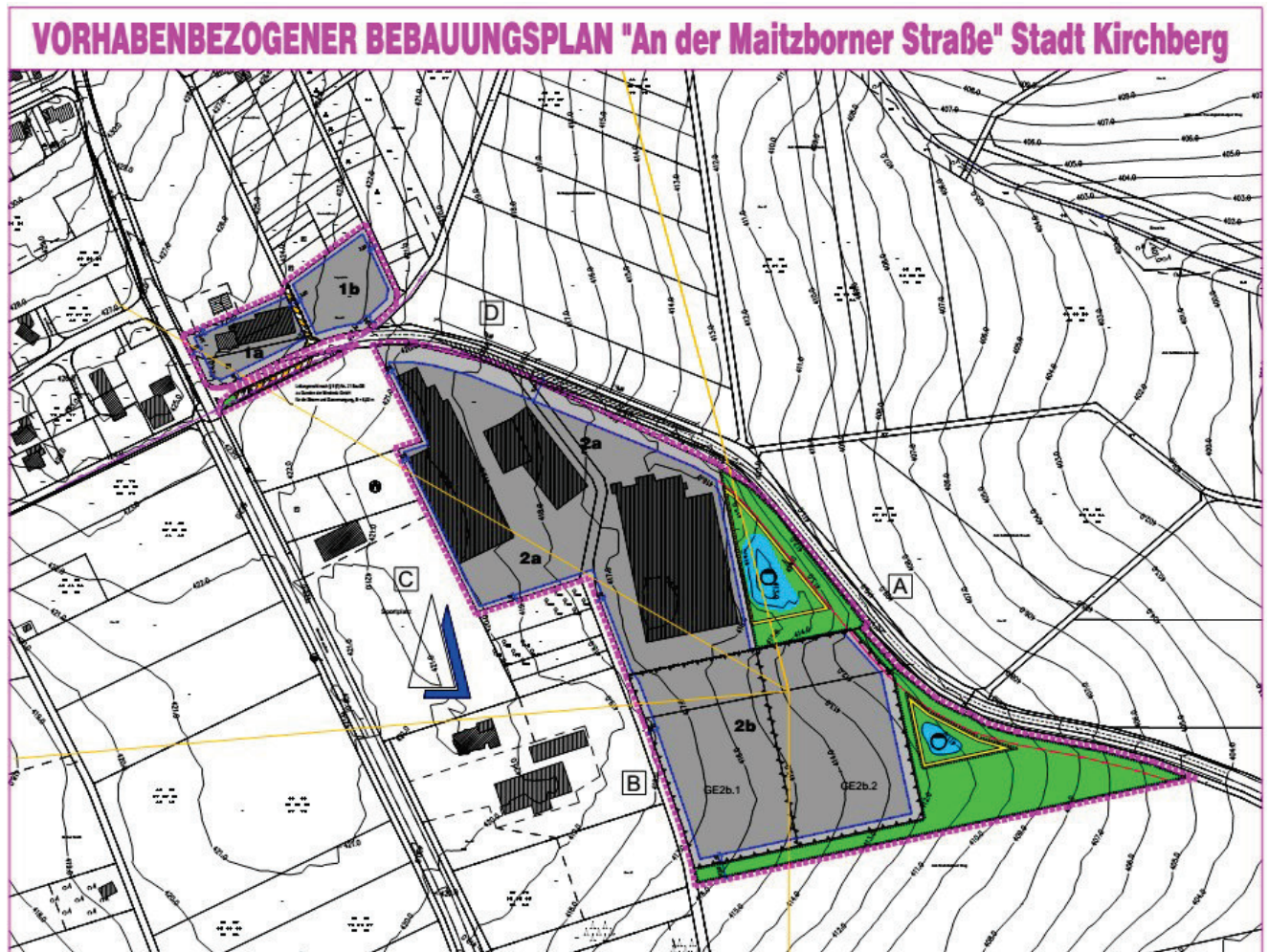


STADT KIRCHBERG
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Begründung
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„An der Maitzborner Straße“
und Fachbeitrag Naturschutz



Fassung für das Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Stand: 29.04.2022

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

3. Umweltbericht

4. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung (Fachbeitrag Naturschutz)

4.1 Eingriffsregelung Natura 2000 Gebiete

4.2 Beschreibung des Ist - Zustandes

4.3 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

4.4 Bewertung der durch die Planung betroffenen Potentiale

4.5 Beschreibung der geplanten landespflegerischen Maßnahmen / Detailplanung

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliche Zielvorstellung

5.2 Erschließung

5.3 Bauliche Nutzung

5.4 Landespflegerische Zielvorstellung

5.5 Landespflegerische Festsetzungen

5.6 Flächenbilanzierung

5.7 Verwendung von Erdaushub

5.8 Immissionssituation

6. Wasserver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

6.2 Entwässerung

7. Kosten

1. Aufgabenstellung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 6,99 ha großen Betriebsgeländes für den Vorhabenträger, die Raiffeisen BuA eG Kirchberg, zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation.

Innerhalb des Plangebietes betreibt die Vorhabenträgerin bereits seit Jahrzehnten einen Raiffeisenmarkt mit Lagerflächen und -hallen, sowie verschiedene Betriebseinrichtungen zur Lagerung und Verarbeitung landwirtschaftlicher und sonstiger Produkte und Verwaltung des Betriebes, eine nähere, weitergehende Beschreibung ist der Vorhabenbeschreibung zu entnehmen

Der bestehende Betrieb wurde in der Vergangenheit mehrfach baulich erweitert und verändert. Damit am Betriebsstandort Kirchberg weiteres Wachstum zu ermöglichen und dieses baurechtlich abzusichern, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Die Zufahrt zu den Betriebsflächen erfolgt auch weiterhin über die vorhandenen Zufahrten von der „Maitzborner Straße“, K 7, aus.

Um das Ziel, einer geordneten Entwicklung der Raiffeisen BuA eG in der Stadt Kirchberg, zu erreichen und die geplante Nutzung im Plangebiet realisieren zu können hat der Stadtrat die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Raiffeisen BuA eG Kirchberg beabsichtigt zur Weiterentwicklung der bestehenden Betriebsfläche, sowie zur Konzentration der gesamten betrieblichen Situation auf den Standort Kirchberg Erweiterungsflächen auszuweisen, sowie die gesamte baurechtliche Situation für das Betriebsgelände zu ordnen.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die Entwicklung der Flächen für die geplante Nutzung zu steuern und zu regeln.

2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das insgesamt ca. 6,99 ha große geplante Gebiet liegt, am südlichen Rand der Stadt Kirchberg und ist in 2 Teilbereiche unterteilt.

Teilbereich 1, ca. 0,63 ha, befindet sich nördlich der Kreisstraße K 7 und südlich des Friedhofes der Stadt Kirchberg. Westlich wird dieser Bereich durch die Bundesstraße B 421 begrenzt, östlich grenzen Kleingärten und die freie Feldflur an diesen Teilbereich an. Die Fläche ist durch die bestehende Nutzung durch das Raiffeisenlager mit Verwaltungsgebäude, Lagerhalle, Waage und die umschließenden Verkehrsflächen geprägt. Der östliche Bereich wird derzeit als nicht überdachte Lagerfläche genutzt. Mittig in dieser Fläche erfolgt die Zufahrt zu Friedhof der Stadt Kirchberg. Gehölzbestände sind hier nicht vorhanden. Weiterhin ist dieser Fläche, der zwischen der Kreisstraße K 7 und dem Sportplatzgelände, vorhandene Mitarbeiter- und Kundenparkplatz der Raiffeisenbezugs- und Absatzgenossenschaft Kirchberg zugeordnet.

Teilbereich 2, ca. 6,36 ha, wird nördlich und östlich durch die Kreisstraße K 7 abgegrenzt, westlich befinden sich die vorhandene Sportplatzanlage mit Gastronomie, Spiel- und Trainingsplatz, sowie den entsprechenden Parkplatzflächen. Im südwestlichen Bereich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an das Plangebiet. Im Süden grenzen Grünland und Ackerflächen an das Plangebiet. Gehölzbestände sind in diesem Bereich nur im nördlichen Randbereich und im Umfeld der vorhandenen Retentionsanlage vorhanden. Der in diesem Teilbereich derzeit ausparzellerte Wirtschaftsweg soll innerhalb des Plangebietes entwidmet werden.

Das Plangelände weist ein Gefälle in südöstlicher Richtung auf. Das für die Planung vorgesehene Gebiet wird zurzeit betrieblich durch die Raiffeisenbezugs- und Absatzgenossenschaft Kirchberg genutzt. Lediglich die im Süden des Plangebiets gelegene Erweiterungsfläche wird zurzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt in der Gemarkung Kirchberg und umfasst folgende Flur und Flurstücke:

Gemarkung Kirchberg:

Flur 17 Flurstücke: 64, 65

Flur 47 Flurstücke: 15/3, 38/9, 75/1, 79/6 (Zufahrt Friedhof), 77/5, 87 (Fahrweg) tlw., 89/7, 90/4 tlw. (Zufahrt Friedhof)

Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 6,99 ha. Insgesamt wurden bereits Nutzungen auf einer Fläche von insgesamt ca. 2,68 ha genehmigt. Als Ausgleichsfläche für den Eingriff sind ca. 1,45 ha an Grünflächen ausgewiesen. Die Größe der ausgewiesenen Verkehrsflächen beträgt ca. 0,03 ha.

Als bebaubare Grundstücksflächen verbleiben insgesamt ca. 2,78 ha.

Die Baulandflächen befinden, außer den Wegeparzellen, im Eigentum der Raiffeisen BuA eG Kirchberg.

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

Im 3. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg ist der größte Teil des Plangebietes, aus dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf enthalten. Der Geltungsbereich erstreckt sich jedoch auch auf beiden folgenden südlich gelegene Flurstücke, diese Flächen sind mit Beschluss des VG-Rates Kirchberg vom 04.03.2021 in die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls mitaufgenommen worden. Somit erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungszwecke entsprechen im allgemeinen Nutzungen welche auch in einem Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 2 Ziffer 10 BauGB zulässig sind, somit kann für den Bebauungsplan von einer Entwicklung aus dem künftigen Flächennutzungsplan ausgegangen werden.

Im Verfahren der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgte mit Beschluss vom 30.03.2022 die Würdigung der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz und der in den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen. Bedenken oder Veränderungen ergaben sich bezüglich der gewerblichen Bauflächen für das Plangebiet nicht; die Darstellung der übergeordneten Planungsebene ist insoweit gefestigt, auch wenn das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist.

Auszug aus dem Ortsplan der Stadt Kirchberg der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg, Stand 30.09.2021:



3. Umweltbericht

3.1 Kurzdarstellung des Vorhabens, Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Kirchberg möchte für die Vorhabenträgerin am südlichen Stadtrand Flächen zur Erweiterung und Sicherung des bestehenden Betriebes gewerbliche Bauflächen ausweisen. Die im Plangebiet möglichen Nutzungen werden unter „5.3 Bauliche Nutzung“ eingehend erläutert. Um hier die zukünftige Entwicklung zu steuern, beschloss der Stadtrat die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „An der Maitzborner Straße“ umfasst eine Bruttobaufläche von 6,99 ha und dient der Sicherung und Entwicklung des bestehenden Betriebes der Vorhabenträgerin.

Im nachfolgenden Umweltbericht sind die Ergebnisse der Umweltvorprüfung für das geplante Vorhaben dargestellt. Der zum Bebauungsplan erarbeitete integrierte Fachplan Naturschutz basiert auf den Inhalten und Ergebnissen der Umweltvorprüfung und stellt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft dar.

Bundesnaturschutzgesetz § 1

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wieder herzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und –räume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft, auf Dauer gesichert ist.

Bundesbodengesetz §1

Nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Baugesetzbuch § 1

Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung ist zu gewährleisten. Eine menschwürdige Umwelt ist zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln.

Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz § 1

Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen des Einzelnen dienen.

Bundesimmissionsschutzgesetz:

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild, dem Boden- und den Wasserhaushalt minimiert bzw. ausgeglichen.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die allgemein gültigen "Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege" sind im Bundesnaturschutzgesetz benannt. Sie können als Leitbild für die landespflegerischen Zielvorstellungen bei der Eingriffsregelung herangezogen werden.

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

Landschaftsbild / Erholung

" 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: Das geplante Vorhaben soll auf einer leicht nach Süden geneigten Fläche, am südlichen Rand der Stadt Kirchberg verwirklicht werden, große Teilbereiche des Plangebiets sind bereits mit den Betriebsgebäuden und -anlagen der Vorhabenträgerin bebaut. Im nördlichen Betriebsbereich befinden sich bereits heute nur betrieblich genutzte Flächen, ohne Gehölzbestand. Im Bereich der südlichen Betriebsfläche befinden sich bereits am Rand der K 7 und im Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens Gehölzbestände, die als Ausgleichsmaßnahme für die Errichtung der bestehenden Gebäude und Anlagen seinerzeit angepflanzt wurden. Die umgebenden Flächen südlich des Plangebietes werden intensiv landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt. Westlich befindet sich der Sportplatzbereich der Stadt Kirchberg, sowie eine landwirtschaftliche Aussiedlung.

Bewertung: Durch die Lage des Planbereiches am Stadtrand, sowie der bestehenden flankierenden Nutzung als Sportplatz und landwirtschaftliche Aussiedlung und der angrenzenden freien Feldflur handelt es sich, durch die derzeitige Nutzung, um einen Bereich, der stark anthropogen beeinflusst ist. Auf Grund dieser Strukturierung des Planbereiches ist von einer *geringen* Wirkung für das Landschaftsbild und für das Erholungspotential des Landschaftsraumes auszugehen.

Entwicklungspotential: Durch bestehende Eingrünung des Plangebietes sind bereits Verbesserungen für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung erreicht worden, welche sich durch die weitere Eingrünung der Erweiterungsflächen und die Entwicklung dieser Flächen weiter verbessern.

Arten- und Biotopschutz

Die Zielvorgaben für den Arten- und Biotopschutz sind in den Naturschutzgesetzen 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: Die Planung beansprucht Flächen, die bereits durch den bestehenden Betrieb genutzt werden, sowie Erweiterungsflächen im Süden des Plangebietes. Schützenswerte Gehölzbestände sind im Plangebiet wie vorstehend bereits beschrieben als flankierende Bepflanzung vorhanden. Gesetzlich geschützte Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung: Auf Grund der vorhandenen Strukturen und der Ergebnisse der Biotopkartierung wird für den Planbereich eine *geringe* Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential erreicht.

Entwicklungspotential: Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes, hat die Planung keine weiteren Auswirkungen auf den Planungsraum.

3.3 Nullvariante

Bei der Nullvariante bleibt der jetzige Zustand unverändert. Bei einem unwahrscheinlichen Fall, das die Erweiterungsfläche nicht mehr als landwirtschaftliche genutzt und der bestehenden Gebäudebestand zurückgebaut wird, würde sich eine Sukzessionsfläche als Wiesenbrache entwickeln.

3.4 Geplante Umweltmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahmen sind die nach den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen für Erweiterungen innerhalb des Plangebietes zu benennen.

Die landespflegerischen Maßnahmen sind, um den Eingriff in Natur und Landschaft zeitnah auszugleichen in der Pflanzperiode nach Maßnahmenbeginn durchzuführen.

3.5 Planungsalternativen

Für die Erweiterung des Betriebes am jetzigen Standort bestehen für die Vorhabenträgerin keine alternativen Möglichkeiten.

3.6 Zusätzliche Angaben / Monitoring

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist alle 2 Jahre eine Überprüfung des Zustandes des Plangebietes und der Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Hierbei soll festgestellt werden ob einerseits die ökologischen Maßnahmen ihre Wirkung Bedeutung erlangen.

4. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung (Fachbeitrag Naturschutz)

4.1 Eingriffsregelung Natura 2000 Gebiete

Gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes stellt die geplante Maßnahme einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da mit der Maßnahme eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung der Grundfläche verbunden ist und der Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Nach § 7 des Landesnaturschutzgesetzes ist es zur Konfliktminderung notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen und die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes vorzusehen.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind im Fachbeitrag Naturschutz (landespflegerischer Begleitplan) darzustellen und zu beschreiben.

Um die noch durchzuführenden landespflegerischen Maßnahmen aufzuzeigen sind folgende Schritte zu vollziehen:

Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft;

Erarbeitung der landespflegerischen Zielvorstellungen;

Darlegung, wie die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und wie unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Natura 2000 Gebiete sind im weiteren planerischen Umfeld durch die Planung nicht betroffen.

4.2 Beschreibung des Ist - Zustandes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand von Kirchberg und stellt sich als Betriebsgelände der Vorhabenträgerin dar. Direkt angrenzend befindet sich nördlich des städtischen Friedhofs und westlich das Sportplatzgelände, sowie eine landwirtschaftliche Aussiedlung.

Der Ordnungsbereich 1 des Plangebietes (mit Verwaltung, Waage und Raiffeisenladen), nördlich der K 7, befindet sich, durch die Bundesstraße B421 getrennt, östlich des Neubaugebietes „In den Gärten“. Der Abstand zur hier festgesetzten Mischgebietsfläche beträgt ca. 30 m. Der als allg. Wohngebiet festgesetzte Bereich befindet sich in einem Abstand von ca. 85 m. Im Osten grenzen Kleingärten an diesen Teilbereich des Plangebietes.

Der Ordnungsbereich 2 des Plangebietes wird nach Norden und Osten durch die Kreisstraße K 7 begrenzt, westlich befindet sich der Sportplatzbereich, sowie eine landwirtschaftliche Aussiedlung, in südlicher Richtung grenzt die freie Feldflur an das Plangebiet.

Visuell betrachtet handelt es sich um eine nach Südosten flachgeneigte Fläche, in sonnenexponierter Lage. Die gesamte Fläche ist durch die räumlichen Gegebenheiten deutlich abgegrenzt.

4.3 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

Naturräumliche Einheit: Kirchberger Hochflächenrand

Geologischer Aufbau: Pleistozän

Oberflächengestalt: 412 – 425 m über NN

Bodenverhältnisse: Parabraunerden

Wasserkreislauf: Im Plangebiet befindet sich selbst kein Vorfluter. Angrenzend bildet ein namenloser Vorfluter, der in Richtung Maitzborn in den Sulzbach übergeht, den Hauptvorfluter.

Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht aus der bestehenden Betriebsfläche, sowie landwirtschaftlich genutzten Ackerbauflächen. Auf Grund der sonnenexponierten Lage ist mit der Entstehung von Kaltluft zu rechnen, die jedoch aufgrund der Topografie, Höhenlage der Stadt Kirchberg ungehindert abfließen kann. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum (3 km²).

Bebaute und versiegelte Flächen stellen auf Grund der Abgasimmissionen bioklimatische Belastungsräume dar. Durch die versiegelten Flächen erfolgt eine zusätzliche Wärmespeicherung.

Der notwendige Luftaustausch wird durch die topographische Situation begünstigt.

Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Wiesengesellschaften (Arrhenatheretum) in extensiver und intensiver Nutzungsform, als lineare Strukturen entlang des Straßenkörpers, anzutreffen. Insgesamt ist die Artenzusammensetzung des Plangebietes von einer einheitlichen, homogenen Nutzungsstruktur, auf Grund der betrieblichen Nutzung als Raiffeisenlager, sowie der Umgebungsnutzung der Sportanlage 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, Feldhaussperling und die Elster beobachtet. Diese Tierarten weisen alle eine breite Lebensraumamplitude auf, bevorzugen sowohl Siedlungsbereiche und das umgebende Offenland, wobei Gehölzbestände in Offenlandbereichen eine wesentliche Rolle spielen.

Geschützte oder wertvolle Biotope, Schutzgebiete: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Landschaftsbild: Die Lage des Gebietes stellt eine homogene Arrondierung dar, da der größte Teil bereits als Betriebsfläche genutzt wird und entsprechend bebaut ist. Auf das Landschaftsbild hat die vorgesehene Planung keine Auswirkungen.

Nutzungsstruktur: Im Plangebiet überwiegt die gewerbliche Nutzung.

4.4 Bewertung der durch die Planung betroffenen Potentiale

Wurde bereits im Umweltbericht vorgenommen.

4.5 Beschreibung der geplanten landespflegerischen Maßnahmen / Detailplanung

Nachfolgend werden die landespflegerischen Maßnahmen beschrieben, die zur Kompensation eines erneuten Eingriffes in Natur und Landschaft vorgesehen werden.

Erhalt der bestehenden Pflanzungen auf dem Flurstück Flur 47 Parzelle 15/3.

Der bestehenden Gehölzstreifen entlang der Kreisstraße K 7, sowie die Gehölzpflanzungen im Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Weiterhin sind Einzelbaumbepflanzungen im Bereich der geplanten Retentionsanlage vorzunehmen.

Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen im Bereich der Retentionsanlage sind in Abständen von 15 m hochstämmige Einzelbäume anzupflanzen. Pflanzverwendung Hochstämme, 3 xv. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 12 - 14 cm. Die Bäume sind aus der beigefügten Liste auszuwählen:

- Buche - *Fagus sylvatica*
- Spitzahorn - *Acer platanoides*
- Stieleiche - *Quercus robur*
- Esche - *Fraxinus Excelsior*

Zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes sind weiteren nachfolgend beschriebenen Pflanzungen vorzunehmen.

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Symbol oooooo), ist zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung eine gruppenweise Be-pflanzung mit folgenden Gehölzen vorzunehmen:

- *Acer platanoides* / Spitzahorn
- *Alnus glutinosa* / Erle
- *Salix caprea* / Salweide
- *Cornus mas* / Hartriegel
- *Sambucus nigra* / Holunder
- *Corylus avellana* / Haselnuss

Der Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 15m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzgruppe soll 2 m betragen. Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzgruppe jeweils zu 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart. Jede Pflanzgruppe muss mindestens aus 15 Pflanzen bestehen und ein Gehölz erster Ordnung (Spitzahorn oder Erle) beinhalten.

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Wie bereits beschrieben soll durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der bestehende Betriebsstandort der Raiffeisen BuA eG in Kirchberg gesichert und eine weitere Entwicklung am Standort ermöglicht werden.

Das geplante Gebiet, mit seiner spezifischen Nutzung fügt sich in die umgebende Bebauung ein, durch die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen werden vorhandene Potentiale aufgewertet und verbessert.

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt innerhalb der Ortslage Kirchberg von der "Maitzborner Straße" (K 7) aus.

Die schon vorhandenen Zufahrten von der K 7 werden auch weiterhin genutzt, weitere Zufahrten sind nicht erforderlich.

5.3 Bauliche Nutzung

Die bebaubare Fläche des Plangebietes wird durch Baugrenzen festgelegt.

Im Plangebiet sollen die bisher vorhandenen Nutzungen für den Geschäftsbetrieb des Vorhabenträgers weiterhin möglich sein, sowie zukünftig entstehende Nutzungsmöglichkeiten wie unter h) beschrieben möglich sein.

Konkret werden im Plangebiet folgende Nutzungen in den einzelnen Ordnungsbereichen zugelassen:

Geltungsbereich der Ordnungsziffern 1a und 1b

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern 1a und 1b des Bebauungsplanes sind nur die folgenden Nutzungen zulässig:

- a) Verwaltungsgebäude für den Vorhabenträger mit untergeordneter bestehender Wohnnutzung, Wohnnutzung beschränkt auf insgesamt eine Wohnung und Verkaufsräume für Produkte des haus- und landwirtschaftlichen Bedarfs bis 600 m² Verkaufsfläche.
- b) Lagergebäude für haus- und landwirtschaftliche Produkte, sowie Pflanzenschutzmittel
- c) Nebenanlagen, wie Stellplätze, Waage, usw.

Geltungsbereich der Ordnungsziffern 2a und 2b

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern 2a und 2b des Bebauungsplanes sind nur die folgenden Nutzungen zulässig:

- d) Lager- und Maschinenhallen, Lagerflächen und Betriebsgebäude für die Lagerung, Aufbereitung und Veredelung landwirtschaftlicher Produkte, sowie Düngemitteln und groben Baustoffen, Sozialräume für Mitarbeiter
- e) Eine Tankstelle und ein Waschplatz für Fahrzeuge
- f) Werkstattgebäude für eigene Fahrzeuge und sonstige Maschinen
- g) Stellplätze für LKW und PKW und sonstige Betriebsfahrzeuge und Geräte

- h) Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien, Kraftwärmekopplung. Freiflächen-Fotovoltaikanlagen sind unzulässig.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Vorhabenbeschreibung sind ergänzend heranzuziehen.

5.4 Landespflegerische Zielvorstellung

Nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes ist es notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen. Das Aufzeigen entsprechender Lösungsansätze ergibt sich aus § 15 Bundesnaturschutzgesetz für die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung.

5.4.1 Landespflegerische Zielvorstellung unter Berücksichtigung der Bebauung

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

- **Erhalt der bestehenden Bepflanzung und ergänzende Bepflanzung im Erweiterungsbereich des Plangebietes** mit heimischen Laubgehölzen. zur äußeren Eingrünung und Einbindung des Planobjektes in das Landschaftsbild, zur Bereicherung des Naturhaushaltes (Vernetzungsfunktion) und zur Förderung und Unterstützung der klimatischen Wirkung.

5.5 Landespflegerische Festsetzungen

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

1. Erhalt der bestehenden Pflanzungen auf dem Flurstück Flur 47 Parzelle 15/3 (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Der bestehenden Gehölzstreifen entlang der Kreisstraße K 7, sowie die Gehölzpflanzungen im Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen

2. Einzelbaumbepflanzungen im Bereich der Retentionsanlagen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen im Bereich der Retentionsanlage sind in Abständen von 15 m hochstämmige Einzelbäume anzupflanzen. Pflanzverwendung Hochstämme, 3 xv. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 12 - 14 cm. Die Bäume sind aus der beigefügten Liste auszuwählen:

- Buche - *Fagus sylvatica*
- Spitzahorn - *Acer platanoides*
- Stieleiche - *Quercus robur*
- Esche - *Fraxinus Excelsior*

3. Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Symbol oooooo), ist zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung eine gruppenweise Bepflanzung mit folgenden Gehölzen vorzunehmen:

- *Acer platanoides* / Spitzahorn

- Alnus glutinosa / Erle
- Salix caprea / Salweide
- Cornus mas / Hartriegel
- Sambucus nigra / Holunder
- Corylus avellana / Haselnuss

Der Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 15m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzgruppe soll 2 m betragen. Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzgruppe jeweils zu 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart. Jede Pflanzgruppe muss mindestens aus 15 Pflanzen bestehen und ein Gehölz erster Ordnung (Spitzahorn oder Erle) beinhalten.

5.6 Flächenbilanzierung

Flächenermittlung nach Planung:

Ordnungsziffer 1a:

Bruttobaulandfläche:	0,33	ha
Nettobaulandfläche	0,28	ha
Bebaubare Fläche:	0,28	ha
Verkehrsfläche:	0,03	ha
davon bereits genehmigt versiegelt:	0,31	ha
Grünflächen	0,02	ha
Fläche des Kompensationsbedarfes 1a:	0,00	ha

Ordnungsziffer 1b:

Bruttobaulandfläche:	0,30	ha
Nettobaulandfläche	0,30	ha
Bebaubare Fläche:	0,24	ha
Verkehrsfläche:	0,00	ha
davon bereits genehmigt versiegelt:	0,13	ha
Grünflächen	0,00	ha
Fläche des Kompensationsbedarfes 1b:	0,11	ha

Ordnungsziffer 2a:

Bruttobaulandfläche:	3,37	ha
Nettobaulandfläche	2,87	ha
Bebaubare Fläche:	2,87	ha
Verkehrsfläche:	0,00	ha
davon bereits genehmigt versiegelt:	2,24	ha
Grünflächen	0,50	ha
Fläche des Kompensationsbedarfes 2a:	0,63	ha

Ordnungsziffer 2b:

Bruttobaulandfläche:	2,99	ha
Nettobaulandfläche	2,04	ha
Bebaubare Fläche:	1,61	ha
Verkehrsfläche:	0,00	ha
davon bereits genehmigt versiegelt:	0,00	ha
Grünflächen	0,98	ha
Fläche des Kompensationsbedarfes 2b:	1,61	ha

Fläche des Gesamtkompensationsbedarfs:	2,35	ha
---	-------------	-----------

Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer 3.1)

$$0,50 \text{ ha} \times 1,25 = 0,63 \text{ ha}$$

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer 3.2.)

$$0,25 \text{ ha} \times 1,75 = 0,44 \text{ ha}$$

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer 3.3)

$$0,73 \text{ ha} \times 1,75 = 1,28 \text{ ha}$$

Gesamtsumme = 2,35 ha

Gemäß dem Ergebnis der vorangegangenen Bilanzierung ist der Eingriff durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

5.7 Verwendung von Erdaushub

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

Sollten überschüssige Erdaushubmasse anfallen können diese auf der Erdaushubdeponie des Rhein-Hunsrück-Kreises in Sohren entsorgt werden.

5.8 Immissionssituation

Strassenverkehr:

Das Plangebiet schließt befindet sich unmittelbarer Nähe zur B 421 und der Maitzborner Straße K 7.

Die Entfernung zur klassifizierten Straße, B 421, beträgt an der geringsten Stelle ca. 20 m innerhalb der Ortslage der Stadt Kirchberg. In diesem Bereich ist im Plangebiet die Nutzung einer Wohnung zulässig. Es werden als Grenzwerte für die zulässigen Immissionen die Höchstwerte für ein Mischgebiet angesetzt.

Für die B 421 liegt eine Verkehrszählung aus 2010 vor, diese ergab DTV 4.738 Kfz/24 h, der SV-Anteil beträgt 380 Kfz/24 h.

Hochgerechnet auf den Prognosehorizont 2025 bedeutet dies ein Verkehrsbelastung von:

DTV 5.074 Kfz/24 h, der SV-Anteil beträgt 407 Kfz/24 h.

Ausgehend von diesen Werten wurde eine Schalltechnische Berechnung gem. RLS 90 vorgenommen, siehe auf der folgenden Seite. Durch die das Plangebiet tangierende Straße ergaben sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel.

Da im Ordnungsbereich 2 keine Wohnnutzung zulässig ist, Nutzung wie Gewerbegebiet und ein wesentlich größerer Abstand zwischen B 421 und dem Plangebiet besteht, sind keine Überschreitungen der Höchstpegel zu erwarten. Gleich gilt für die Kreisstraße K 7 mit der wesentlich geringeren Verkehrsbelastung.

Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

Anlage 1

Verfahren:	"lange, gerade" Fahrstreifen		
Emissionsort:	B 421		
Immissionsort:	Vorhabenbez. Bebauungsplan "An der Maitzborner Straße"		
Klassifizierte Straße:			
Verkehrsbelastung DTV:	4738 Kfz/24h 5074 Kfz/24h	aus Verkehrszählung: Prognose:	2010 2025
	Anteil GV: 11,02% %	Anteil SV:	8,02% %
Zul. Höchstgeschwindigkeit:	PKW: 50 km/h	LKW: 50 km/h	
Entfernung s:	20 m	Gefälle: 4 %	
Höhen:	h _{ge} : 1,5 m h _m : 2 m	h _{gj} : 2,5 m	
Maßgebende Verkehrsstärke M	tags: 292 Kfz/h	nachts: 51 Kfz/h	
Maßgebende Lkw-Anteile p:	tags: 0,07 %	nachts: 0,08 %	
Mittelungspegel L _m (25):	tags: 61,98 dB(A)	nachts: 54,4 dB(A)	
Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit D _v :	tags: -6,55 dB(A)	nachts: -6,54 dB(A)	
Korrektur D _{stro} für unterschiedliche Straßenoberflächen:			0,00 dB(A)
Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, D _{stg} :			0 dB(A)
Emissionspegel L _{m,e} :	tags: 55,43 dB(A)	nachts: 47,86 dB(A)	
Pegeländerung D _s :			2,58 dB(A)
Pegeländerung D _{bm} :			-1,1 dB(A)
Beurteilungspegel L _r :	tags: 56,91 dB(A)	nachts: 49,34 dB(A)	
Immissionsgrenzwert:	Gebietscharakter: Mischgebiet		
16. BImSchV	tags: 64,00 dB(A)	nachts: 54,00 dB(A)	
DI 18005	tags: 60,00 dB(A)	nachts: 50,00 dB(A)	

Die Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.

Landwirtschaft:

Direkt südwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Dickenschieder Straße 23), dieser betreibt, sowohl Viehhaltung als auch einen Viehhandel. Da die Nutzungen des Raiffeisenlagers und der landwirtschaftliche Betrieb bereits seit Jahrzehnten nebeneinander existieren, werden keine Beeinträchtigungen des Betriebes, sowie auch des Plangebietes erwartet.

Sportanlage:

Durch die westlich gelegene Sportanlage werden keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet erwartet, insbesondere da der Sportbetrieb im Wesentlichen außerhalb der Betriebszeiten der Raiffeisen BuA eG stattfindet, eine Ausnahme bildet hier die Erntezeit. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Dickenschieder Straße“, im Jahre 2015, welcher ausschließlich den Bereich der Sportanlage überplant, wurden durch ein schalltechnisches Gutachten die gegenseitige Verträglichkeit von Sportanlage und Raiffeisenbetrieb dargestellt.

Wohnbebauung/Gewerbe:

Durch das Schalltechnische Büro wurde für die Erweiterungsbereiche des Plangebiet, Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2b des Bebauungsplanes, ein Schalltechnische Gutachten erstellt sowie eine Geräuschkontingentierung entsprechend DIN 45 691 vorgenommen, hierbei wurden die Richtwerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ berücksichtigt und eine Beurteilung nach TA Lärm vorgenommen. Für die Geräuschkontingentierung wurden die Erweiterungsfläche bebaubaren Flächen in 2 Teilflächen, mit unterschiedlichen, darin zulässigen, Emissionskontingenten, untergliedert. Die in den Teilflächen zulässigen Emissionskontingente stellen sicher, dass an den bewerteten Immissionsorten keine Überschreitungen der zulässigen Immissionen durch Lärm aus dem Erweiterungsbereich des Plangebiets entstehen. Die zulässigen Emissionskontingente werden mit ihren dazugehörigen Teilflächen in der Planurkunde zum Bebauungsplan und den Textfestsetzungen festgesetzt, so dass im Plangebiet nur noch Vorhaben zulässig sind, deren Geräusche die festgesetzten Werte weder tags noch nachts überschreiten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose nachzuweisen.

Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten Büro Pies:

4. Zusammenfassung

Entsprechend der zugesandten Planungsunterlagen beabsichtigt, die Raiffeisen B&A eG Kirchberg, ihr Betriebsgelände in südlicher Richtung um die Gewerbegebietsfläche 2b zu erweitern. Das Planvorhaben befindet sich südöstlich der Stadt Kirchberg, östlich der B 421.

Da zum Zeitpunkt des bauleitplanerischen Verfahrens noch keine detaillierte Nutzung des Plangebietes vorliegt, wird im Zuge der schalltechnischen Immissionsprognose eine Lärmkontingentierung nach DIN 45 691 vorgenommen. Da für die übrigen Bereiche der Raiffeisen B&A eG Kirchberg bereits Genehmigungen vorliegen, wird lediglich die Erweiterungsfläche 2b betrachtet.

Diesbezüglich ist jedoch zu beachten, dass in den schutzbedürftigen Bereichen durch die vorhandene gewerbliche Nutzung die dort geltenden Immissionsrichtwerte bereits ausgeschöpft werden bzw. ausgeschöpft werden dürfen. Dies führt

dazu, dass die anzustrebenden Planwerte für die Geräuschkontingentierung ≥ 10 dB unterhalb der jeweiligen Immissionsrichtwerte ausgelegt werden.

Diese Vorgehensweise stellt eine rechtlich sichere Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes dar. Die so ermittelten Emissionskontingente können dann entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden und dienen als Grundlage für spätere Immissionsprognosen von einzelnen Bauvorhaben.

Das Plangebiet wurde in insgesamt 2 Teilflächen (GE2b.1 und GE2b.2) gegliedert. Die Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 ergab die in Abschnitt 3.3 aufgeführten Emissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente, die detailliert im Anhang 3 dargestellt sind. In Abschnitt 3.4 wurden Festsetzungsempfehlungen ausgearbeitet.

Bei Beachtung der ermittelten Emissionskontingente ergeben sich durch das Plangebiet keine unzulässigen Geräuschimmissionen an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung, auch unter Berücksichtigung der gegebenen gewerblichen Vorbelastung.

Folgende Festsetzungen wurden für den Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2b des Bebauungsplan „An der Maitzborner Straße“ getroffen:

Zulässig sind im Plangebiet auf den Gewerbegebietsflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche folgende Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45 691 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L_{EK} , tags in dB(A)/m ²	L_{EK} , nachts in dB(A)/m ²
GE2b.1	61	46
GE2b.2	64	49

Zur Bestimmung der Sektoren mit zulässigen Zusatzkontingenten gemäß DIN 45 691 wurde im UTM Koordinatensystem folgender Referenzpunkt gewählt:

$$x\text{-Wert} = 386300,00 \quad y\text{-Wert} = 5533000,00$$

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis D können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ berücksichtigt werden:

Sektor	Winkelbereich in Grad		Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB(A)	
	Anfang	Ende	tags	nachts
A	355	180	3	3
B	180	265	0	0
C	265	300	3	3
D	300	355	13	13

Das zulässige Gesamtemissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß DIN 45 691 aus den für diese Flächen festgesetzten zulässigen Emissionskontingenten (L_{EK}) und ggf. zulässigen Zusatzkontingenten ($L_{EK,zus}$) sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente an den verschiedenen Immissionsorten muss gemäß der DIN 45691 erfolgen.

Im Anschluss wird anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose (Einzelnachweis) durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, unter Beachtung aller bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (beispielsweise Abschirmung durch Wände, -wälle oder Hallen, Luft-/Bodendämpfung, Reflexionen etc.) ermittelt, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebs bei Beurteilung gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Gesamtimmissionskontingente eingehalten werden.

Werden die Immissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Sollte eine Überschreitung der Immissionskontingente festgestellt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die Vorkehrungen zur Einhaltung können sich wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudebauteile anhand der schalltechnischen Erfordernisse
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z. B. zwischen nächstgelegendem Wohngebäude und betrieblichen Fahrstraßen oder auch Verladebereichen etc.).
- Organisatorische Maßnahmen, wie z. B. die Durchführung bestimmter betrieblicher Aktivitäten ausschließlich zur Tageszeit etc..
- Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate (z. B. Lüftungsaggregate).

6. Wasserver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Allgemeines:

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits durch bestehende Anschlüsse an das Rohrleitungsnetz der Verbandsgemeinde Kirchberg sowie Privater Versorgungsleitungen des Vorhabenträgers gesichert.

Der nächste Löschwasserhydrant befindet sich in der Dickenschieder Straße, vor dem Haus „Dickenschieder Straße 26“. Nach Angaben des Versorgers steht bei 1,5 bar Betriebsdruck ein Durchfluss von 112 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung, wodurch der Brandschutz gesichert ist.

6.2 Entwässerung

Allgemeines - Bestandsituation

Das Plangebiet entwässert derzeit im Trennsystem.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt für das Plangebiet durch den bestehenden Anschluss an das Abwassernetz der VG-werke Kirchberg.

Bezüglich der Entwässerung des Oberflächenwassers ist folgender Bestand vorhanden.

- Der Bereich nördlich der Kreisstraße K 7 wird im Mischsystem an die vorhandenen Anlagen der VG-Werke Kirchberg angeschlossen.
- Der Betriebsbereich südlich der Kreisstraße K 7 wird im Trennsystem entwässert. Die Oberflächenwässer werden durch das vorhandene RRB der Raiffeisengenossenschaft zwischengespeichert und gedrosselt abgeleitet (wasserrechtl. Genehmigung von 1995). Die westlich gelegene Sportanlage entwässert mit ihrem Oberflächenwasser ebenfalls durch diese Anlagen.

Der jetzt bestehende IST-Zustand wurde durch das unterzeichnende Ingenieurbüro hinsichtlich der Dimensionierung des bestehenden RRB überprüft. Auf Grundlage der im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne "Sportanlage Dickenschieder Straße" und "An der Maitzborner Straße" wurde die max. zulässige Bebauung im Planbereich ermittelt und eine Berechnung des RRB gem. ATV-DWA A 117 durchgeführt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass für die beiden an das RRB angeschlossen Plangebiete ein Retentionsvolumen von ca. 700 m³ erforderlich ist. Das RRB besitzt, ausgehend von den Antragsunterlagen der Raiffeisengenossenschaft, ein Gesamtvolumen von ca. 1.300 m³, wovon 300 m³ für die Separierung von evtl. anfallendem kontaminiertem Löschwasser vorgehalten werden müssen, ein nutzbares Retentionsvolumen von ca. 1.000 m³. Diese Vorgaben ergeben noch eine Reserve für die weitere Entwicklung der gewerblichen Flächen der Raiffeisengenossenschaft.

Die derzeitige gemeinsame Nutzung, sowohl der Regenwasserleitung als auch des Regenrückhaltebeckens ist durch eine Nutzungsvereinbarung zwischen der Raiffeisengenossenschaft und dem TuS Kirchberg vertraglich gesichert.

Schmutzwasser

Das geplante Gebiet ist über einen bestehenden Schmutzwasserhausanschluss an die vorhandenen Anlagen der VG-Werke Kirchberg angeschlossen, das Abwasser wird der Kläranlage Ravengiersburg zugeführt.

Regenwasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird im südlichen Bereich bereits jetzt und auch für künftige Erweiterungen innerhalb des Plangebietes versickert oder verwertet und das überschüssige Niederschlagswasser der bereits vorhandenen Ableitung zum RRB zugeleitet. Für die Erweiterungsflächen wird auf Grund der Gefällesituation ein zusätzlicher Retentionsraum erforderlich werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen als Brauchwasser 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. Ebenfalls sind mit dem Träger der Ver- und Entsorgung die entsprechenden Details für die Brauchwassernutzung (Teilbefreiung, Schmutzwasserzähler, usw.) zu regeln.

Überschüssiges nicht verwertbares, unverschmutztes Regen- bzw. Oberflächenwasser wird, wie bereits bei den bestehenden Anlagen vorhanden der Ableitung zum bestehenden Regenrückhaltebecken östlich des Plangebietes zugeleitet.

Um die anfallende Niederschlagswassermenge gering zu halten, sollte die versiegelte Fläche minimiert werden, dies kann durch wasserdurchlässige Materialien bei der Befestigung von Stellflächen, sowie durch Dachbegrünungen erfolgen.

7. Kosten

Die Baulandfläche für die geplante Nutzung auf dem Gelände der Raiffeisen BuA eG teilt sich wie folgt auf:

Die Nettobaulandfläche innerhalb des Plangebietes beträgt ca. 55.209 m.

Im Plangebiet sind Grünflächen von ca. 14.614 m², einschließlich der Fläche für die Retentionsanlagen festgesetzt.

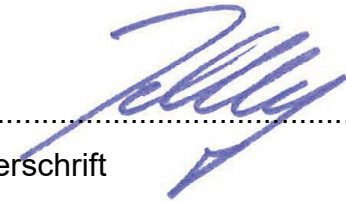
Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 69.823 m².

Erschließungskosten fallen nicht an.

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 27.04.22

.....
Unterschrift



Stadt Kirchberg

Kirchberg, den

.....

Wöllstein, Stadtbürgermeister