
ORTSGEMEINDE DILL

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

B E G R Ü N D U N G

ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN

FERIENHOF BIRKENHOF

- 1. Ziel und Zweck der Planaufstellung**
 - 2. Lage und Größe des Plangebietes**
 - 3. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg**
 - 4. Rechtsverhältnisse**
 - 5. Bestandssituation**
 - 5.1 Innerhalb des Planungsbereiches
 - 5.2 Außerhalb des Planungsbereiches
 - 6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Planentwicklung
 - 6.2 Nutzungen
 - 6.3 Topographie
 - 6.4 Ver- und Entsorgung
 - 6.4.1 Wasserversorgung
 - 6.4.2 Entwässerung
 - 6.5 Verkehrserschließung
 - 6.6 Elektroversorgung
 - 6.7 Telefon
 - 6.8 Immissionssituation
 - 6.9 Bodenordnende Maßnahmen
 - 7. Kosten**
- Anhang: Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag**

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan: "Ferienhof Birkenhof"

Gemeinde: 55487 Dill

Verbandsgemeinde: 55481 Kirchberg

1 Ziel und Zweck der Planaufstellung:

Der Bebauungsplan verfolgt nach der in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgabe das Bestreben, die Grundlagen zu legen, um im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Damit soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodenordnung gewährleistet und eine menschenwürdige Umwelt gesichert werden, die die natürlichen Lebensgrundlagen schützt und entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Grundlagen für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ferienhofes „Birkenhof“ in der Gemeinde Dill geschaffen.

Der Vorhabenträger plant westlich der bestehenden Aussiedlung eine Erweiterung durch eine Ferienhausanlage und im Bereich der Hofanlage den Bau einer Reithalle, sowie die Umrüstung der Stallungen für Pferdehaltung.

Da die Gebäude im Außenbereich liegen, beschloss die Ortsgemeinde Dill am 07. November 2003 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Ortsgemeinde Dill beabsichtigt für den Vorhabenträger, Hr. Dietmar Heidecker, Dill, entsprechende Sonderbauflächen auszuweisen. Raumplanerische Verfahren sind nicht notwendig, da die Fläche der Feriennutzung unter 1 ha liegt.

Nach §17 UVP-Gesetz erfolgt eine Umweltprüfung nach dem BauGB.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,8 ha große geplante Gebiet liegt ca. 200 m östlich der Ortslage Dill. Angrenzend an den Aussiedlungsbereich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Visuell betrachtet handelt es sich um eine ebene, leicht nach Norden geneigte Fläche, die im Süden durch eine kleine Böschung eingefasst wird.

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

Die Sonderbauflächen liegen in der Gemarkung Dill und umfassen folgende Flur und Flurstücke:

Gemarkung Dill,

Flur 24 Flurstücke: 7 teilw., 8, 89

Flur 23 Flurstücke: 77 teilw.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 2 ha. Als reine Baufläche verbleiben ca. 1,3 ha.

Die Baulandflächen befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.

Der räumliche Geltungsbereich ist mit einer breiten schwarzen unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

3. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wurde am 22.06.2006 rechtswirksam, dort sind die Flächen als Sonderbauflächen „Erholung“ (S)

§1 Abs.1 Nr.4 BauNVO ausgewiesen.

4. Rechtsverhältnisse

Die Baulandgrundstücke im überplanten Bereich sind im Besitz von Hr. Dietmar Heidecker.

Die Wegeparzellen gehören der Ortsgemeinde Dill.

5. Bestandsituation

5.1 Innerhalb des Planungsbereiches

Das östlich der Ortsgemeinde Dill liegende Plangebiet befindet sich auf einem leichten Nordhang. Hier sind die Betriebs- und Wohngebäude des Aussiedlerhofes „Birkenhof“ angesiedelt. Geprägt wird das Bild des Aussiedlerhofes durch das Stall- und Scheunengebäude.

Auf den Freiflächen um den Aussiedlerhof wurden auch in den Randbereichen zahlreiche junge Obst- und Laubbäume gepflanzt, die aber derzeit aufgrund der noch geringen Wuchshöhe nur eine geringe landschaftliche Wirksamkeit erreichen.

5.2 Außerhalb des Planungsbereiches

Zum Ort und zur Dominante des Ortsbildes, Burgruine mit Kirche, besteht noch eine Sichtbeziehung.

Das Plangebiet liegt nördlich der Kreisstraße 1. Das Landschaftsbild in der Umgebung des Aussiedlerhofes, zwischen Wald und Ortslage, ist von stark ausgeräumten landwirtschaftlichen Nutzflächen, hauptsächlich Grünland, geprägt, lediglich Böschungskanten sind noch von Heckenstreifen markiert.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Planentwicklung

Der Planentwicklung liegen folgende örtliche Gegebenheiten und Erwägungen zugrunde:

- Nutzungen
- Topographie
- Ver- und Entsorgung
 - Wasserversorgung
 - Entwässerung
- Verkehrserschließung
- Elektroversorgung
- Telefon
- Immissionssituation

- Bodenordnende Maßnahmen

6.2 Nutzungen

Im Plangebiet wird folgende Nutzung ausgewiesen:

Das Gebiet wird als Sondergebietsfläche für

„SO 2 /Erholung und Landwirtschaft“ bzw. „SO 1 /Erholung“ festgesetzt.

Zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen, Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke, eine Schank- und Speisewirtschaft (zur Gebietsversorgung)

Und ein Laden zur Gebietsversorgung im Plangebiet, Stall und Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, die Wohnnutzung für den Betriebsinhaber und evtl. Aufsichtspersonen, Pensionspferdehaltung und „Streichelbauernhof“.

Im dorfnäheren, westlichen Nutzungsbereich „SO 1“ wird die landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen.

Ferienhäuser und Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO dienen.

Der Laden zur Gebietsversorgung (SO1 und SO2) darf eine Verkaufsfläche von 400 m² nicht überschreiten. Die höchstzulässige Bettenzahl der Ferienhäuser und Ferienwohnungen wird auf insgesamt 99 begrenzt.

6.3 Topographie

Von Südost nach Nordwest fällt das Gelände des Plangebietes gleichmäßig um ca. 11 m. Die mittlere Geländeneigung beträgt ca. 3,5 %.

6.4 Ver- und Entsorgung

6.4.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die bestehende Wasserversorgung der Verbandsgemeindewerke Kirchberg angeschlossen.

Eine Löschwasserversorgung ist durch einen ca. 240 m entfernten Hydranten am Ortsrand gewährleistet. Außerdem ist die grundsätzliche Erreichbarkeit durch die Feuerwehr innerhalb von 8 min gegeben.

6.4.2 Entwässerung

Das Plangebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal an die Anlagen der Verbandsgemeindewerke Kirchberg angeschlossen und der Kläranlage Dill zugeführt.

Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer sollen in den Naturkreislauf zurückgeführt bzw. innerhalb des Plangebietes verwertet werden.

Das nicht nichtversickerte Oberflächenwasser wird nach Abstimmung mit den Wasserbehörden über die bestehende Verrohrung der Straßentwässerung den alten Mühlengraben zugeführt.

Die Brauchwassernutzung ist dem zuständigen Gesundheitsamt und dem Träger der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser anzuzeigen.

Um die anfallende Niederschlagswassermenge gering zu halten, sollte die versiegelte Fläche minimiert werden. Dies kann durch wasserdurchlässige Materialien bei der Befestigung von Verkehrs- und Stellflächen, sowie durch Dachbegrünung erfolgen.

6.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die tw. bituminös ausgebaute Wegeparzellen (Flur 24 Flst. 89, Flur 23 Flst. 77 tw.). Dieser Fahrweg wird nach Abschluss des Bebauungsplansverfahrens von der Ortsgemeinde Dill als öffentliche Straße gewidmet.

Die weitere innere Erschließung wird bedarfsgerecht vom Verfahrensträger hergestellt.

6.6 Elektroversorgung

Die Stromversorgung über den Anschluss an das örtliche Netz der RWE.

6.7 Telefon

Die Versorgung des Gebietes mit Telefonleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Der Anschluss an das überörtliche Leitungsnetz ist vorhanden.

6.8 Immissionssituation

Durch die Errichtung des Ferienhofes werden keine Bedenken hinsichtlich des entstehenden Verkehrslärm erwartet.

Es sind zur Zeit keine landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebe in direkter Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Bedingt durch die große Entfernung zu den nächsten bewohnten Gebäuden der Ortslage werden keine Beeinträchtigungen für die Flächen durch den Ferienhof erwartet.

6.9 Bodenordnende Maßnahmen

Da keine Aufteilung und Vermarktung der Flächen geplant ist, entfällt die Bodenordnung.

7. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als Sondergebiet ausgewiesen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,0 ha

Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 13.000 m².

Die Erschließungskosten, Kanal- Wasserbauarbeiten betragen ca. 32.000 Euro

aufgestellt

Pullach, den 30.07.2007

Dill, den

.....

Bonn Beratende Ingenieure

Robert Bernhard

.....

Ortsgemeinde Dill