das Lokalklima nur marginal auswirken wird.

<i>Schutzgut</i>	<i>potentielle Umweltauswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
<b>Arten und Biotope Biologische Vielfalt</b>	direkter Verlust der Biozöosen: Grünland, Acker, Rain, junge Obstbäume, junge Einzelsträucher	gering	Der Verlust der Biotopstrukturen wirkt sich aufgrund ihrer Arten- und Strukturarmut, überwiegend intensiven Nutzung bzw. anthropogenen Überprägung und weiten Verbreitung nur gering auf den Naturhaushalt auf.
	dauerhafter Verlust naturnah besiedelbaren Lebensraumes; Verlust des Standortentwicklungspotentiales	mittel	Der dauerhafte Verlust von potentiell Lebensraum ist grundsätzlich erheblich. Bei mittleren Standortbedingungen mit weiter Verbreitung und Vorbelastungen durch intensive Nutzung ist die Intensität der Auswirkungen bei Verlust mittel.
<b>BNatSchG Artenschutz</b>	<b>Tötung</b> besonders geschützter Arten oder <b>Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten</b>	keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände	Aufgrund der Strukturarmut und überwiegend intensiven Nutzung sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf den Planflächen, mit Ausnahme des hochwüchsigen Rains in TB 3, weitgehend auszuschließen. Aufgrund der höheren Deckung muss in dem hochwüchsigen Rain mit Einzelgehölzen im TB 3 aber mit Bodenbrütern gerechnet werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Lokalpopulation der verbreiteten Arten durch Baufeldräumung sind aber auszuschließen.
	erhebliche <b>Störung</b> streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten durch bau- und nutzungsbedingten Lärm und Bewegungsunruhe sowie baubedingte Emissionen	keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände	Störungen angrenzender Populationen durch Lärm, Bewegungsunruhe und Emissionen gehen nur baubedingt kurzzeitig und aufgrund der Vorbelastungen durch den Ortsrand und die Landwirtschaft nur geringfügig über das bestehende Maß hinaus. Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet nur störungsunempfindliche Arten befinden, die sich bereits an Lärm und Bewegungsunruhe gewöhnt haben. Daher wirken sich die Störungen nicht erheblich auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen aus.
<b>Natura 2000</b>	Beeinträchtigung der Schutzziele des FFH-Gebietes		Da das Plangebiet keine schutzwürdigen Lebensräume des Anhang I FFH-Richtlinie und keine Lebensräume der Arten des Anhang II FFH-Richtlinie besitzt, ist (auch unter Beachtung der Vorbelastungen durch die Ortslage und fehlender Vernetzungsstrukturen mit dem FFH-Gebiet) nicht von Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebietes auszugehen.

<i>Schutzgut</i>	<i>potentielle Umweltauswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes durch Nutzungsänderung und Errichtung von Baukörpern im Naturpark (alle TB) und Landschaftsschutzgebiet (TB 1)	mittel  gering	<p><u>Teilbereich 1</u> Aufgrund der landschaftlichen Schutzgebietsausweisung und der erhöhten Einsehbarkeit weist die Planfläche generell eine erhöhte Empfindlichkeit auf, die aber bei Errichtung eines einzelnen Wohnhauses durch die Vorbelastungen der unmittelbar angrenzenden Bebauung auf ein mittleres Maß reduziert wird. Durch Gehölzanpflanzungen am Rand zur freien Feldflur können die Planflächen landschaftlich eingebunden werden.</p> <p><u>Teilbereich 2 und 3</u> Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die unmittelbar angrenzende Bebauung und bei überwiegend geringer Einsehbarkeit, wirkt sich die Errichtung eines einzelnen Wohngebäudes nur gering auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Durch Gehölzanpflanzungen am Rand zur freien Feldflur können die Planflächen landschaftlich eingebunden werden.</p>
<b>Erholung und Fremdenverkehr</b>	Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch Veränderung des Landschaftsbildes, Inanspruchnahme von Infrastrukturen und baubedingten Lärm	nicht erheblich	Die naturbezogene Erholung wird bei Erhalt der örtlichen Wanderwege aufgrund der Vorprägung des Gebietes durch Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt.

## 8. DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION

### 8.1 FLÄCHENAUSWEISUNGEN / FLÄCHENBILANZ

Der Satzungsentwurf weist folgende Flächen (ca. Werte, vorbehaltlich einer Vermessung) aus:

Flächendarstellung	TB 1	TB 2	TB 3
Baugrundstück gem. § 19 BauNVO (neu)	1.080 m <sup>2</sup>	1.205 m <sup>2</sup>	1.460 m <sup>2</sup>
davon GRZ 0,4 (ohne Überschreitung)	432 m <sup>2</sup>	482 m <sup>2</sup>	584 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	440 m <sup>2</sup>	490 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Bestand)	425 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	520 m <sup>2</sup>
Innenbereich gem. § 34 BauGB	109.600 m <sup>2</sup>		
<b>Gesamtfläche</b>	<b>115.810 m<sup>2</sup></b>		

### 8.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die **verkehrliche Anbindung** erfolgt

- Teilbereich 1 über einen derzeit noch als Wirtschaftsweg ausgewiesene Erschließung
- Teilbereich 2 über die L 60 "Liesertalstraße" innerhalb der OD
- Teilbereich 3 über derzeit noch als Wirtschaftswege ausgewiesene Erschließungen

Die aktuell noch als Wege gekennzeichneten Erschließungen sind als Gemeindestraße gewidmet und bei Bedarf auszubauen.

### 8.3 VER- UND ENTSORGUNG

- ⇒ **Strom- und Trinkwasserversorgung** sind für alle Ergänzungsflächen über noch zu verlegende Anschlüsse an die vorhandenen Netze gewährleistet.
- ⇒ Die Ableitung des **Schmutzwassers** muss über Hausanschlusskanäle erfolgen.
- ⇒ Die Bewirtschaftung des **Oberflächenwassers** muss auf den Baugrundstücken erfolgen. Die Satzung empfiehlt eine naturnahe Rückhaltung und / oder Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück (ist im Rahmen des Bauantrages mit den VG-Werken abzustimmen und nachzuweisen). Die Ortslage entwässert im Trennsystem, weshalb der Überlauf an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden kann. Zusätzlich werden Brauchwassernutzung empfohlen und wasserdurchlässige Befestigungen von Freiflächen festgesetzt.
- ⇒ Die Abfall- und Wertstoffentsorgung kann in den Teilbereichen 1 und 3 nicht bis unmittelbar bis an die Baugrundstücke erfolgen. Die Behälter müssen bis an die angefahrenen Straßen in der Nachbarschaft gebracht werden.

### 8.4 LEITUNGSRECHTE DRITTER

Leitungsrechte Dritter sind in den Ergänzungsbereichen zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Bei Bedarf werden diese im weiteren Verfahren ergänzt.

### 8.5 ALTLASTEN / RADON

- ⇒ Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.
- ⇒ Zur Prognose bezüglich erhöhter Radonpotenziale liegen aktuell keine öffentlich zugänglichen Informationen vor.

## 8.6 BAUPLANUNGS- UND ORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die städtebauliche Prägung in der Umgebung des Plangebietes besteht aus unterschiedlichen Gebäudekubaturen, Dacheindeckungen und -formen, Fassadengestaltungen und Firstrichtungen. Daher wurden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten einer Satzung nur eingeschränkte gestalterische Festsetzungen getroffen.

textliche Festsetzungen	Begründung
GRZ 0,4; bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.	Die Ausnutzbarkeit liegt bei den gem. BauNVO § 17 zulässigen Wert, da das Baugrundstück einen relativ ungünstigen Zuschnitt hat. Der Ausschluss der Überschreitung der GRZ erfolgt unter der Vorgabe der weitgehenden Sicherung der Bodenfunktionen gem. BauGB und der Funktionsfähigkeit der Ausgleichsflächen.

Die **Hinweise** beruhen auf der Forderung des § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB zur besonderen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bzw. Anregungen sonstiger Fachbehörden.

## 8.7 BESONDERE UMWELTRELEVANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

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

## 8.8 NATURSCHUTZRECHTLICHE / GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

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

## 9. ERMITTLUNG DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFES UND ERFORDERLICHER NATURSCHUTZRECHTLICHER MAßNAHMEN

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege			
Nr.	Art der Beeinträchtigung	Umfang	Nr.	Festsetzungen / Hinweise	Umfang	Begründung
<b>B 1</b>	dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung von Böden und deren Funktionen durch Neuversiegelung; dauerhafter Verlust durch Abgrabung, langfristige Beeinträchtigung durch Anschüttung	1.498 m <sup>2</sup> <i>nicht quantifizierbar</i>	<b>M 1</b>	Ausschluss der Überschreitung der GRZ; Beachtung des Bodenschutzes, der Baugrundverhältnisse und möglicher Bodenbelastungen	---	Sicherung von Grund und Boden, soweit möglich
			<b>A 1, A 2, A 3</b>	Anpflanzung standortgerechter Laub- oder Obstgehölze auf extensiv zu nutzender Grundfläche	1.520 m <sup>2</sup>	Reaktivierung pedogener Standortpotentiale durch Herausnahme aus intensiver Nutzung; Verbesserung der Retentionsfähigkeit des Bodens aufgrund Durchwurzelung
<b>W 1</b>	Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des oberflächigen Abflusses durch Verlust des Bodens als Retentionskörper bei Neuversiegelung	1.498 m <sup>2</sup>	<b>M 2</b>	- Hofflächen, Hauszufahrten und -zuwegungen, PKW-Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. - Niederschlagswasser kann gesammelt und als Brauchwasser verwertet werden. - Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.	---	teilweiser Erhalt der Grundwasserneubildung; Schonung natürlicher Ressourcen
<b>AB 1</b>	Verlust biotisch-ökologisch geringwertiger Biotopstrukturen dauerhafter Verlust an besiedelbarem Lebensraum und Verlust des biotischen Standortentwicklungspotentiales durch Überbauung / Flächeninanspruchnahme	3.745 m <sup>2</sup>	<b>M 3</b>	Erhalt vorhandener Obstgehölze; bei Bedarf Verpflanzung	n.q.	Erhalt vorhandener Lebensräume mit Entwicklungspotential
			<b>A 1 bis A 3</b>	Anpflanzung standortgerechter Laub- oder Obstgehölze auf extensiv zu nutzender Grundfläche	1.520 m <sup>2</sup>	Neuschaffung naturnaher Lebensräume in Ergänzung bestehender Biotopstrukturen;
			<b>A 4</b>	Anpflanzung Laub- oder Obstbäumen	2 Stk	Reaktivierung der biotischen Standortpotentiale
<b>LE 1</b>	Störung des lokalen Landschaftscharakters und des landschaftlichen Standortentwicklungspotentiales durch Änderungen der Gestalt und der Nutzung von Flächen im LSG	<i>nicht quantifizierbar</i>	<b>M 4</b>	Verwendung überwiegend einheimischer Laubgehölze	---	Sicherung landschaftsgerechter Gestaltungselemente
			<b>A 1- A 4</b>	Anpflanzung standortgerechter Obst- und Laubbäume	1.520 m <sup>2</sup> 2 Stk	landschaftliche Einbindung vor Ort in räumlicher Nähe

**Sonstiges Festsetzungen und Hinweise**

Umsetzung und Zuordnung dingliche Sicherung	Sicherung der Überprüfung der Umsetzung und der nachvollziehbaren Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. Vorgaben des BauGB
--	---

**10. KOSTENSCHÄTZUNG**

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

Diese Begründung ist Bestandteil der **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Ortslage"** der **Orts-gemeinde SCHLADT**.

Schladt, .....2012

\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeister) (S)