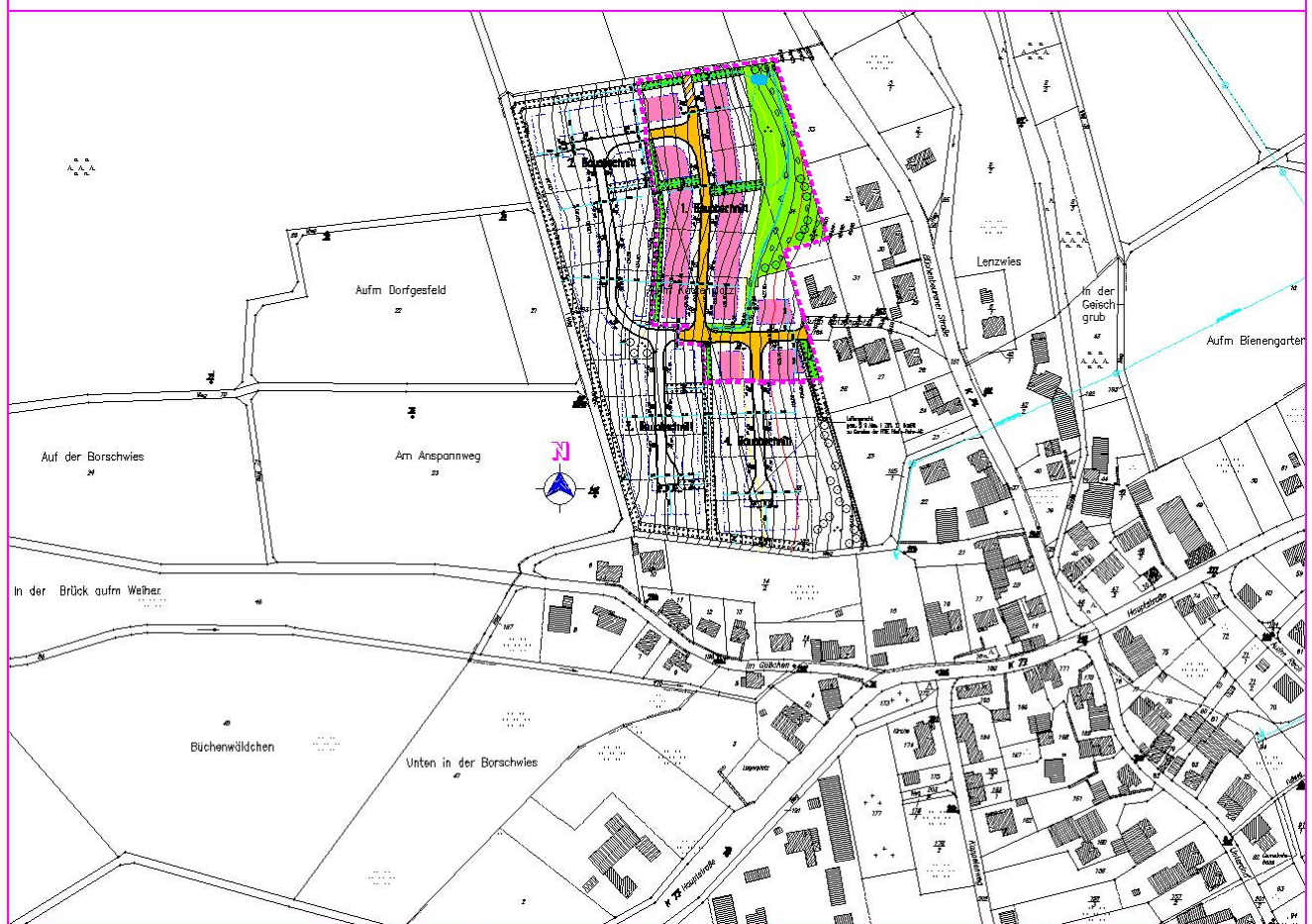


ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Auf'm Katzenplatz I“**

BEBAUUNGSPLAN "AUF'M KATZENPLATZ I" ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER



Fassung
gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

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. 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 Niederweiler besteht dringender Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnland durch die günstige Lage zu den beiden Hauptverkehrsachsen B 327 und B 50 als Anbindung zu den umliegenden Grund- und Mittelzentren, sowie die günstige Lage zum Gelände des Flughafens Hahn. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 4,35 ha großen allgemeinen Wohngebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation.

Die Ortsgemeinde Niederweiler hält zur Zeit nur noch einen Bauplatz vor. In den vergangenen Jahren wurden in der Ortslage vermehrt Baulücken geschlossen, so dass mit einem erhöhten Bedarf an Wohnbaufläche zu rechnen ist. Um jungen Familien und weiteren Bauwilligen Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes. Die Fläche des Baugebietes soll im zukünftigen Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Kirchberg als Wohnbaufläche ausgewiesen werden

2. Situationsbeschreibung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Niederweiler beabsichtigt für Ihren Eigenbedarf entsprechende Baulandflächen auszuweisen. Die Gemeinde verfügt nur noch über einen eigenen Bauplatz, der Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden kann. Auch wurden in der Ortslage zwischenzeitlich Baulücken geschlossen.

Die Gemeinde möchte den gesamten Geltungsbereich nicht in einem Zuge zu erschließen, sondern die Umsetzung der Planung bedarfsorientiert in 4 Bauabschnitten aufteilen. Nur durch die Entwicklung des gesamten Plangebiets ist es für die Ortsgemeinde möglich gewesen, alle Einflussfaktoren (Oberflächenentwässerung, verkehrliche Erschließung, usw.) zu erfassen und in die Planung einfließen zu lassen. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens sollen 4 getrennte Bebauungspläne erstellt und jeweils vor der Umsetzung ausgefertigt werden. Dadurch wird eine ökologisch sinnvolle Planung der Erweiterung der Ortslage ermöglicht in dem die Belange des Natur- und Umweltschutzes, sowie der schonende Umgang mit Grund und Boden besonders beachtet und eingearbeitet werden können.

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

2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 4,35 ha große Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Niederweiler und prägt somit den neuen nördlichen Ortsrand. Visuell betrachtet handelt es sich

um eine plateauartige Fläche die ein Längsgefälle in West- Ostrichtung aufweist. Das für die Planung vorgesehene Gebiet ist zur Zeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine Weihnachtsbaumkultur, die jedoch zu Weihnachten 2005 verwertet wird. Das Landschaftsbild prägenden heimische Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Südlich und östlich grenzt das Gebiet an die vorhandene Ortsbebauung an. Nach Norden hin schließt die freie Feldflur in Richtung Büchenbeuren an das Plangebiet an.

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Niederweiler, Flur 2 und umfasst die folgenden Flurstücke:

Flur 2: 35/1, 35/2, 36, 34/2

Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 4,35 ha. Davon sind als Ausgleichsfläche für den Eingriff ca. 0,61 ha an öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Im Plangebiet werden 0,50 ha an privaten Grünflächen, sowie Pflanzungen auf privaten Flächen festgesetzt. Als Verkehrsfläche werden ca. 0,41 ha festgesetzt. Als reine Baufläche verbleiben ca. 3,32 ha.

Die Flächen befinden sich, außer Flurstück 35/1, im Besitz der Ortsgemeinde. Der Erwerb der Restfläche Flurstück 35/1 ist vorgesehen.

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg wurde nach dem Verfahren zur Neuaufstellung am 14.09.2000 wirksam. In ihm sind die Flächen teilweise als gemischte Bauflächen und teilweise als Wohnbauflächen ausgewiesen, sowie Restflächen als landwirtschaftliche Flächen. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes hat zwischenzeitlich begonnen, in dieser Änderung ist die gesamten Flächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf'm Katzenplatz“ als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan „Auf'm Katzenplatz“ soll deshalb im sogenannten „Parallelverfahren“ nach (§ 8 (3) BauGB) aufgestellt werden.

2.4 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 0,99 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: 424 m - 439 m über NN
- Bodenverhältnisse: Parabraunerden
- Wasserkreislauf: Plangebiet bildet der Hirschbach gefällemäßig den Hauptvorfluter
- Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie der Weihnachtsbaumkultur auf den Parzellen 35/1 und 35/2, wobei die ackerbauliche Nutzung überwiegt. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Westen eine Waldfläche, die als Frischluftproduktionsfläche einzustufen ist. Topographisch handelt es sich bei dem gesamten Plangebiet um eine teilweise sonnenexponierte Lage. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum. Bebaute und versiegelte Flächen stellen auf Grund der Abgasimmissionen bioklimatische Belastungsräume dar. Durch die versiegelten Flächen erfolgt eine zusätzliche Wärmespeicherung. Da das Plangebiet direkt an eine Frischluftproduktionsfläche angrenzt, ist für einen ausreichenden Luftaustausch zwischen dem Belastungsgebiet und den Frischluftproduktionsflächen gesorgt. Dieser Luftaustausch wird

durch die topographische Situation und durch die Nähe der Talmulde des Hirschbaches begünstigt.

- Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Acker- und Wiesengesellschaften (Arrhenatheretum) in extensiver und intensiver Nutzungsform, als lineare Strukturen entlang der jetzigen Flurwege, anzutreffen. Insgesamt ist die Artenzusammensetzung des Plangebietes von einer einheitlichen, homogenen Nutzungsstruktur, auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung, geprägt. 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, Elster und der Eichelhäher 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 Biotop: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 24 des Landespflegegesetzes gesetzlich geschützt sind.
- Planung vernetzter Biotopsysteme:
Bestand: landwirtschaftliche Nutzung, Ackerfläche
Ziele: keine Ziele festgelegt
- 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, da das Baugebiet. Aus Gründen des Landschaftsbildes ist die vorgesehene Planung vorteilhaft für das Ortsbild.
- Nutzungsstruktur: Im Plangebiet überwiegt die landwirtschaftliche Bodennutzung.

3.2 Voraussichtliche 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. 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. Auf grund der Waldrandnähe wird sich langfristig bei Nutzungsaufgabe eine verbuschte Brachfläche 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 Grünland- und Ackerflächen. Angrenzend an das Plangebiet liegt ein zusammenhängender Mischwaldbereich.

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

Mittlere bis **hohe** Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential muss dem angrenzenden Mischwaldbestand zugesprochen werden. Diese Waldfläche stellt in ihrer Gesamtheit einen gut ausgebildeten Lebensraum insbesondere für die Vogelwelt 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 Vernetzungs-

strukturen aufgebaut werden, durch entsprechende Pflanzstreifen und gezielte Einzelbaum- und Baumgruppenbepflanzungen, damit Verbindungskorridore geschaffen werden.

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 kulturbedingter Elemente, die den verschiedenen Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungsqualitäten gerecht werden." (Zitat aus: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz; Landschaftsplanung Speicher; Oppenheim 1992)

Beschreibung: Wie bereits dargelegt, stellt das Plangebiet eine geneigte Hangfläche dar. Als landschaftsbildprägendes Element ist der westlich angrenzende Mischwaldbestand und der Talraum des Hirschbaches zu nennen.

Bewertung: Ein wesentliches landschaftsbildprägendes Element ist der an das Plangebiet angrenzende Mischwaldbestand. 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 Plangebiet 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 Potential Klima / Luftqualität ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge 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 teilweise sonnenexponierte Lage. Entstehende Kaltluft von südlich weiter entfernt liegenden Kaltluftproduktionsflächen kann ungehindert durch den Talraum des Hirschbaches abfließen. Das Plangebiet grenzt im westlichen Teil an eine Frischluftproduktionsfläche, dem vorhandenen Mischwaldbestand. Auf Grund der Flächengröße des Plangebietes handelt es sich ebenfalls nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum.

Bewertung: Das Plangebiet selbst, hat für das Klimapotential nur **geringe** Bedeutung. **Mittlere** bis **hohe** Bedeutung für das Potential Klima / Luftqualität hat die angrenzende Waldfläche, die der Frischluftproduktion dient und einen entsprechenden Luftaustausch ermöglicht. Dieser Luftaustausch wird durch die topographische Situation und durch die Nähe der Talmulde des Hirschbaches begünstigt. **Hohe** Bedeu-

tung für den Erhalt des Klimapotentials hat im weiteren Planungsraum die Talmulde des Hirschbaches, 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. Die angrenzende Frischluftproduktionsfläche (Wald) darf nicht beeinträchtigt werden. Die Umwandlung in einen Laubwaldbestand sollte hier langfristiges Entwicklungsziel sein. Im weiteren Planungsraum muss das langfristige Ziel, der Erhalt der Talmulde des Hirschbaches, in der jetzigen Struktur sein. Eine weitere Bebauung oder Aufschüttung dieses Geländes kann nicht erfolgen.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Wie bereits dargelegt, besteht in der Gemeinde Niederweiler dringender Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnland durch die günstige Lage zu den beiden Hauptverkehrsachsen B 327 und B 50 als Anbindung zu dem umliegenden Mittelzentrum Simmern, sowie den Städten Kirchberg und Kastellaun, wodurch sich eine schnelle Erreichbarkeit der dort vorhandenen Arbeitsplätzen ergibt.

Die Lage des Baugebietes wird aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 4,35 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.

Zur weiteren Eigenentwicklung beabsichtigt die Ortsgemeinde Niederweiler die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Begünstigt wird dies unter anderem durch die zivile Nutzung des ehemaligen militärischen Flugplatzes, die umliegend geschaffenen Gewerbegebiete und die verkehrsgünstige Straßenanbindungen (B 50 und B 327) an das Fernstraßennetz. Diese ermöglichen ein schnelles Erreichen der Ballungszentren Köln/Bonn, Rhein/Ruhrgebiet, Rhein/Main und Rhein/Neckar.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an die Ortsstraße „Aufm Katzenplatz“ mit bestehender Einmündung in die „Büchenbeurener Straße“ (K 74) innerhalb der Ortslage Niederweiler.

Die Wirtschaftswege entlang des nörd-, west- und südlichen Gebietsrandes, Parzelle 182, 183 und 185/2, bleiben in ihrer Funktion bestehen.

4.3 Bauliche Nutzung

Die bebaubaren Flächen der Grundstücke, die ca. 630 - 980 m² groß sind, werden durch Baugrenzen festgelegt.

Da als Nutzung ein Wohngebiet vorgesehen ist, wurde als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um das Ortsbild und den Dorfcharakter zu erhalten, wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Gebäude beschränkt, bei Einzelhäusern auf maximal 2 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 intensiven landwirtschaftlichen Nutzung,
- Umnutzung der Ackerflächen in Grünland,
- Ergänzende Bepflanzungsmaßnahmen zur Verbesserung der Potentiale,
- Entwicklung von Sukzessions- und Ruderalflächen,

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;
- **Anlage** von Flächen mit Gehölzpflanzungen und Heckenstrukturen;
- **Einbindung, Durchgrünung und Gestaltung** des Plangebietes mit heimischen Laubgehölzen.

4.5 Landespflegerische Festsetzungen

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

Öffentliche Grünflächen

1. Einzelbaumbepflanzungen im Straßenbereich und auf öffentlichen Grünflächen (§ 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. Die Pflanzungen sind innerhalb der direkt an die Erschließungsstrassen angrenzenden öffentlichen Grünflächen vorzunehmen.

2. Baumbepflanzungen und Gehölzpflanzungen auf den übrigen Freiflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Baumbepflanzungen sind Heister, 2 x v. Höhe 250-300 cm zu verwenden. Für strauchartige Gehölze ist die Pflanzensortierung Strauch, Höhe 80-100 cm zu wählen. Die Pflanzenarten sind aus der beigefügten Liste heimischer Gehölzarten auszuwählen.

Private Grünflächen

1. Landschaftliche Einbindung, Bepflanzung der Muldengräben (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen nach dem beigefügten Pflanzschema (3 - reihig) anzulegen.

2. 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 200 m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

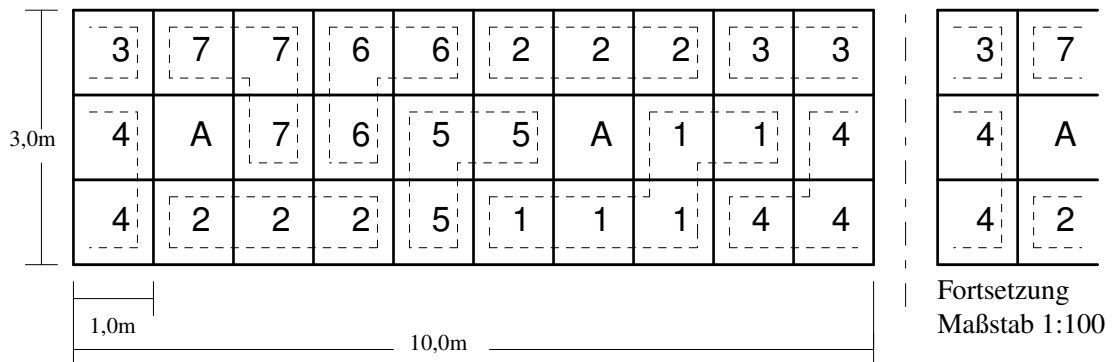
- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

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.

Pflanzschema für die 3-reihige Bepflanzung § 9 (1) 25a BauGB

Pflanzschema für eine 3-reihige heckenartige Bepflanzung



Gehölze des Pflanzschemas

A	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
1	Acer campestre	-	Feldahorn
2	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
3	Rosa canina	-	Hundsrose
4	Carpinus betulus	-	Hainbuche
5	Cornus mas	-	Hartriegel
6	Sambucus nigra	-	Holunder
7	Corylus avellana	-	Haselnuß

Abstand der Pflanzreihen = 1m; Pflanzabstand in der Reihe = 1m;
Pflanzung der Gehölze erfolgt in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart

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:	4,35 ha
Nettobaulandfläche:	3,32 ha
Bebaubare Fläche (NBF x 0,45):	1,49 ha
Verkehrsfläche:	0,41 ha

Öffentliche Grünflächen	0,61 ha
Private Grünflächen mit Pflanzschema:	0,50 ha

Versiegelte Fläche nach Planung:	1,90 ha
----------------------------------	---------

Fläche des Kompensationsbedarfes: 1,90 ha

Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer Ö. 1. + 2.
0,61 ha x 1,50 = 0,92 ha

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer P. 1.
0,50 ha x 1,25 = 0,63 ha

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer P. 2.
2,82 ha x 0,25 = 0,71 ha

Gesamtsumme Kompensation = 2,26 ha

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 42 Bauplätzen und ca. 500 cbm Bodenaushub je Bauplatz, sowie ca. 3.300 cbm Erdaushub für Kanal- und Verkehrsflächenbau insgesamt ca. 24.300 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. Der Brandschutz wird durch Erneuerung der bestehenden Wasserversorgungsleitung in der Büchenbeuenerstraße sichergestellt.

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 Hausen des AZV Rhaunen angeschlossen.

Das Plangebiet soll teilweise im modifizierten Trennsystem (1.BA – 3. BA) und teilweise im modifizierten Mischsystem (4. BA) entwässert werden. Dies bedeutet, dass die überschüssigen nicht verwert- und versickerbaren Niederschlagswässer jeweils in den Regen- oder Mischwasserkanal eingeleitet werden.

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 durch Versickerungs- oder Retentionsmaßnahmen, nach ATV A 138, dezentral auf den Grundstücken bewirtschaftet oder versickert. Sollte die Speicherkapazität dieser Anlagen bedingt durch einen schlechten Durchlässigkeitswert des Bodens zu gering sein, werden die überschüssigen, nicht verwert- und versickerbaren Niederschlagswässer im Bereich des Trennsystems über Muldengräben (zur Versickerung und Rückhaltung) und Regenwasserkanäle, zur Überbrückung zwischen den Mulden, über die am nordöstlichen Rand des Plangebietes gelegene Grünfläche weitergeleitet. Anschließend werden diese Wässer in das vor Niederweiler gelegene Regenrückhaltebecken des Hirschbaches eingeleitet werden. Die erforderliche Kapazität dieses RRB von 38.000 m³ wurde durch Räumung der vorhandenen Anlandungen im Becken im Herbst 2004 erreicht. Somit steht ausreichend Retentionsraum für überschüssigen Niederschlagswässer zur Verfügung.

Im Bereich des modifizierten Mischsystem werden die überschüssigen Niederschlagswässer dem Mischwasserkanal zugeführt. Diesen Systemen werden auch die bei der Straßenentwässerung anfallenden Wässer zugeleitet. Sollten in diesem Zusammenhang wasserrechtliche Genehmigungen oder Erlaubnisse benötigt werden, so ist dies vom Abwasserbeseitigungspflichtigen vor Bau der Anlagen zu prüfen und falls notwendig diese zu beantragen.

6. Immissionssituation

Strassenverkehr:

Das Plangebiet schließt direkt an die bestehende Ortslage westlich des Hirschbaches an und soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

In der Nähe des Plangebietes verläuft die K 74 aus Richtung Büchenbeuren kommend. Die nächste Bebauung befindet sich in einem Abstand der bebaubaren Flächen zur Straßen von ca. 40 m.

Die Verkehrszählung 2000 ergab für die K 74 Niederweiler das folgende Ergebnis
DTV 2000 892 Kfz/24 h.
Hochgerechnet auf den Prognosehorizont 2020 DTV 1058 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.

Landwirtschaft / Gewerbe:

Es sind zur Zeit keine landwirtschaftlichen Betriebe in der direkten Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Angrenzend an die Parzelle 35/1 befindet sich der Busbetrieb Bohr. Auf direkt angrenzenden Parzelle 25 hat dieser bereits, an der westlichen Grenze zum Plangebiet, zu Lärmschutzzwecken einen Wall errichtet. Auf dieser Parzelle befinden sich in einem Abstand von 50 m zur nächsten bebaubaren Fläche, gem. Bauantrag der Fa. Bohr aus 1995, 5 Busstellplätze.

Die Gewerbeaufsicht hat dem damaligen Bauantrag der Fa. Bohr zugestimmt, da die Nebenbestimmung der Baugenehmigung die Lärmimmissionen auf das zulässige Maß festlegt. Somit wird dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der benachbarten Wohnnutzung hinreichend Rechnung getragen. So die Aussage zur Baugenehmigung.

Von den Auswirkungen des Betriebs Bohr sind die im süd-östlichen Bereich des Plangebietes unmittelbar angrenzend an das Betriebsgelände der Firma Bohr liegenden 4 Bauplätze östlich der dargestellten Erschließungsstraße betroffen. Diese Baugrundstücke liegen im vorgesehenen 4. Bauabschnitt bzw. 4. Einzel-Bauungsplan, der erst nach Umsetzung der drei anderen Planbereiche bebaut werden soll. Das kommt bereits der Anforderung der Regionalstelle Gewerbeaufsicht entgegen, auf eine Bebauung vorerst zu verzichten. Zudem befindet sich zwischen der Betriebsfläche der Firma Bohr und den Baugrundstücken eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzvorgaben. Der geringste Abstand zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche zum Betriebsgrundstück beträgt 22 m schräg ansteigend bis auf 39 m.

Vorerst will die Ortsgemeinde die dargestellte Planung, mit der Umsetzung erst als letzten Bauabschnitt belassen. Soweit zu dem späteren Zeitpunkt der Planinkraftsetzung dieses Bereiches die Betriebssituation der Firma Bohr noch unverändert ist, kann die Sachlage erneut beurteilt werden und bei Bedarf durch eine Änderung der Planung mit Schallschutzanforderungen z.B. für die Festsetzung von Lärmschutzverglasungen an den betroffenen Wohnhäusern gelöst werden.

7. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als Allg. Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 33.275 m² und ist in 42 Bauplätze aufgeteilt.

Für befestigte Verkehrsflächen sind ca. 4.165 m² als Gehwege und Straßenverkehrsfläche, ausgewiesen. Es sind öffentliche Grünflächen von ca. 6.110 m² und private Grünflächen von ca. 4.955 m² eingeplant.

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 43.550 m².

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

ca. 899.000,00 €

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 13.05.05

.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Niederweiler

Niederweiler, den

.....
Dix, Ortsbürgermeister