

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

**1. ÄNDERUNG der Satzung vom 20.11.1992
der Ortsgemeinde Ammeldingen / Nbg**

über die Grenzen und Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ort
für den Teilbereich "Östlich der K 59 und des Wirtschaftsweges "Im Froschseifen" -
Plangebiet A"

Teilbereich "In Hostert"

(Abgrenzungs- und Abrundungssatzung)

**BEGRÜNDUNG
mit integriertem
FACHBEITRAG NATURSCHUTZ**

aktueller Stand: 17.07.07

Fassung gem. Satzungsbeschluss

VERFAHRENSVERMERK

Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch OG-Rat	05.03.07
Information der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	21.05.07
Offenlage der Satzung	22.05.07 bis 21.06.07
Satzungsbeschluss	17.07.07

1. ALLGEMEINES

Die Ortsgemeinde Ammeldingen liegt im Norden der Verbandsgemeinde Neuerburg. Zur Sicherung der städtebaulich geordneten Entwicklung und der einheitlichen Beitragsabrechnung hat die Ortsgemeinde Ammeldingen / Nbg am 20.11.1992 eine Satzung über die Grenzen und Abrundung für die im Zusammenhang bebaute Ortslage für den Teilbereich "Östlich der K 59 und des Wirtschaftsweges "Im Froschseifen" - Plangebiet A" aufgestellt. Nunmehr hat die Ortsgemeinde die Aufstellung einer **Satzung zur ersten Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung von 1992** für den Teilbereich "In Hostert" beschlossen, um zwei neue Bauflächen auszuweisen zu können.

Fachbeitrag Naturschutz

Die Änderung der Satzung selbst stellt keinen Eingriff im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes dar. Erst aus den konkreten Baumaßnahmen ergeben sich gem. § 9 (1) LNatSchG "Änderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können". Gem. §§ 1a u. 34 (4) BauGB ist nur für die 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.

Die vorgenannte naturschutzrechtliche Abhandlung ist als Fachbeitrag Naturschutz in die vorliegende Begründung integriert.

2. RÄUMLICHER UND INHALTLICHER GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

Der Geltungsbereich der 2. Satzung zur Änderungen der Abgrenzungssatzung umfasst in der **Gemarkung Ammeldingen/Nbg** folgende Flurstücke:

Klarstellung	Flur 2	82/2 tw., 106/1 tw.
Ergänzung	Flur 2	106/2 tw., 108 tw., 44 tw.,
Erschließung (nach aktuellem Bestand)	Flur 2	82/2, 107/2 tw., 108, tw., 106/2 tw. (vorhandener Weg wird im Rahmen der Bodenordnung auf 5 m Breite neu vermarktet, die Lage wie in der Satzungskarte dargestellt kann sich daher etwas verschieben)

Die **Abgrenzung** der 1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung richtet sich im Wesentlichen nach

- den grundsätzlichen Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage und der weitestgehenden Angliederung der neuen Bauflächen an die Ortslage
- der angemessenen Erschließung aller Baugrundstücke,
- den mit den EigentümerInnen abgestimmten Maßen für Abstandsflächen zu bestehender Bebauung und den gewünschten neuen Bau- und Grundstücksgrößen, inklusive der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen
- den Wünschen der Ortsgemeinde hinsichtlich der Grundstücksgrenzen unter Berücksichtigung der Neustrukturierung im Rahmen der Bodenordnung.

3. ÜBERGEORDNETE PLANAUSSAGEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

- ⇒ Zum Plangebiet liegen folgende Aussagen des **Landesentwicklungsprogrammes III RLP** vor:
- dünn besiedelter ländlicher Raum in ungünstiger Lage
 - vordringliche Sicherung der Grundwasserqualität
 - Sanierung von Bereichen mit hohem Bodenabtrag durch Wasser
 - vordringliche Erhaltung großräumig zusammenhängender Flächen mit Kaltluftabfluss und großflächiger Waldgebiete als Frischluftentstehungsgebiete, Verbesserung bzw. Sicherung der luft-hygienischen Ausgleichsleistung, Minderung der Immissionsbelastung der Luft und Verbesserung der Luftaustauschprozesse,
 - Erhaltung aller vorhandenen, für den Artenschutz bedeutsamen Biotoptypen und Standortpotentiale; Verbesserung und Aufwertung der Landschaft als Lebensraum für Arten- und Lebensgemeinschaften
 - vordringliche Verbesserung der Landschaft als Erlebnisraum für die landschaftsbezogene stille Erholung durch Abbau vorhandener Belastungen; Lage im Erholungsraum
- ⇒ Im **Raumordnungsplan** der Region Trier (ROPI) werden der Ortsgemeinde Ammeldingen/Nbg die besonderen Funktionen "Landwirtschaft (L)" und "Erholung (E)" zugewiesen. Die Ortsgemeinde kann aufgrund dieser besonderen Funktion Wohnbaugrundstücke nur für den Eigenbedarf ausweisen und muss dabei besonders die Belange der Landwirtschaft berücksichtigen. Zum Plangebiet selbst sind keine detaillierten Aussagen gemacht, die umliegenden Offenländer sind als Vorrangfläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die südliche Hälfte des Plangebietes liegt im Naturpark Nordeifel.
- ⇒ Das **Freiraumkonzept** (aktueller Planungsstand: Entwurf) zur Fortschreibung des ROP kennzeichnet das Plangebiet als "Vorbehaltsgelände Ressourcenschutz mit Schwerpunkt Boden" (noch keine verbindliche Ausweisung).
- ⇒ Im **Flächennutzungsplan**-Entwurf (Stand Sep. 2005) ist das Plangebiet noch **nicht** als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Die Änderung der FNP-Darstellung erfolgt nachträglich.

4. BEGRÜNDUNG DER ERSTEN SATZUNGSÄNDERUNG

Die Ortsgemeinde Ammeldingen/Nbg hat sich dazu entschlossen, über eine **1. Änderung der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung** zusätzliche Außenbereichsflächen in die bebaute Ortslage einzubeziehen, auf denen 2 neue Baugrundstücke geschaffen werden können. Unter Abwägung aller Belange begründet die Ortsgemeinde die Änderung der Satzung für den Teilbereich "In Hostert" wie folgt:

- ⇒ Der bestehende Eigenentwicklungsbedarf an Wohnbauland in der Ortsgemeinde Ammeldingen kann zurzeit nicht gedeckt werden. Die Baulücken innerhalb der Ortslage sind entweder bereits für konkrete Bauvorhaben verplant oder stehen dem freien Markt nicht zu Verfügung. Sie werden entweder noch als Hofnahe Grünflächen von Haupt- und Nebenerwerbslandwirten genutzt oder für nachfolgende Generationen bevorratet, was eine in der Eifel charakteristische Immobilienbewirtschaftung bei Realernte darstellt.
- Aus oben genannten Gründen stehen in der Ortsgemeinde aktuell weder öffentliche noch private mobile und baurechtlich abgesicherte Baugrundstücke für Einzelanfragen zur Verfügung. Die Ortsgemeinde hat sich daher dazu entschlossen, für die beiden neuen Bauflächen Baurecht über eine Ergänzung der bestehenden Abgrenzungs- und Abrundungssatzung zu schaffen.
- ⇒ Leitziel einer gemeindlichen Eigenentwicklung muss sein, das Dorf als vielfältigen Standort für Wohnen und Arbeiten zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln und vor allem jungen Familien und kleinen bis mittelständischen Betrieben die Möglichkeit zu bieten, in ihrem Heimatort zu bleiben und zeitgemäße Wohn- bzw. Arbeits- und Betriebsverhältnisse zu schaffen.
- Mit der Einbeziehung von der Außenbereichsflächen in die bebaute Ortslage besteht die Möglichkeit **kurzfristig** und unter günstigen Bedingungen neue Bauflächen in für den aktuellen Bedarf in ausreichender Anzahl auszuweisen:
- alle Baugrundstücke sind mobil und werden privat genutzt oder zu angemessenen Preisen an Bauinteressenten (vornehmlich aus dem Ort) privat veräußert
 - es liegt konkretes Bauinteresse vor

- die Grundstücke können über eine Verlängerung des "Kapellenweg" erschlossen werden,
- die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung bzw. Strom sind möglich, müssen jedoch privat umgesetzt werden.

⇒ Eine für die dörfliche Entwicklung typische **gemischte Bebauung** (Bauernhof, ältere und jüngere Wohnbebauung) bildet die Grundlage für die **städtebauliche Prägung** des Plangebietes.

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.

5. ABIOTISCHE UND BIOTOISCHE PLANUNGSGRUNDLAGEN

RELIEF UND GEOLOGIE

Der geologische Untergrund der Arzfelder Hochfläche wird im Plangebiet einheitlich aus unterdevonischen Klerf-Schichten (glimmerreiche Tonschiefer, Silt- und Sandsteine in Wechsellagerung mit quarzitischen Sandsteinen) aufgebaut.

Das Plangebiet liegt an einem südwestexponierten Talhang eines kleinen Muldentales auf ca. 495 m üNN.

BODEN

Als Bodentypen haben sich aus den Gesteinen in Abhängigkeit der Hanglage überwiegend Braunerden unterschiedlicher Gründigkeit und schluffig-lehmiger Textur entwickelt. In Muldenlagen können bei Erhalt von Decklehmen auf schwerere Bodenvarianten angetroffen werden.

Die Ablagerungen des namenlosen Baches im Südwesten des Plangebietes bilden das Ausgangssubstrat für die Bodenbildung der **Auenböden**, die im Plangebiet als **Vegen** (ohne regelmäßige Überflutungen) anzusprechen sind.

Bewertung

Die Braunerden sind als regional weit verbreitete Böden einzustufen, eine mittlere Schutzbedürftigkeit haben die mäßig weit verbreiteten Vegen zu verzeichnen. Die Böden bieten keine ökologisch relevanten Sonderstandorte, sie sind jedoch als sehr nährstoffreiche Böden von großer Bedeutung für die Landwirtschaft.

Daher ist die Umgebung des Plangebietes auch als landwirtschaftliche Vorrangflächen laut ROP dargestellt. Aus der intensiven Nutzung ergeben sich jedoch Beeinträchtigungen der Böden, die zu einer Verminderung der ökologischen Schutzwürdigkeit führen.

WASSERHAUSHALT - GRUNDWASSER

Die Gesteine des devonischen Grundgebirges stellen kombinierte Poren- Kluftgrundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit dar. Die Grundwasserspeicherung ist aufgrund eines dichten Gefüges meist gering. Die Wasserhöffigkeit liegt unter 1,5 l/sec (Wasserwirtschaftlicher Generalplan für das Moselgebiet in Rheinland-Pfalz). In den Auenablagerungen ist generell mit Grundwasser zu rechnen. Dieses beschränkt sich weitgehend auf die unmittelbar an den Bach angrenzenden Flächen.

Aufgrund mittlerer klimatischer Bedingungen, vorwiegend mittlerer nutzbarer Feldkapazität und geringer bis mäßiger Grundwasserleitfähigkeit der Gesteine ist die Grundwasserneubildung mit ca. 100-150 mm (Wasserwirtschaftlicher Generalplan des Moselgebietes) mäßig.

Bedingt durch die Talrandlage ist im Plangebiet grundsätzlich mit abfließenden Hangwasserzügen zu rechnen. Oberflächennahe Austritte konnten im Gelände jedoch nicht festgestellt werden.

Wasserwirtschaftliche Schutzgebietsausweisungen liegen für den Untersuchungsraum nicht vor.

Bewertung

Generell ist jedes Grundwasservorkommen - und hier insbesondere die Hangwasserzüge - als begrenztes Gut vor Beeinträchtigungen zu schützen.

WASSERHAUSHALT - OBERFLÄCHENWASSER

Im Südwesten des Untersuchungsgebietes tritt ein namenloser Quellbach 3. Ordnung aus einer Verrohrung, der als einer der Quellbäche des Grimbach (Gew. III: Ord.). Das Gewässer, das im Untersuchungsgebiet eher den Charakter eines unbefestigten, mäßig mäandrierenden Grabens, zeigt erhebliche Beeinträchtigungen (Tiefen- und Seitenerosion) durch intensive Beweidung. Die Sohle hat durch die Tiefenerosion nur noch wenig Kontakt mit der schmalen Aue des Muldentales. Die Uferstreifen sind mit schmalen Staudenfluren bestanden, gewässerbegleitende Gehölze sind im Oberlauf nicht zu finden, weiter im Südosten verläuft der Bach in einem Waldstück.

Entgegen der Einschätzung der Biotopübersichtskartierung, die das Gewässer als naturnahen Bach gem. § 28 LNatSchG eingestuft hat, ist der Abschnitt im UG als bedingt naturfern zu bewerten.

KLIMA

Klimatisch zeichnet sich die windoffene Lage des Plangebietes mit 800 mm jährlicher Niederschlagsmenge und ca. 7°C Durchschnittstemperatur durch einen regelmäßigen Austausch bodennaher und bodenferner Luftmassen aus. Bioklimatisch befindet sich die Hochfläche im Übergang vom reizmilden zum reizmäßigen Klima.

Bewertung

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund seiner windoffenen Lage und geringen Belastungen der Luftqualität eine geringe Schutzbedürftigkeit auf.

FLORA UND BIOTOPE

Die hausnahen Freiflächen sind als Zier- und Nutzgärten angelegt. Der Garten auf Flurstück 82/2 weist zusätzlich noch eine größere Anzahl von Obstbäumen auf.

Kleinere, ungepflegte und tw. bereits abgängige Obstbäume finden sich noch auf den Banketten des Wirtschaftsweges, die mit ruderalisierten Altgrasfluren (Brennnessel, Stumpfbältriger Ampfer, Gilbweiderich, Hohlzahn spec., Greiskraut, Wegwarte, u.a.) bestanden sind.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind überwiegend als Acker ohne besondere Beikrautfluren (intensiver Getreide- und Maisanbau) genutzt. Im verrohrten oberen Talbereich des Bachtals liegt eine ehemalige kleinere Ackerfläche längere Zeit brach. Hier hat sich ein Gemenge aus Ackerbeikräutern, ruderalen Arten und Pflanzen der angrenzenden Grünländer angesiedelt (u.a. Stumpfbältriger Ampfer, Melde, Ackerkratzdistel, Leinkraut, Hirtentäschelkraut, Löwenzahn, Vogelknöterich).

Im weiteren Talverlauf dominieren Weiden, die aktuell brach liegen. Auch hier ist die Artenzusammensetzung von geringer Vielfalt; zu finden sind u.a. Schafgarbe, Löwenzahn, Sauerampfer, Ackerkratzdistel, Weißklee und div. Gräser.

Entlang des bedingt naturfernen, mäandrierenden Baches haben sich auf schmalen Uferstreifen nährstoffliebende Ruderalfluren mit Brennnessel, Klett-Labkraut, Mädesüß, Beinwell, Frauenmantel und Wasserschwaden entwickelt; Ufergehölze fehlen.

Bewertung

Die Ackerflächen und artenarmen Grünländern bzw. siedlungsbeeinflusste ruderalisierte Krautfluren und Wiesenbrachen weisen keinen besonderen biotisch-ökologische Wert als Lebensraum oder im Biotopverbundsystem auf.

Die Gehölzstrukturen im Bereich der Gebäude bzw. auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist derzeit ein geringer bis mittlerer ökologischer Wert zu bestätigen. Sie übernehmen zwar aufgrund ihrer anthropogenen Überprägung bzw. ihrer aktuellen Ausprägung keine besondere Bedeutung als Lebensräume, sind aber im lokalen Biotopverbund als Vernetzungsstrukturen und Trittsteinbiotope zu bezeichnen.

Der namenlose Bach ist im UG als ökologisch weniger wertvoll einzustufen, allerdings ist sein Entwicklungspotential bei entsprechender Wiederherstellung einer naturnahen Fließdynamik als sehr hoch einzustufen.

STRENG GESCHÜTZTE ARTEN GEM. § 19 BNatSchG

In der Eingriffsregelung sind gem. §§ 19, 42 und 43 des BNatSchG streng und besonders geschützte Arten im Sinne der

- BArtSchV § 1 (streng und besonders geschützte Arten)
- FFH-Richtlinie - Anhang 4 (streng geschützte Arten)
- Anhänge A (streng geschützte Arten) und B (besonders geschützte Arten) der EG-Verordnung 1332/2005 zur Änderung der Verordnung 338/97 des Rates zum Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels sowie
- alle europäischen Vogelarten (gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie)

zu berücksichtigen. Aufgrund der Vorbelastungen am Ortsrand durch Lärm und Bewegungsunruhe sowie der Inanspruchnahme von Lebensräumen mit aktuell geringer Bedeutung für den Artenschutz bei weiträumig vorhandenen Ausweichhabitaten, erscheint der Verfasserin hier die Beschränkung der Untersuchung ausschließlich auf streng geschützte Arten als legitim.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung können aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen potentiell folgende streng geschützten Tierarten vorkommen (es wurden keine tierökologischen Gutachten erstellt; geschützte Pflanzenvorkommen sind nicht bekannt.):

Art	Lebensraum	Eignung Plangebiet
Vögel		
Grünspecht	Brut an Waldrändern, Obstwiesen, Parks, größere Gärten, Feldgehölzen oder Alleen Jagd in strukturreichem Offenland	pot. Jagdhabitat
Mäusebussard	Brut an Waldrändern, Jagd im Offenland; verbreitet	pot. Jagdhabitat
Rotmilan	Lebensraum im Grenzbereich Laubwald – strukturreiches Offenland mit Hecken, Feldern, Wiesen; Brut auf alten Bäumen am Waldrand bzw. in Waldnähe	pot. Jagdhabitat
Schleiereule	Lebensraum meist unter 400 m üNN; Brut in Gebäuden, Jagd in offenen Landschaften	pot. Jagdhabitat
Turmfalke	Brut in Felsspalten- und Höhlen, Jagd in intensiv genutztem Kulturland und in Ödland	pot. Jagdhabitat
Waldkauz	Brut in lückigen Altholzbeständen, in Laub- und Mischwäldern, Parkanlagen Jagd im Offenland	pot. Jagdhabitat
Waldohreule	Brut an Waldrändern (bevorzugt Nadelwälder) und in größeren Feldgehölzen, auch in Randbereiche von Städten, insbesondere wenn diese an landwirtschaftlich genutzte Bereiche grenzen Jagd im Offenland mit niedrigem Pflanzenwuchs	pot. Jagdhabitat
Fledermäuse		
Braunes Langohr	Wochenstube und Sommerquartier auf Dachböden, in Spechthöhlen, Baumspalten, Nistkästen (Waldfledermaus) Winterquartier in Kellern, Bunkern, Stollen Jagd in unterholzreichen Wäldern, Gärten, Siedlungsbereichen und Streuobstgebieten mit Altbaumbestand (Aktionsradius relativ gering)	pot. Jagdhabitat
Kleine Bartfledermaus	Wochenstube und Sommerquartier an Gebäuden, auf Dachstühlen gelegentlich in Baumhöhlen oder hinter Baumrinde, bekannte Wochenstuben zwischen 190 und 420 m üNN. Winterquartier in Stollen, Höhlen Jagd in Gärten, Ortschaften, in Wäldern und entlang Bäche, in reich strukturierten Extensivweidelandschaften (Aktionsradius gering)	pot. Jagdhabitat
Mückenfledermaus	Sommer- und Winterquartier an Fassaden, Rollläden Jagd an Gewässern (wichtigste Beutetiere Zuckmücken und weitere Mücken), in Wohngebieten, in Parks, Alleen oder an Waldrändern (Aktionsradius gering)	pot. Jagdhabitat
Zwergfledermaus	Wochenstube und Sommerquartier vorwiegend an Fassaden, Spalten, Rollläden, Baumhöhlen (Gebäudefledermaus) Winterquartier an Bauwerken, in Dachstühlen, Kellern, gelegentlich in Baumhöhlen Jagd entlang Grenzstrukturen (Wege, Waldränder, Hecken), in Wohngebieten (Straßenbeleuchtung) und an Gewässern (häufigste Fledermausart)	pot. Jagdhabitat

BIOTOPKARTIERUNG / VBS / LANDSCHAFTSPLAN

- ⇒ Im südwestlichen Untersuchungsgebiet befindet sich laut **Biotopkartierung** von Rheinland-Pfalz das gem. § 28 LNatSchG geschützte Biotop "Quellbach und naturnaher Bachlauf SO Ammeldingen" (5903-4503).
- ⇒ Die **landschaftsplanerischen Darlegungen** zu der aktuellen Fortschreibung des FNP fordert für das Untersuchungsgebiet die
- Anreicherung der landwirtschaftlichen Nutzflächen mit 3-5 % naturnaher Elemente
 - erosionsmindernde Bewirtschaftung von Hanglagen
 - Entwicklung von extensivem Dauergrünland im Talraum des Baches
 - Verbesserung des Bachlaufes

FFH-, VOGELSCHUTZ- UND IBA-GEBIETE

- ⇒ **FFH-, Vogelschutz-** oder **IBA-Gebiete** werden durch die Planung nicht tangiert.

LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNGSPOTENTIAL

Die Arzfelder Hochfläche stellt eine schwach reliefierte Landschaft zwischen Prüm- und Enztal in rd. 500 m Höhe dar. Wie viele andere Ansiedlungen auf der Hochfläche befindet sich die Ortslage Ammeldingen / Nbg auf einer Anhöhe einer Kuppe. Entsprechend der morphologischen Gegebenheiten ist der Landschaftsraum hier bei mäßiger Reliefenergie durch einen abwechslungsreichen Formenschatz gekennzeichnet, dessen Strukturereichtum durch einen vielfältigen Wechsel von landwirtschaftlichen Nutzflächen, kleinen Waldstücken und Hecken besonders betont wird.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand. Die landschaftliche Ausstattung des engeren Umfeldes ist durch die Ortsrandlage und die intensive landwirtschaftliche Nutzung als gering einzustufen. Die Einsehbarkeit ist durch die Talrandlage auf südliche Richtungen beschränkt.

Die Flächen südwestlich des Weges liegen im Naturpark "Südeifel", dessen Schutzzweck u.a. "... die Erhaltung seiner landschaftlichen Eigenart und Schönheit, die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Sicherung und Entwicklung des Raumes für die naturbezogene Erholung " ist.

Bewertung

Der Raumordnungsplan weist der Region eine hervorragende Eignung für die landschaftsbezogene Freizeit und Erholung zu. Aufgrund der relativ abgelegenen Lage und der geringen für Freizeit und Erholung nutzbaren Infrastruktur (Wander- und Radwege) ist die Bedeutung des Gebietes für den Fremdenverkehr weitgehend unbedeutend. Der Wirtschaftsweg im Plangebiet wird zur wohnortnahen Kurzzeiterholung genutzt.

Aufgrund der Lage im bzw. unmittelbar angrenzend an den Naturpark, ist dem Landschaftsbild und der landschaftsästhetischen Bewertung ein höherer Stellenwert zuzuschreiben, auch wenn die aktuelle Wertigkeit des Plangebietes eher durch das Grobrelief als durch die strukturelle Ausstattung gewährleistet ist.

KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

6. LANDSCHAFTSPLANERISCHE ANFORDERUNGEN AN DIE SATZUNG

Bei Bauvorhaben 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.

LA 1.1	- Erhalt eines ausreichenden Abstandes der Bebauung und Umnutzung zum verrohrten Bachlauf, damit eine spätere Renaturierung nicht beeinträchtigt wird.
LA 1.2	- Anpflanzung standortgerechter Hecken und / oder Bäume an den Grenzen der Baugrundstücke zur freien Feldflur
LA 1.3	- Verwendung überwiegend einheimischer Laubgehölzarten zur Gestaltung der Freianlagen
LA 2.1	- Beschränkung der Gestaltung und Höhenentwicklung der Gebäude auf regionaltypische und topographisch angepasste Merkmale und Werte
LA 2.2	- Festlegung einer für Wohnbebauung im dörflichen Bereich sinnvollen GRZ - Ausschluss der gem. BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ
LA 2.3	- restriktive und topographisch angepasste Festsetzung der Gestalt und Höhe flächiger Aufschüttungen / Abgrabungen
LA 3.1	- Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers und Rückführung in natürlichen Wasserkreislauf
LA 3.2	- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Befestigung von Hofflächen, Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätzen oder Terrassen
LA 3.3	- Nutzung unbelasteter Dachentwässerung als Brauchwasser
LA 3.4	- Sicherung von Hangwasserzügen durch geeignete passive und aktive Maßnahmen

7. BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER ZIELE UND GRUNDSÄTZE

LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, ist aber im ROP nicht unmittelbar als landwirtschaftliche Vorrangfläche ausgewiesen. Konflikte mit der Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe sind nicht zu erwarten, da die Eigentümer auch die aktuellen Nutzer sind und dem Verkauf der Baugrundstücke zugestimmt haben.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude (Scheunen und Lager) im Norden des Plangebietes bleiben mit ausreichendem Anstand von der Planung unberührt.

FREMDENERKEHR UND ERHOLUNG

In Bezug auf die landschaftsgebundene Freizeit und Erholung kommt der Region laut ROP eine hervorragende Eignung zu.

Für eine überörtliche Erholungsnutzung ist das Gebiet aufgrund der Ortsrandlage und mangelnder Erschließung bzw. Freizeitattraktionen jedoch weniger geeignet. Die landschaftsbezogene Nutzung als Wanderraum ist durch die Verlagerung des Ortsrandes unter Erhalt vorhandener Wegeverbindungen nicht behindert.

STRENG GESCHÜTZTE ARTEN

Von der Plandurchführung sind insbesondere verschiedene Fledermaus- und Vogelarten durch die Flächeninanspruchnahme ihrer Jagdhabitats betroffen.

⇒ *Die potentiellen Lebensräume der in Kap. 5 genannten Tierarten werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Der Verlust möglicher Jagdräume ist weniger relevant, da sich ausreichend und besser strukturierte Ausweichräume in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden.*

LANDSCHAFTSPLANUNG

Von den erarbeiteten Anforderungen in Kap. 6 weicht die Satzung nicht bzw. nur geringfügig und ohne umweltrelevante Auswirkungen ab.

8. DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION

8.1 FLÄCHENAUSWEISUNGEN / FLÄCHENBILANZ

Der Satzungsentwurf (November 2006) weist folgende Flächen (ca. Werte) aus:

Baugrundstücke gem. § 19 BauNVO (neu) <i>davon GRZ 0,3 (mit Überschreitung bis 0,4) = 656 m²</i>	1.640 m ²
Ausgleichsflächen A 1 - 110 m ² , A 2 - 310 m ² , A 3 - 265 m ²	685 m ²
Verkehrsfläche (Bestand bzw. Bodenordnung)	405 m ²
Baugrundstück gem. § 34 BauGB (Bestand)	500 m ²
private Grünfläche (Bestand)	1.510 m ²
Gesamtfläche	4.740 m²

In der Ortslage von Ammeldingen finden aktuell eine Bodenordnung statt. Im Zuge dieser Neuregulierungen der Grundstücke soll auch der Wirtschaftsweg, der in der Örtlichkeit anders verläuft als das alte Kataster ausweist, auf eine Breite von 5 m neu vermarktet werden. Da aktuell noch keine Vermessung vorliegt und diese mit hoher Wahrscheinlichkeit auch nicht bis zum Satzungsbeschluss schon einen rechtlichen Charakter hat, kann in der Satzung nur eine ca. Lage der neuen Straßengrenzen angegeben werden.

8.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

⇒ Die **verkehrliche Anbindung** des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der Kepallenstraße. Der vorhandene Wirtschaftsweg muss noch gewidmet werden. Die genaue Abgrenzung der neuen Straßenparzelle erfolgt im Rahmen der Bodenordnung.

8.3 VER- UND ENTSORGUNG

- ⇒ **Strom- und Trinkwasserversorgung** ist durch über noch zu verlegende Anschlüsse an die vorhandenen Netze gewährleistet.
- ⇒ Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über noch zu verlegende Hausanschlüsse zum vorhandenen Kanalsystem (Trennsystem) in die Kläranlage Ammeldingen.
- ⇒ Das **anfallende Oberflächenwasser** ist auf den jeweils neu zu bebauenden Grundstücken zurückzuhalten (Mindestforderung: 50 l pro m² versiegelter Fläche). Dies kann auf dem Grundstück über Rückhaltung in flachen Erdmulden oder durch Verdunstung/Versickerung in offenen Teichen erfolgen.

Sinnvoll ist auch die Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Der Überlauf der Rückhaltesysteme kann an den Regenwasserkanal erfolgen. Eine weitere Möglichkeit ist die flächige Ableitung des Überlaufes in die benachbarten Grünflächen / landwirtschaftlichen Nutzflächen, wobei hier Schäden oder Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden müssen.

Die technische Umsetzung der Rückhaltung und des Überlaufes sind im Bauantrag nachzuweisen und von den VG-Werken zu prüfen.

8.4 BAUPLANUNGS- UND ORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die städtebauliche Prägung in der Umgebung des Plangebietes besteht aus sehr unterschiedlichen Gebäudekubaturen, Dacheindeckungen und -formen, Fassadengestaltungen und Firstrichtungen. Daher wurden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten einer Satzung nur eingeschränkte gestalterische Festsetzungen getroffen. Für weitere restriktive Reglementierungen sieht die Ortsgemeinde kein Erfordernis, da hier nur 2 zusätzliche Baugrundstücke entstehen sollen.

Da auch im restlichen Dorf keine besonderen gestalterischen Auflagen für Bauvorhaben gelten und der Gleichheitsgrundsatz gewährleistet bleiben soll, werden nur solche Bestimmungen aufgenommen, die den Forderungen des Landschaftsschutzes im Naturpark gerecht werden, ohne jedoch die Gestaltungsfreiheit zu sehr einzuschränken.

Festsetzung - Städtebau	Begründung
<p>GRZ 0,3 Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Errichtung von Nebenanlagen) nur bis max. 0,4 zulässig. Die GRZ bezieht sich ausschließlich auf die gem. Satzungskarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO.</p>	<p>Die Ausnutzung der Überbaubarkeit liegt zur Sicherung eines schonenden Umganges mit Grund und Boden gem. § 1 a (1) BauGB unter der möglichen Höchstgrenze bzw. der Überschreitung gem. BauNVO. Bei der Größe der Baugrundstücke ist - auch unter Berücksichtigung der Hängigkeit - eine ausreichende Bebaubarkeit gewährleistet. Aufgrund der in die Satzung einbezogenen Gesamtgrundstücke (Baufläche und Ausgleichsfläche) wird die GRZ ausschließlich auf die in der Satzung markierten bebaubaren Grundstücke beschränkt.</p>
<p>Firsthöhe: max. 10,50 m gemessen über Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Hausfront</p>	<p>Die angesetzten Höhen entsprechen dem regionaltypischen und geländeangepassten Bauen und wurde aufgrund der Lage im bzw. am Rand des Naturpark aufgenommen.</p>
<p>Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen, aber nur innerhalb der in der Satzungskarte dargestellten Grundstücksflächen gem. § 19 BauNVO zulässig.</p>	<p>Die Festsetzung soll eine städtebaulich sinnvolle Integration der Garagen an die Hauptgebäude ermöglichen. Die Baufenster weisen diesbezüglich auch eine ausreichende Tiefe auf. Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuschen sollten auch auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig sein, wobei aber gleichzeitig eine Bebauung der Ausgleichsflächen ausgeschlossen werden muss. Für die Beschränkung der Anzahl und Größe der Nebenanlagen sieht die Ortsgemeinde keinen Bedarf, weil hier nur 2 neue Baugrundstücke eine Restriktion erfahren, die im restlichen Dorf so nicht gilt und daher der Gleichheitsgrundsatz nicht gewährleistet bleibt und die Landesbauordnung diesbezüglich eindeutige Regelungen enthält. Zudem wird gerade das Bauen auf dem Land mit den doch recht großen Baugrundstücken beworben, auf denen auch die Vorteile des Landlebens wie Nutz- oder Spielgarten mit Gartenhäuschen, Holzheizung oder Kamin mit ausreichenden Lagermöglichkeiten genutzt werden können. eine Größenbeschränkung vorzunehmen.</p>
<p>Für Aufschüttungen und Abgrabungen gilt: - Erdböschungen sind in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 anzulegen und ab einer Höhe von jeweils 1,5 m durch $\geq 0,5$ m breite Terrassen zu staffeln - Stützmauern (Natursteinmauer, natursteinverblendete oder verputzte Mauer) sind ab einer Höhe von jeweils 1,5 m mit $\geq 0,5$ m breitem Zwischenraum zu staffeln</p>	<p>Aufgrund der leichten bis mittleren Hangneigung sind zur Sicherung des Nachbarschutzes und der dorfgerechten Gestaltung der Freiflächen Restriktionen bezüglich Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich. Eine landschaftsgerechte Gestaltung des Geländes ist auch in Hinblick auf die Lage im bzw. am Rand des Naturpark erforderlich.</p>

Hinweis - Sonstige	Begründung
Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Spuren früherer Besiedlung oder Flurdenkmäler beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren.	Der Hinweis beruht auf der Bitte der zuständigen Behörden auf Übernahme in die Satzung.
Die Umsetzung aktiver und passiver baulicher Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Erdwärme) wird empfohlen.	Der Hinweis beruht auf der Forderung des § 1 Abs. 6, Nr. 7f BauGB nachdem die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Nutzung von Energie besondere Berücksichtigung in den Bauleitplänen / Satzungen finden soll.

8.5 NATURSCHUTZFACHLICHE / GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die naturschutzfachlichen 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

9.1 TABELLARISCHE ÜBERSICHT DER EINGRIFFE UND MAßNAHMEN UND DEREN BEGRÜNDUNG (FESTSETZUNGEN UND HINWEISE)

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege			
Nr.	Art der Beeinträchtigung der betroffenen Werte und Funktionen	betroffene Werte	Nr.	Festsetzungen / Hinweise	Umfang	Begründung
B 1	dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung von Böden und deren Funktionen durch Neuversiegelung; dauerhafter Verlust durch Abgrabung, langfristige Beeinträchtigung durch Anschüttung	656 m ²	M 1	Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 0,4 zulässig.	---	Minimierung der Beeinträchtigung: - Reduzierung der Versiegelung
		<i>nicht quantifizierbar</i>	A 1 A 3	Auf den in der Satzungskarte mit A 1 und A 3 gekennzeichneten 3 und 5 m breiten privaten Grünflächen sind alternativ folgende Maßnahmen umzusetzen: - Anpflanzung von mindestens <ul style="list-style-type: none"> • je 1 Laubbaum und 10 Laubsträucher pro angefangene 10 lfm als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken. Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf max. 20 % des Gesamtgehölzanteiles betragen. oder <ul style="list-style-type: none"> • 1 hochstämmiger Obstbaum lokaler Sorten pro 10 lfm Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. - Die gehölzfreien Zwischenräume sind nicht mehr als 2-mal im Jahr zu mähen, eine Düngung ist unzulässig. - Die Flächen sind durch einen blickdurchlässigen Zaun mit max. 1,25 m Höhe von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen abzutrennen. * - Die Errichtung jeglicher Art von baulichen Anlagen oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig.	110 m ² 265 m ²	Kompensation beeinträchtigter Funktionen: - Reaktivierung beeinträchtigter Standortpotentiale durch Herausnahme aus intensiver Nutzung - Verbesserung der Retentionsfähigkeit des Bodens aufgrund Durchwurzelung Anmerkung zum Zaun: Ein Zaun in massiver Bauweise kann das optische Bild des Überganges zwischen Bebauung und freier Landschaft beeinträchtigen und die geforderte Gehölzpflanzung wirkungslos werden lassen. Allerdings wären weitere Restriktionen über die Art und Bauweise eines Zaunes in Hinblick auf die Gleichbehandlung gegenüber dem restlichen Dorf eine zu große Einschränkung. Anmerkung zu Abtragung / Aufschüttung Wenn auf den Flächen Geländemodellierungen durchgeführt werden, sind diese im Sinne des LNatSchG Eingriffe in den Bodenhaushalt, so dass die Flächen dann nicht mehr zur Kompensation für die Eingriffe durch Versiegelung herangezogen werden könnten.

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege			
Nr.	Art der Beeinträchtigung der betroffenen Werte und Funktionen	betroffene Werte	Nr.	Festsetzungen / Hinweise	Umfang	Begründung
noch B 1	noch dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung von Böden und deren Funktionen durch Neuversiegelung; dauerhafter Verlust durch Abgrabung, langfristige Beeinträchtigung durch Anschüttung	656 m ² <i>nicht quantifizierbar</i>	A 2	<p>Auf der in der Satzungskarte mit A 2 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind alternativ folgende Maßnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzung von mindestens <ul style="list-style-type: none"> • je 1 Laubbaum und 50 Laubsträucher aus u.g. Artenliste pro angefangene 100 m² der ausgewiesenen Fläche als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken. Der Anteil an Zier-Laubgehölzen darf max. 20 % des Gesamtgehölzanteiles betragen. oder <ul style="list-style-type: none"> • 1 hochstämmiger Obstbaum lokaler Sorten pro angefangene 100 m² der ausgewiesenen Fläche. <p>Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die gehölzfreien Zwischenräume sind nicht mehr als 2-mal im Jahr zu mähen, eine Düngung ist unzulässig. - Die Flächen sind durch einen blickdurchlässigen Zaun mit max. 1,25 m Höhe von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen abzutrennen. - Die Errichtung jeglicher Art von baulichen Anlagen oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig. 	310 m ²	- s.o.

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege				
Nr.	Art der Beeinträchtigung der betroffenen Werte und Funktionen	betroffene Werte	Nr.	Festsetzungen / Hinweise	Umfang	Begründung	
W 1	Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des oberflächigen Abflusses durch Verlust des Bodens als Retentionskörper durch Neuversiegelung	656 m ²	M 2	Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten (Fassungsvermögen: mind. 50 l / m ² versiegelter Fläche) und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen. Der Überlauf kann flächig in die benachbarten Freiflächen abgeleitet werden, wobei eine schadlose Ableitung gesichert sein muss oder ist an die örtlichen Entwässerungssysteme anzuschließen. Der Nachweis der privaten Rückhaltung ist im Bauantrag zu erbringen.	---	Minimierung der Beeinträchtigung: - naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagwassers - teilweiser Erhalt der Grundwasserneubildung - weitgehende Schonung natürlicher Ressourcen	
			M 3	Hofflächen, Hauszufahrten und -zuwegungen, PKW-Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä.. Auf einen entsprechend durchlässigen Unterbau ist zu achten.	---		
			M 4	Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt (z.B. in Zisternen, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Waschwasser, Beregnung der Außenanlagen) verwendet werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.	---		
			M 5	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Sicherung vor möglichem zufließendem Außengebietswasser wird im Bereich des bergseitigen Grundstückes empfohlen, z.B. auf der Fläche A 2 eine Mulde auszubilden oder sonstige entsprechende Sicherungsvorkehrungen zu treffen. - Bei Abgrabungen muss jahreszeitlich und witterungsabhängig mit Aufschluss von Hangwasser gerechnet werden. Es wird empfohlen, entweder auf eine Unterkellerung zu verzichten oder eine grundwassersichere Bauweise zu wählen. Drainagewasser muss durch geeignete Maßnahmen wieder örtlich zur Versickerung gebracht werden. - Es ist gesetzlich darauf zu achten, dass keine Schmutzwasser oder Schadstoffe dem Grundwasser zugeführt werden. 	---		Minimierung der Beeinträchtigung: - Sicherung des Hangwasserabflusses - Sicherung der Grundwasserqualität

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege			
Nr.	Art der Beeinträchtigung der betroffenen Werte und Funktionen	betroffene Werte	Nr.	Festsetzungen / Hinweise	Umfang	Begründung
AB 1	- dauerhafter Verlust an besiedelbarem Lebensraum, des biotischen Standortentwicklungspotentiales - dauerhafter Verlust der ökologisch geringwertigen Biotopstrukturen (Acker, Ackerbrache, Ruderalflur, junge abgängige Obstbäume) durch Überbauung / Flächeninanspruchnahme	1.640 m ²	A 1 A 2 A 3	siehe B1	685 m ²	Kompensation beeinträchtigter Funktionen: - Wiederherstellung naturnaher Lebensräume - Reaktivierung der biotisch-ökologischen Standortpotentiale
LE 1	Störung des lokalen Landschaftscharakters und des landschaftlichen Standortentwicklungspotentiales durch Änderungen der Gestalt und der Nutzung von Flächen	<i>nicht quantifizierbar</i>	M 6	Zur Gestaltung der privaten Grünfläche sind hauptsächlich einheimische Laubholzarten zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf nur als Solitärgehölz erfolgen und insgesamt höchstens 10 % des Gesamtgehölzanteiles ausmachen.		Minimierung der Beeinträchtigung: - landschaftsangepasste Gestaltung der Außenanlagen
			M 7	Für Aufschüttungen und Abgrabungen gilt: - Böschungen in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3, ab einer Höhe von 1,5 m durch 0,5-1,0 m breite Bermen zu unterbrechen - Stützmauern (Natursteinmauer, natursteinverbündet Mauer, verputzte oder flächig begrünte Mauer) sind ab einer Höhe von 1,5 m mit einem mind. 0,5 m breiten Zwischenraum zu staffeln	---	
			A 1 A 2 A 3	siehe B 1	685 m ²	

Sonstige Festsetzungen / Hinweise	Begründung
Die festgesetzten Maßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des zugeordneten Gebäudes zu realisieren.	Festlegung der Kostenverteilung gem. Vorgaben des BauGB
Die Ausgleichsmaßnahmen sind den Bauflächen wie folgt zugeordnet: A 1, A 2 100 % dem Baugrundstück auf Flst. 106/2 A 3 100 % dem Baugrundstück auf Flst. 108 tw., 44 tw.	Sicherung der nachvollziehbaren Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. Vorgaben des BauGB. Eine katastertechnische Abtrennung der Kompensationsflächen kann aus beitragsrechtlichen Gründen erforderlich werden, um nicht für faktisch unbebaubare Grundstücksflächen Beiträge bezahlen zu müssen. Eine Festsetzung der Untrennbarkeit der Flurstücke kann zu einer unverhältnismäßig hohen finanziellen Belastung der Grundstückseigentümer führen, da die Grundstücke inkl. der Ausgleichsflächen sehr groß sind. Da in den Festsetzungen sichergestellt ist, dass die Kompensationsmaßnahmen zu 100 % den Baugrundstücken zuzuordnen sind, ist die Umsetzung rechtlich abgesichert, so dass der Planungswille der Ortsgemeinde, die Ausgleichsflächen zu den Baugrundstücken zuzurechnen deutlich erkennbar ist. Weiteren Regelungsbedarf bezüglich der Unzertrennlichkeit der Baugrundstücke und der Ausgleichsflächen sieht die Ortsgemeinde nicht.
Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Flächen A 1 und A 3 unterschreiten die gesetzlichen Grenzabstände zu den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Eigentümer sind zu informieren, die Zustimmung im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.	Trotz Unterschreitung der Grenzabstände ist davon auszugehen, dass die Maßnahmen umsetzbar sind, da die Eigentümer der landwirtschaftlichen Nutzflächen auch die Verkäufer der Baugrundstücke sind. Zusätzlich ist entlang des bergseitigen Grundstückes die Neuanlage eines Wirtschaftsweges vorgesehen, so dass hier zukünftig keine LNF mehr an die Bebauung anschließen.

10. KOSTENSCHÄTZUNG

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

Diese Begründung ist Bestandteil der **1. ÄNDERUNG der Satzung** vom 20.11.1992 **der Ortsge-
meinde Ammeldingen / Nbg** über die Grenzen und Abrundungen für den im Zusammenhang bebau-
ten Ort für den Teilbereich "Östlich der K 59 und des Wirtschaftsweges "Im Froschseifen" - Plangebiet
A", Teilbereich "In Hostert"

Ammeldingen / Nbg,2007

(S)

Rudolf Mayer
(Ortsbürgermeister)