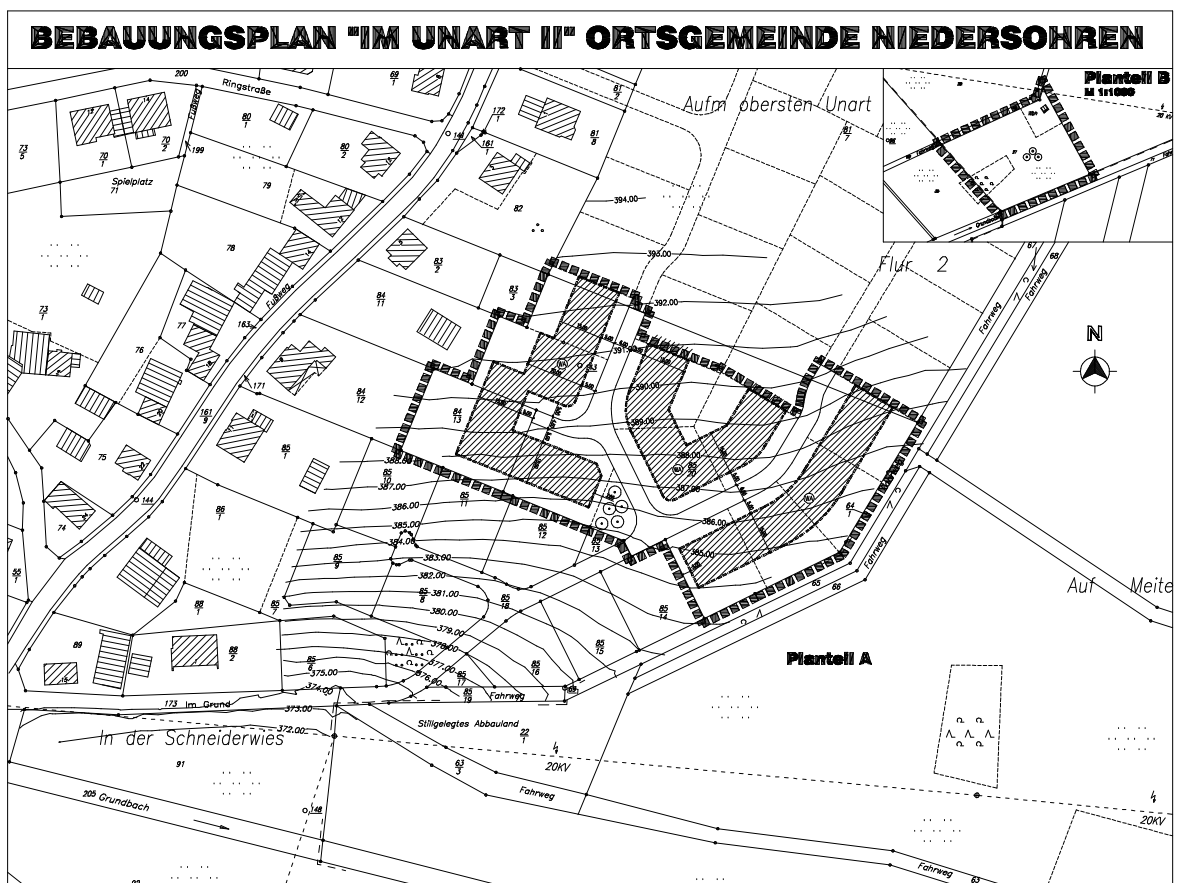


ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Begründung  
zum Bebauungsplan  
„Im Unart II“



Fassung  
gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch  
(Ausführung für die Offenlage)

## **Inhaltsverzeichnis:**

---

### **1. Aufgabenstellung**

### **2. Situationsbeschreibung**

- 2.1. Ziel und Zweck der Planung
- 2.2. Lage und Größe des Plangebietes
- 2.3. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg
- 2.4. Rechtsgrundlage der Planung
- 2.5. Prüfung der Umweltverträglichkeit

### **3. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung**

- 3.1. Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung
- 3.2. Voraussichtliche Entwicklung von Natur und Landschaft / Natürliches Wirkungsgefüge
- 3.3. Bewertung / Empfindlichkeit und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Potentiale

### **4. Planinhalte**

- 4.1. Städtebauliche Zielvorstellung
- 4.2. Erschließung
- 4.3. Bauliche Nutzung
- 4.4. Landespflegerische Zielvorstellung
- 4.5. Landespflegerische Festsetzungen
- 4.6. Flächenbilanzierung
- 4.7. Verwendung von Erdaushub

### **5. Wasserver- und Entsorgung**

- 5.1. Wasserversorgung
- 5.2. Entwässerung

### **6. Immissionssituation**

### **7. Kosten**

## 1. Aufgabenstellung

In der Gemeinde Niedersohren besteht dringender Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnland durch die Nähe zur B 50 und dem Flughafen Hahn. Dies ist insbesondere daran zu erkennen, dass im vorangegangene Neubaugebiet „Im Unart“, mit 9 Bauplätzen, bereits alle Bauplätze verkauft und größtenteils bebaut sind. Dies geschah in einem Zeitraum von nur 2 Jahren. Um jungen Familien und weiteren Bauwilligen Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes. Die Lage des Baugebietes wurde aus dem Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Kirchberg entwickelt.

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,05 ha großen allgemeinen Wohngebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen berücksichtigt.

## 2. Situationsbeschreibung

### 2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Niedersohren beabsichtigt für Ihren Eigenbedarf entsprechende Baulandflächen auszuweisen.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, dem Bedürfnis der vorliegenden Baulandanfragen der Bürger angepasst, die Ortserweiterung zu steuern und zu regeln.

### 2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,07 ha große geplante Wohnbaugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Niedersohren und stellt die Erweiterung des im Jahre 2001 erschlossenen Neubaugebietes „Im Unart“ dar. Begrenzt wird das geplante Baugebiet durch die westlich angrenzende Ortslage. Südlich grenzt das Baugebiet an das NBG „Im Unart“ und die Talau des Grundbaches. Im südöstlichen und östlichen Bereich grenzt das Baugebiet an ein natürliches Hangkantengebüsch. Die Parzellen 65 und 67 im östlichen Teil, außerhalb des Bebauungsplanes stellen eine Hecke dar, die im Rahmen der Flurbereinigung angelegt wurde. Visuell betrachtet handelt es sich beim Plangebiet um eine Hangkante, die in eine plateauartige Fläche übergeht und die eine mittlere Neigung im Längsgefälle aufweist.

Das für die Planung vorgesehene Gebiet wird zur Zeit als Grünland genutzt. Kleinstrukturierte Gehölzbestände sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes in Richtung Sohren befindet sich der Planteil B, welcher für den landespflegerischen Ausgleich der Planung erforderlich ist.

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Niedersohren, Flur 2, und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 2: 81/7 teilw., 84/13, 85/20 teilw.

Die externe Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Niedersohren, Flur 1, und umfasst die folgenden Flurstücke:

Flur 1: 27

Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 1,49 ha. Davon 1,05 ha im Planteil A und 0,44 ha im für den landespflegerischen Ausgleich notwendigen Planteil B. Als Ausgleichsfläche für den Eingriff sind ca. 220 m<sup>2</sup> an öffentlichen Grünflächen im Planteil A und ca. 4.417 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche im Planteil B ausgewiesen.

Als Verkehrsfläche werden ca. 0,12 ha festgesetzt. Als reine Baufläche verbleiben ca. 0,92 ha.

Die Flächen befinden sich teilweise im Besitz der Ortsgemeinde, welche beabsichtigt die restlichen Flächen zu erwerben.

### **2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg sind die Flächen des Planbereichs A bereits als Wohnbauflächen (W) ausgewiesen, so dass der Bebauungsplan insoweit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Für den Planbereich B trifft dies bisher nicht zu; die Fläche wird im laufenden Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Landespflegefläche neu aufgenommen. Wegen des Planbereichs B erfolgt deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

### **2.4 Rechtsgrundlage der Planung**

Entsprechend § 244 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 20.07.2004 (Änderung durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAGBau – vom 24.06.2004) finden weiter die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung für dieses Bebauungsplanverfahren Anwendung.

### **2.5 Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 17 die Umweltverträglichkeit des Vorhabens zu prüfen. Bei einer Flächengröße ab 2,0 ha und größer ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles bezüglich der Umweltverträglichkeit des Vorhabens notwendig.

Die im vorliegenden Fall anrechenbare Flächengröße beträgt 0,28 ha. Sie ergibt sich aus der Nettobaulandfläche multipliziert mit der Grundflächenzahl von 0,3.

Im vorliegenden Fall erübrigt sich die Prüfung der Umweltverträglichkeit, da die Flächengröße nicht erreicht wird und umweltrelevante Auswirkungen des Vorhabens nicht zu erwarten sind.

## 3. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 (1) Landespflegegesetz (LPfIG) geschaffen. Baugebiete stellen eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen dar, wodurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig tangiert werden kann.

Nach § 5 des Landespflegegesetzes ist es zur Konfliktminderung notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Daher sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 17 Landespflegegesetz im Bebauungsplan festzusetzen und zu integrieren.

Um diese Zielvorstellungen und Entwicklungen gemäß § 17 LPfIG aufzuzeigen und entsprechende landespflegerische Ziele zu entwickeln, sind folgende Schritte zu vollziehen:

- Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft;
- Erarbeitung der landespflegerischen Zielvorstellungen;
- Erstellung der landespflegerischen Festsetzungen;
- Beschreibung der zeitlichen Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen.

### 3.1 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

- Naturräumliche Einheit: Kirchberger Hochflächenrand
- Geologischer Aufbau: Pleistozän
- Oberflächengestalt: 384 m - 393 m über NN
- Bodenverhältnisse: Parabraunerden
- Wasserkreislauf: Für das Plangebiet bildet der Grundbach gefällemäßig den Hauptvorfluter
- Bioklimatische Verhältnisse: Östlich der Ortslage von Niedersohren befindet sich in ca. 1 km Entfernung das zusammenhängende Waldgebiet des Staatsforstes Kirchberg (Seifen), diese Fläche ist als Frischluftproduktionsfläche einzustufen. Der Talraum des Grundbaches, der die Ortslage von Niedersohren in einen nördlichen und südlichen Bereich gliedert, dient als Kaltluftabflußrinne. Durch diese klimatischen Kombinationen ist für einen ausreichenden Luftaustausch zwischen dem Belastungsgebiet und den Frischluftproduktionsflächen gesorgt. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum ( 3 km<sup>2</sup>).
- Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Acker- und Wiesengesellschaften (Arrhenatheretum) in extensiver und intensiver Nutzungsform, als lineare Struktu-

ren entlang der jetzigen Flurwege, anzutreffen. Bei den Wiesenflächen innerhalb des Gebietes handelt es sich um extensiv genutzte Wiesen. Detaillierte tierökologische Untersuchungen wurden im Rahmen der Planungsarbeiten nicht durchgeführt. Während der Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung Grünfink, Blaumeise, Amsel, Kohlmeise, Feld- Haussperling und die Elster beobachtet.

Diese Tierarten weisen alle eine breite Lebensraumamplitude auf, bevorzugen sowohl Siedlungsbereiche und das umgebende Offenland, wobei Gehölzbestände in Offenlandbereichen und die Waldrandnähe eine wesentliche Rolle spielen.

- Geschützte oder wertvolle Biotope: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Ebenso sind keine Flächen vorhanden die nach dem § 24 des Landespflegegesetzes gesetzlich geschützt sind.
- Schutzgebiete: Weitere Schutzgebiete oder Objekte gemäß den §§ 18 - 22 des Landespflegegesetzes sind nicht vorhanden.
- Landschaftsbild: Das geplante Baugebiet weist durchschnittlich eine mittlere Hangneigung auf. Die Lage des Gebietes stellt eine homogene Arrondierung der Ortslage dar. Aus Gründen des Landschaftsbildes ist die vorgesehene Planung vorteilhaft für das Ortsbild.
- Nutzungsstruktur: Mit Ausnahme der schon bebauten Teilbereiche überwiegt im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die landwirtschaftliche Bodennutzung.

### 3.2 Vorrassichtliche Entwicklung von Natur und Landschaft / Natürliches Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit den gegenseitigen Wechselbeziehungen der verschiedenen Landschaftsfaktoren, Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt und Pflanzen- und Tierwelt, ist durch die anthropogene Nutzung stark beeinflusst. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass sich die beschriebenen Standortfaktoren, insbesondere die Vegetationsstrukturen, verändern.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist auf Grund der landwirtschaftlichen Bodennutzung, als mäßig naturnah zu bezeichnen. Auf den Grünlandflächen sind einige Stickstoffdüngerzeigerpflanzen vorhanden. Bei einer Nutzungsaufgabe ist mit einer Entwicklung der Flächen zur Grünlandbrache zu rechnen, auf Grund der Zeigerpflanzen werden sich auch bei einer Nutzungsaufgabe nicht wertvolle Flächen aus landespflegerischer Sicht innerhalb des Plangebietes entwickeln.

### 3.3 Bewertung / Empfindlichkeit und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Potentiale

Die allgemein gültigen "Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege" sind im § 2 des BNatSchG bzw. des LPflG benannt. Sie können als Leitbild für die landespflegerischen Zielvorstellungen in der Bauleitplanung herangezogen werden.

Wegen der besseren Übersichtlichkeit werden die Beschreibung, die Bewertung und das Entwicklungspotential auf die einzelnen Funktionen bezogen, die im Plangebiet vorkommen.

Die Bewertung der einzelnen Biotope erfolgt anhand einer auf Rheinland-Pfalz bezogenen Skala, die von **fehlend** über **sehr gering**, **gering**, **mittel**, **hoch** bis **sehr hoch** reicht.

#### 3.3.1 Arten- und Biotopschutz

Die Zielvorgaben für den Arten- und Biotopschutz sind im § 2 Nr. 10 LPflG definiert. Das Arten- und Biotopschutzpotential beschreibt die Eignung und Empfindlichkeit der Landschaft, die Lebensmöglichkeiten der einheimischen Tier- und Pflanzenarten dauerhaft und in Ihrer natürlichen Lebensgemeinschaft zu gewährleisten.

"Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der planungsraumspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften gewährleisten, die die wesentlichen Zeugnisse der erd- und naturgeschichtlichen sowie der kulturlandschaftlichen Entwicklung repräsentieren und für Forschung und Wissenschaft bedeutsame Objekte aufweisen." (Zitat aus: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht; Rheinland-Pfalz; Landschaftsplanung Speicher; Oppenheim 1992)

**Beschreibung:** Wie beschrieben, handelt es sich bei dem Plangebiet überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Angrenzend aber außerhalb des Plangebietes befinden sich die beschriebenen Gehölzstrukturen.

**Bewertung:** Von **geringer** Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential sind die beschriebenen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

**Mittlere** Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential muss den vorhandenen Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebietes zugesprochen werden. Diese Flächen stellen in ihrer Gesamtheit einen gut ausgebildeten Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt insbesondere für verschiedene Vogelarten dar.

**Entwicklungspotential:** Eine Entwicklung von seltenen Biotopflächen wie z.B.: Halbtrockenrasen, Seggenriede oder Borstgrasrasen, ist auf Grund der Standortverhältnisse innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Zur Verbesserung des Arten- und Biotopschutzpotentials müssen Vernetzungsstrukturen aufgebaut werden, durch entsprechende Pflanzstreifen und gezielte Einzelbaum- und Baumgruppenbepflanzungen, damit Verbindungskorridore zum Außenbereich geschaffen werden.



Durch diese skizzenhaften Entwicklungsmöglichkeiten, erlangt das Plangebiet in seiner Gesamtheit eine **mittlere** bis **hohe** Bedeutung für das Arten- und Biotop-schutzpotential.

### 3.3.2 Landschaftsbild / Erholung

Die Zielvorgaben sind im § 2 Nr.11 LPflG definiert. "Leitziel für das Landschaftsbild ist die Erhaltung / Entwicklung einer raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbe-dingter Elemente, die den verschiedenen Anforderungen an die Erlebnis- und Erho-lungsqualitäten gerecht werden." ( Zitat aus: Landesamt für Umweltschutz und Ge-werbeaufsicht Rheinland-Pfalz; Landschaftsplanung Speicher; Oppenheim 1992)

**Beschreibung:** Wie bereits dargelegt, stellt das Plangebiet eine geneigte Hangflä- che dar. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage von Nieder- sohren und wird im östlichen Teil von vorhandenen Gehölzstrukturen begrenzt. Landschaftsbild prägende Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

**Bewertung:** Ein wesentliches landschaftsbildprägendes Element sind die das Plan- gebiet umgrenzenden Gehölzbestände. Weiterhin landschaftsbildprägend ist der südlich an das Plangebiet angrenzende Talraum des Grundbaches.

Auf Grund der mäßigen Strukturierung des Plangebietes ist von einer **geringen** bis **mittleren** Wirkung für das Landschaftsbild und von einer **geringen** Wirkung für das Erholungspotential des Landschaftsraumes auszugehen.

**Entwicklungspotential:** Durch die zusätzlichen Pflanzmaßnahmen wird das Plan- gebiet aufgewertet, insbesondere dahingehend, dass lineare Vernetzungsstrukturen berücksichtigt und fortgeführt werden. Somit werden erhebliche Verbesserungen für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung insbesondere durch die Verwendung von großkronigen Bäumen erreicht.

### 3.3.3 Klima / Luftqualität

Die Zielvorgaben sind im § 2 Nr. 7 und 8 LPflG definiert. "Generelles Ziel für das Po- tential Klima / Luftqualität ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wir- kungszusammenhänge in ihrer naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung".( Zitat aus: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz; Landschaftsplanung Speicher; Oppenheim 1992)

**Beschreibung:** Wie bereits dargelegt, handelt es sich um eine sonnenexponierte Lage. Die entstehende Kaltluft kann ungehindert durch den Talraum des Grundba- ches abfließen. Auf Grund der Flächengröße des Plangebietes handelt es sich e- benfalls nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum.

**Bewertung:** Das Plangebiet selbst, hat für das Klimapotential nur **geringe** Bedeu- tung, da nur geringfügig Kaltluft entstehen kann. **Mittlere** bis **hohe** Bedeutung für das Potential Klima / Luftqualität haben die beschriebenen östliche liegenden Wald- flächen, die der Frischluftproduktion dienen und einen entsprechenden Luftaus- tausch ermöglichen. Dieser Luftaustausch wird durch die topographische Situation und durch die Nähe der Talmulde des Grundbaches begünstigt. **Hohe** Bedeutung

für den Erhalt des Klimapotentials im Planungsraum hat die Talmulde des Grundbaches, die einen ungehinderten Kaltluftabfluß ermöglicht.

**Entwicklungspotential:** Durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist eine Steigerung der Frischluftproduktion und somit eine geringfügige Verbesserung für das Klima möglich. Da das Plangebiet direkt an die Talmulde des Grundbache angrenzt, die für den Luftaustausch zwischen dem Belastungsbereich und der Frischluftproduktionsfläche unbedingt notwendig ist, muss das langfristige Ziel, der Erhalt der Talmulde, in der jetzigen Struktur sein.

## **4. Planinhalte**

---

### **4.1 Städtebauliche Zielvorstellung**

Wie bereits dargelegt, besteht in der Gemeinde Niedersohren dringender Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnbauland durch die nahe Lage der Gemeinde zur B 50. Die Lage des Baugebietes wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweitung eines ca. 1,07 ha großen allgemeinen Wohngebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Das geplante Baugebiet fügt sich in die umgebende Bebauung ein, durch die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen werden vorhandene Potentiale aufgewertet und verbessert.

### **4.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Erschließungsstraße „Osterbahn“ der vorangegangenen Erschließung des NBG „Im Unart“ mit Anbindung an die „Hauptstraße“, Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 81 innerhalb der Ortslage Niedersohren.

Der Wirtschaftsweg entlang des südöstlichen Randes des Plangebietes, Parzelle 64/1, bleibt in seiner Funktion bestehen.

### **4.3 Bauliche Nutzung**

Die bebaubaren Flächen der Grundstücke, die 693 – 1.164 m<sup>2</sup> groß sind, werden durch Baugrenzen festgelegt.

Da das Plangebiet unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung angrenzt und den Charakter eines Wohngebietes erhalten soll wird es als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Um das Ortsbild und den Dorfcharakter zu erhalten wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Gebäude beschränkt, bei Einzelhäusern auf maximal 3 WE, bei Doppelhäusern auf maximal 4 WE.

## 4.4 Landespflegerische Zielvorstellung

Nach § 5 Landespflegegesetz ist es notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen. Das Aufzeigen entsprechender Lösungsansätze ergibt sich aus § 17 (4) Ziff. 2 LPfIG für die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung.

### 4.4.1 Landespflegerische Zielvorstellung ohne Berücksichtigung der Bebauung

Folgende landespflegerische Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung der Bebauung sind zu nennen:

- Beibehaltung der Grünlandnutzung und Extensivierung,
- Ergänzende Bepflanzungsmaßnahmen zur Verbesserung der Potentiale,
- Erhalt und Entwicklung der Ruderalflächen,
- Verstärkung der Extensivierung von Grünlandflächen im Talraum des Grundbaches.

### 4.4.2 Landespflegerische Zielvorstellung unter Berücksichtigung der Bebauung

Nachfolgend werden die landespflegerischen Zielvorstellungen formuliert, wobei grundsätzlich die vorhandenen Vegetationsstrukturen erhalten und bei der Planung berücksichtigt werden.

- **Anlage** von Einzelbaumbepflanzungen und Baumgruppen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes;
- **Entwicklung und Pflege** der Feuchtwiesenfläche sowie der Gehölzfläche durch extensive Nutzung mit dem Ziel der Verbesserung der Biotopstruktur auf der Fläche der externen Kompensationsmaßnahme in der Flur 1 Parzelle 27;

## 4.5 Landespflegerische Festsetzungen

Als Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind folgende Festsetzungen zur Realisierung der Zielvorstellungen erforderlich:

### Öffentliche Grünflächen

#### 1. Einzelbaumbepflanzung im Straßenbereich ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen im Straßenbereich sind heimische Laubgehölze, (Hochstämme, 2 x v. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm) zu verwenden.

#### 2. Extensive Nutzung der Parzelle 27 in der Flur 1

Für die Parzelle der externen Kompensationsfläche wird grundsätzlich eine extensive Nutzung zunächst festgelegt. Bei einer noch festzulegenden Mahd der Fläche ist das Mähgut von den Flächen zu entfernen. Die erste Durchführung der Pflegemaßnahme mit dem Ziel der positiven Biotopentwicklung ist nach Herstellung der Erschließungsanlagen mit der unteren Landespflegebehörde der Kreisverwaltung abzustimmen. Hierbei ist sowohl der Umfang, der Zeitpunkt und turnusmäßige Wiederholung der Pflegemaßnahmen festzulegen.

## Private Grünflächen

### 1. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 100 m<sup>2</sup> nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

Pflanzenverwendung: Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 10/12 cm;  
Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.

Es sollten ausschließlich heimische Laubholzarten aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

### Liste heimischer Gehölzarten

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Amelanchier spec.	-	Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Juglans regia	-	Walnuß
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus sylvestris	-	Apfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Birne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Rhamnus carthartica	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Grauweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde

Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Schneeball

## 4.6 Flächenbilanzierung

### Flächenermittlung nach Planung:

Bruttobaulandfläche (Gesamt):	1,49 ha
Nettobaulandfläche:	0,93 ha
Bebaubare Fläche (NBF x 0,45):	0,42 ha
Verkehrsfläche:	0,12 ha

Öffentliche Grünflächen (Planteil A)	0,02 ha
Öffentliche Grünflächen (Planteil B):	0,44 ha

Versiegelte Fläche nach Planung:	0,54 ha
----------------------------------	---------

**Fläche des Kompensationsbedarfes: 0,54 ha**

### Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer Ö. 1.  
0,02 ha x 1,50 = 0,03 ha

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer Ö. 2.  
0,44 ha x 1,50 = 0,66 ha

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer P. 1.  
0,93 ha x 0,25 = 0,23 ha

**Gesamtsumme Kompensation = 0,92 ha**  
**Überschuss Kompensation = 0,38 ha**

Es entsteht eine Überschusskompensation von ca. 0,38 ha an Ausgleichsfläche, die dem Ökokonto der Ortsgemeinde Niedersohren gutgeschrieben werden soll. Gemäß dem Ergebnis der vorangegangenen Bilanzierung ist der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff ausgeglichen.

#### **4.7 Verwendung von Erdaushub**

Der vorhandene Mutterboden ist bei den Erschließungsarbeiten so zu behandeln, dass keine Verluste entstehen und eine Verwendung in den Grün- und Gartenflächen vorgenommen werden kann.

Der voraussichtlich anfallende Erdaushub im Plangebiet beträgt bei 11 Bauplätzen und ca. 500 cbm Bodenaushub je Bauplatz, sowie ca. 1.200 cbm Erdaushub für Kanal- und Verkehrsflächenbau insgesamt ca. 6.700 cbm. Davon werden ca. 50 % des im Bereich des Plangebietes wieder eingebaut.

Der überschüssige Erdaushub kann auf öffentlichen Erdaushubdeponien verbracht werden.

## **5. Wasserver- und Entsorgung**

---

### **5.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anbindung an das vorhandene Rohrnetz der Verbandsgemeindewerke Kirchberg.

### **5.2 Entwässerung**

Das geplante Gebiet wird über eine neu zu errichtende Abwasserkanalleitung an die vorhandenen Anlagen der Verbandsgemeindewerke Kirchberg angeschlossen. Die Ortslage wird über Mischsystem entwässert und ist an die Kläranlage Dill angeschlossen.

Es wird angeregt Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrassen oder vergleichbare Materialien.

Da das Plangebiet starke Hanglage aufweist und in der südlich des Plangebiets befindlichen Parzelle (Flur 3, Nr. 22/1) eine Altablagerung vorhanden ist, soll das Baugebiet im Trennsystem entwässert werden und an die bereits vorhandenen Anlagen der vorangegangenen Erschliessung NBG „Im Unart“ angeschlossen werden. In der bestehenden Entwässerungsplanung dieses Gebietes ist der wasserwirtschaftliche Ausgleich für die gesamte Erschliessung über das jetzige Plangebiet hinaus bis unterhalb der im Norden befindlichen Bahnlinie bereits enthalten. Ein Regenrückhaltebecken in der Nähe des Grundbaches wurde mit dem erforderlichen Retentionsvolumen bereits hergestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer als Brauchwasser, in den im Plangebiet entstehenden Haushalten, genutzt werden können. Dies wäre gleichzeitig ein Beitrag zum sparsameren Umgang mit Trinkwasser. Die Brauchwassernutzung ist dem zuständigen Gesundheitsamt und dem Träger der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser anzuzeigen.

Die ansonsten anfallenden Niederschlagswässer werden in Regenwasserkanälen gefasst und zentral der bestehenden Retention auf dem Grundstück Flur 2 Nr. 91 zugeleitet.



## 6. Immissionssituation

### Landwirtschaft / Gewerbe:

Das Plangebiet schließt direkt an die bestehende Ortslage und das Neubaugebiet „Im Unart“ nördlich des Grundbaches an und soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Es sind keine landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebe in der Umgebung des Plangebietes vorhanden, so dass hier keine Abstände zu diesen Betrieben zu berücksichtigen sind.

Eine detaillierte Immissionsprognose wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erarbeitet, da im Plangebiet mit keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen ist.

### Altlasten:

Südlich des Plangebietes befindet auf der Parzelle Flur 3, Flurstück 22 eine Altablagerung, diese mit der Erhebungsnummer 14004107-202 erfasst.

Bei dieser Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige gemeindliche Müllkippe, auf der Erdaushub, Bauschutt und Siedlungsabfälle abgelagert wurden. Im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren wurde von der Oberen Abfallbehörde, Bezirksregierung Koblenz, eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

Bei dieser wurde festgestellt, dass sich die Altablagerung als rekultiviert darstellt und dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Hinweise auf austretenden Depo-niegase sind nicht vorhanden. Freiliegende Abfälle sind nicht sichtbar.

Auf Grund dieser Feststellungen geht die Obere Abfallbehörde davon aus, dass Beeinträchtigungen des geplanten Baugebietes aus der Altablagerung nicht zu erwarten sind. Von daher bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung des Plangebietes.

### Strassenverkehr:

Das Plangebiet schließt direkt an die bestehende Ortslage, mit Anbindung an die Strasse „Osterbahn“ an.

In der Nähe des Plangebietes verläuft die K 81 aus Richtung B 50 kommend. Die nächste Bebauung befindet sich in einem Abstand der bebaubaren Flächen zur Straßen von ca. 70 m.

Die Verkehrszählung 2000 ergab für die K 81 Niedersohren das folgende Ergebnis DTV 2000 553 Kfz/24 h.

Hochgerechnet auf den Prognosehorizont 2020 DTV 656 Kfz/24 h

Ausgehend von den Werten des Prognosehorizontes 2020 wurde eine Schalltechnische Berechnung gem. RLS 90 vorgenommen, siehe Anlage 1. Durch die klassifizierte Straßen ergab sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel.

### Luftverkehr:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Abstand von ca. 6,0 km zum Flughafen Frankfurt-Hahn, außerhalb der Lärmschutzzone 2 des Flughafens Hahn vom 24.22.1977, geändert am 25.07.1983.

Es wird daraufhingewiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um ein lärmempfindliches Gebiet handelt. Durch den Verkehr am Flughafen Frankfurt-Hahn kann eine Störung durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden.

Ein aus der Betriebsgenehmigung für den Flughafen Hahn resultierender Anspruch auf Einbau oder Erstattung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Flughafenbetreiber besteht nicht.

## 7. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als Allg. Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 9.266 m<sup>2</sup> und ist in 11 Bauplätze aufgeteilt.

Für befestigte Verkehrsflächen sind ca. 1.248 m<sup>2</sup> als Gehwege und Straßenverkehrsfläche, ausgewiesen. Es sind öffentliche Grünflächen von ca. 4.417 m<sup>2</sup> Größe eingeplant.

Die Bruttobaulandfläche beträgt insgesamt ca. 14.931 m<sup>2</sup>.

Die Erschließungskosten, Kanal-, Wasser- und Straßenbauarbeiten betragen,

**ca. 302.000,00 €**

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 27.06.2005

.....  
Unterschrift

Ortsgemeinde Niedersohren

Niedersohren, den .....

.....  
Karl, Ortsbürgermeister