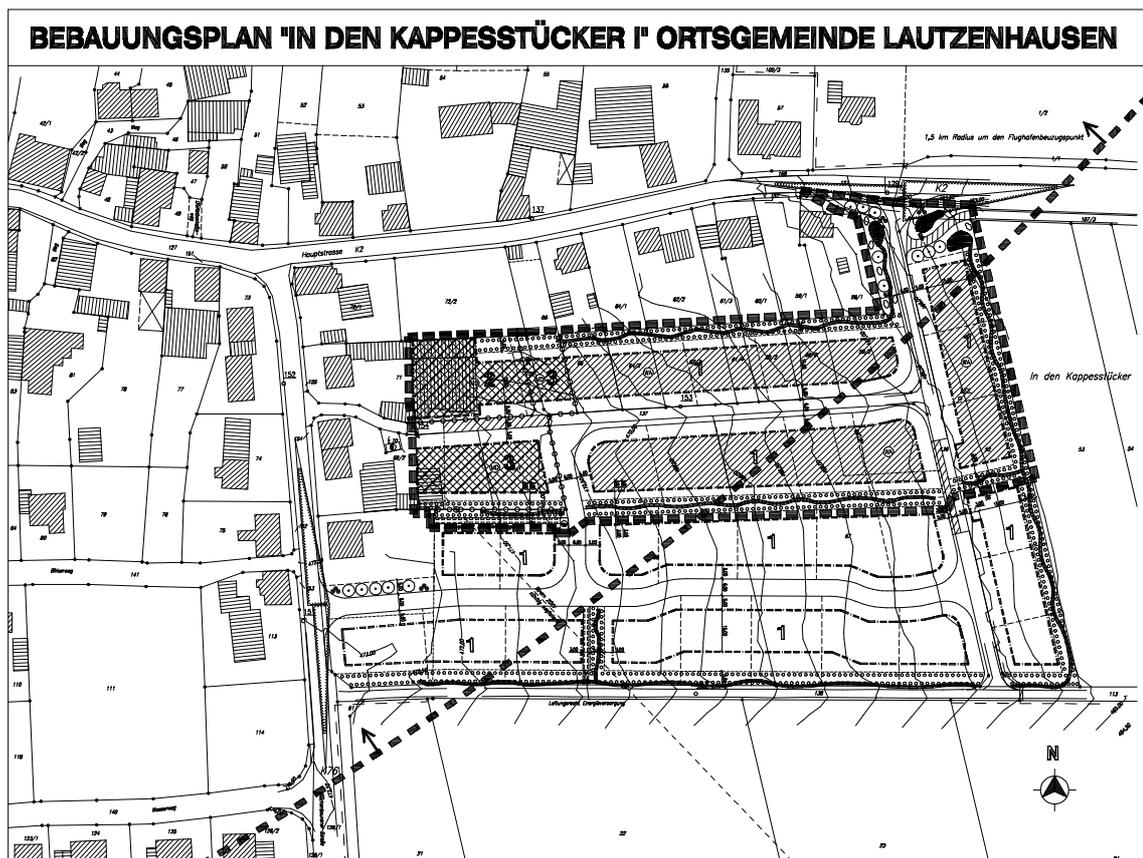


ORTSGEMEINDE LAUTZENHAUSEN

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

**Begründung
zum Bebauungsplan**

„In den Kappesstücker I“



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 Lautzenhausen besteht dringender Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnland durch die positive Entwicklung der Ansiedlung weiterer Betriebe im Bereich des Flughafens Hahn und zur weiteren Eigenentwicklung beabsichtigt die Ortsgemeinde Lautzenhausen die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,56 ha großen Gebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen weitestgehend berücksichtigt. Ursprünglich hat die Gemeinde ein Aufstellungsverfahren für den Gesamtbereich „In den Kappesstücker“ durchgeführt. Dieses wurde nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens in zwei getrennte Bebauungspläne „In den Kappesstücker I“ und „In den Kappesstücker II“ aufgeteilt.

Die Ortsgemeinde Lautzenhausen verfügt zur Zeit über keine vermarktbaren eigenen Wohnbauflächen mehr. Derzeit liegen der Ortsgemeinde mehrere Nachfragen zum Erwerb von Bauland vor, die jedoch noch nicht positiv beschieden werden konnten. 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 Lautzenhausen beabsichtigt für Ihren Eigenbedarf entsprechende Baulandflächen auszuweisen. Die Gemeinde verfügt über keine eigene Wohnbauflächen mehr, die Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden können. Der Bedarf ist zur Zeit ungedeckt und begründet sich an der großen Zahl der neugeschaffenen Arbeitsplätze auf den unmittelbar an die Ortsgemeinde angrenzenden, auf der Gemarkung Lautzenhausen befindlichen, Gewerbeflächen im Bereich des Flughafen Hahn. Die Entwicklung der Einwohnerzahl drückt dies ebenso aus, so betrug die Zahl der Hauptwohnungen im Jahr 1980 269 Stück, 1990 244 Stck., 2000 bereits 382 Stck. und am 30.06.2001 390 Stck.. Dieser Anstieg begründet sich teilweise auch aus der wirtschaftlichen Entwicklung des Flughafen Hahn und der daraus resultierenden Nachfrage nach arbeitsplatznahe Wohnen, sowie durch das Freiwerden von Wohnungen nach dem Wegzug der nicht meldepflichtigen US-Angehörigen. Allerdings dürften gerade diese Wohnungen aus den zuvor genannten Gründen neu belegt worden sein, was den Bedarf unterstreicht.

Die Gemeinde möchte nun den Bereich, „In den Kappesstücker I“, erschließen.

Durch die Entwicklung der beiden Teilbereiche des Plangebiets ist es für die Ortsgemeinde möglich gewesen, alle Einflussfaktoren (Oberflächenentwässerung, verkehrliche Erschließung, Verlegen der 20-KV-Freileitung, usw.) zu erfassen und in die Planung einfließen zu lassen. 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.

Wegen des Grundsatzes der Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB) wird jetzt nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens für beide Bauabschnitte getrennte Planurkunden (Bezeichnungen Bebauungsplan „In den Kappesstücker I“ und „In den Kappesstücker II“ erstellt und bedarfsgerecht (getrennt) in Kraft gesetzt.

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, Teilbereich I

Das ca. 1,56 ha große Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Lautzenhausen angrenzend an die K 2 und prägt somit den neuen östlichen 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 landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Planungsgebietes sind keine, dass Landschaftsbild prägenden Gehölzbestände vorhanden. Südöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung eine biotopkartierte Fläche.

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Lautzenhausen, Flur 4 und 6, und umfasst die folgenden Flurstücke:

Flur 4: Weg 107/3 teilw., 52 teilw.
Flur 6: 58/2, 59/2, 60/2, 61/4, 62/3, 64/2, 65 teilw., 66 teilw., 67 teilw., 68 teilw., 69/1, 69/2 teilw., 71 teilw., Weg 136 teilw., Weg 137 teilw., Weg 159

Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 1,56 ha. Davon sind als Ausgleichsfläche für den Eingriff ca. 0,06 ha an öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Im Plangebiet werden 0,25 ha an privaten Grünflächen, sowie Pflanzungen auf privaten Flächen festgesetzt. Als Verkehrsfläche werden ca. 0,17 ha festgesetzt. Als reine Baufläche verbleiben ca. 1,31 ha.

Die Flächen befinden sich zwischenzeitlich größtenteils im Besitz der Ortsgemeinde.

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 weiterhin als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes hat zwischenzeitlich begonnen.

Die Ortsgemeinde Lautzenhausen hat mit Beschluss vom 28.05.1999 beantragt, die Flächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Kappesstücker“ zum nächstmöglichen Zeitpunkt als Bauflächen im Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Der Bebauungsplan „In den Kappesstücker I“ 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 0,4 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: 465m - 473 m über NN
- Bodenverhältnisse: lehmig tonige Parabraunerden
- Wasserkreislauf: Im weiteren Planungsbereich sind einige namenlose Vorfluter vorhanden, die den Oberlauf des Grundbaches bilden, der im weiteren Verlauf durch die Ortslage von Sohren fließt.
- Bioklimatische Verhältnisse: Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum (3 km^2). Bebaute und versiegelte Flächen stellen auf Grund der Abgas- und Strahlungsimmissionen bioklimatische Belastungsräume dar. Durch die versiegelten Flächen erfolgt eine zusätzliche Wärmespeicherung.
- 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 tieröko-

logische 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, Braunkehlchen und die Dorngrasmücke 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 Biotop: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind südöstlich des Plangebietes zwei kartierte Biotopflächen vorhanden. Diese beiden Bereiche sind gemäß § 24 des Landespflegegesetzes gesetzlich geschützt.
- Schutzgebiete: Weitere Schutzgebiete oder Objekte gemäß den §§ 18 - 22 des Landespflegegesetzes sind nicht vorhanden.
- Landschaftsbild: Das geplante Gebiet stellt eine plateauartige geneigte Fläche dar.
- 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 sehr 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 gering naturnah zu bezeichnen. Bei einer Nutzungsaufgabe ist nicht mit einer Entwicklung der Flächen zu wertvollen Flächen aus landespflegerischer Sicht zu rechnen.

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 LPfIG 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 Biotop 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.

Bei den angrenzenden beschriebenen Biotopbereichen handelt es sich um Feuchtwiesen mit teilweiser Gebüschvegetation. Nach den Angaben der Biotopkartierung handelt es sich um sehr wertvolle Bereiche, die in ihrem jetzigen Zustand zu erhalten sind, mit der Zielsetzung der Ausweisung eines geschützten Landschaftsbestandteiles.

Erfassungsblatt der Biotopkartierung:

Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
Objektnummer: 4004 TK25-Nr.: 6009
Objektbezeichnung: Quellige Wiese SO Lautzenhausen
Naturraum: 243.0 Kirchberger Hochflächenrand;
Meßtischblätter: 6009
Gemeinde(n): Lautzenhausen (G)
Verbandsgemeinde(n): Kirchberg (Hunsrück) (V)
Kreis(e): Rhein-Hunsrück (L)
Fläche: 0.0 ha; Gauß-Krüger: R 0000000.000 H 0000000.000;
Höhe über NN: 450 m
X Relief: 15 Tal; X Neigung: 23 flach; X Bodenart: 42 Lehm; X Bodenfeuchte: 51 naß, *52 feucht, 53 frisch, 55 wechselfeucht
T Biotoptypenkomplex: 11 Quellgebiete
Biotoptypengruppen: G 10%, O 80%, R 10%
G Gewässer und Uferzone: *47 Sickerquelle, *43 Quellbach; 55 Graben; 12 langsam fließend; 23 begradigt/ausgebaut; 75 Flachufer
O Grasland/Brache/Heide: *12 Feuchtwiese; 15 Borstgrasrasen; 11 Wiese mittlerer Standorte; 32 Nutzung extensiv, *33 Nutzung aufgegeben; 01 Einzelgebüsche
R Feldrain/Gebüsch: 13 Baumhecke, 14 Bruch-/Moorgebüsch
E Bestehende Beeinträchtigung: Art: 23 Ablagerung, 34 Entwässerung, 45 Unterlassung der Nutzung; Grad: 72 stark; Lage: 81 im Gebiet
P Vorschlag zur Entwicklung: 12 Erhaltung des kulturbedingten Zustands
M Wertbestimmende Merkmale: Selten-/Besonderheit: 22 Pflanzen, 23 Tiere;
Gefährdung: 31 Biototyp/Lebensgemeinschaft, 32 Pflanzen, 33 Tiere;
Wichtige Tiergruppen: 52 Vögel;

Ausbildung des Biototyps/der Lebensgemeinschaft:
72 typisch; 74 Artenvielfalt, 75 gute Mosaikbildung
Z § 24 Nr.: 5a Bruchwälder, 6b Zwergginsterheiden, Borstgras- oder Arnikatritfen, 10a Binsen-, seggen- oder hochstaudenreiche Feuchtwiesen, 10b Quellbereiche, z.T. in Teilen geschützt
Y Schutzvorschlag: 23 gLB
Q Bewertung: 22 IIb Schützenswertes Gebiet

Vegetationseinheiten der realen Vegetation:
Calthion
Filipendulion
Molinion caeruleae
Arrhenatherion elatioris
Violion caninae
Rubetum idaei
Salicion cinereae

Bestandsbildende Pflanzen:
Spermatophyta - Samenpflanzen
Anemone nemorosa - Buschwindröschen
Caltha palustris - Sumpfdotterblume
Ranunculus repens - Kriechender Hahnenfuß
Polygonum bistorta - Wiesenknöterich
Rumex acetosa - Wiesen-Sauerampfer
Hypericum maculatum - Geflecktes Johanniskraut
Cardamine pratensis agg. - Wiesen-Schaumkraut
Salix aurita - Ohr-Weide
Lysimachia vulgaris - Gewöhnlicher Gelbweiderich
Filipendula ulmaria - Mädesüß
Rubus idaeus - Himbeere
Saxifraga granulata/002 - Knöllchen-Steinbrech
Epilobium angustifolium - Wald-Weidenröschen
Epilobium hirsutum - Zottiges Weidenröschen
Aegopodium podagraria - Zipperleinskraut
Angelica sylvestris - Wald-Engelwurz
Valeriana procurrens - Kriechender Arznei-Baldrian

Cirsium palustre - Sumpf-Kratzdistel
Taraxacum officinale agg. - Wiesen-Löwenzahn
Juncus - Binse
Juncus effusus - Flatter-Binse
Luzula campestris - Feld-Hainsimse
Scirpus sylvaticus - Wald-Simse
Anthoxanthum odoratum - Gewöhnliches Ruchgras
Avenochloa pubescens - Flaum-Hafer
Dactylis glomerata - Wiesen-Knäuelgras
Deschampsia cespitosa - Rasen-Schmiele
Glyceria - Süßgras
Holcus lanatus - Wolliges Honiggras

Gefährdete und/oder besonders erwähnenswerte

Pflanzen:

Spermatophyta - Samenpflanzen
Lychnis flos-cuculi (2) - Kuckucks-Lichtnelke
Potentilla erecta (2) - Blutwurz
Polygala vulgaris (2) - Gewöhnliche Kreuzblume
Selinum carvifolia (2) - Kümmel-Silge
Succisa pratensis (2) - Gewöhnlicher Teufelsabbiß
Betonica officinalis (2) - Heil-Ziest
Campanula rotundifolia (2) - Rundblättrige Glockenblume
Phyteuma nigrum (2) - Schwarze Teufelskralle
Achillea ptarmica (2) - Sumpf-Schafgarbe
Crepis paludosa (2) - Sumpf-Pippau
Platanthera - Waldhyazinthe, Kuckucksstendel

Briza media (2) - Zittergras
Molinia caerulea (2) - Blaues Pfeifengras
Typha latifolia (2) - Breitblättriger Rohrkolben

Gefährdete und/oder besonders erwähnenswerte Tiere:

Lepidoptera - Schmetterlinge
Colias hyale (1)/002 - Goldene Acht
Melanargia galathea (1)/002 - Schachbrett
Amphibia - Lurche
Rana temporaria/002 - Grasfrosch
Aves - Vögel
Anas platyrhynchos/006 - Stockente
Anthus pratensis (1)/332 - Wiesenpieper
Motacilla flava (1)/332 - Schafstelze
Saxicola rubetra (2)/332 - Braunkehlchen
Sylvia communis (2)/002 - Dorngrasmücke
Turdus pilaris/002 - Wacholderdrossel
Emberiza schoeniclus (2)/002 - Rohrammer

Informanten: Hasselbach, W. (Z70), Herr Dr. Kühnel

Bearbeiter:

Knoblauch, J., Aufnahme datum: 01.05.89
Steger, T., Aufnahme datum: 12.06.95
Achtung: Abfrage Feld Z (§24-Flächen) erst ab Aufnahme datum = 1992 sinnvoll
Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim, Stand: 03.01.96

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

Entwicklungspotential: Zur Verbesserung des Arten- und Biotopschutzpotentials müssen Vernetzungsstrukturen entlang der geplanten Muldengraben und Pflanzstreifen aufgebaut werden. Durch entsprechende Pflanzstreifen und gezielte Einzelbaum- und Baumgruppenbepflanzungen und der ökologischen Aufwertung dieser Freiflächen werden Ersatzflächen insbesondere für die heimische Vogelwelt geschaffen. Durch diese skizzenhaften Entwicklungsmöglichkeiten, erlangt das Plangebiet in seiner Gesamtheit eine **mittlere** bis **hohe** Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential insbesondere unter Berücksichtigung der Vernetzung mit den angrenzenden Biotopflächen.

3.3.2 Landschaftsbild / Erholung

Die Zielvorgaben sind im § 2 Nr.11 LPfIG 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 beschrieben handelt es sich bei dem Plangebiet um eine plateauartige Fläche, die ein Längsgefälle in West- Ostrichtung aufweist. Das für die Planung vorgesehene Gebiet ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Planungsgebietes sind keine, das Landschaftsbild prägenden Gehölzbestände vorhanden.

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

Entwicklungspotential: Durch zusätzlichen Pflanzmaßnahmen wird das Plangebiet aufgewertet, insbesondere dahingehend, dass lineare Vernetzungsstrukturen berücksichtigt und fortgeführt werden. Somit werden geringfügige 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 LPfIG 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 sonnenexponierte Lage. Mit der Entstehung von Kaltluft ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Auf Grund der Flächengröße des Plangebietes handelt es sich ebenfalls nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum.

Bewertung: Da topographisch bedingt ein Kaltluftabfluss nicht stattfindet hat das Plangebiet **keine** bis **geringe** Wirkung für das Klimapotential.

Entwicklungspotential: Durch die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgt eine **geringe** Steigerung der Frischluftproduktion. Dies trägt zu einer **geringen** Verbesserung für das Klima bei.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Durch die positive Entwicklung der Ansiedlung weiterer Betriebe im Bereich des Flughafens Hahn und zur weiteren Eigenentwicklung beabsichtigt die Ortsgemeinde Lautzenhausen 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 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 „Hauptstraße“ (K 2) und im späteren Teilbereich II an die Büchenbeurener Straße (K76) innerhalb der Ortslage Lautzenhausen.

4.3 Bauliche Nutzung

Die bebaubaren Flächen der Grundstücke, die ca. 600 - 900 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 für den größten Teil des Plangebietes festgesetzt. Im Geltungsbereich 2 befindet sich ein Wirtschaftsgebäude eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes ohne Tierhaltung, für den der Bestand und die Entwicklung (ohne Tierhaltung) gesichert werden soll. Für diesen Bereich wurde deshalb ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Bezüglich der Angrenzungsfläche der Geltungsbereiche 1 und 2 (Randbereiche) ergab das Beteiligungsverfahren, dass aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine uneingeschränkte Wohnnutzung nicht vertretbar erscheint (Rücksichtnahmegebot). Zur Gliederung des Gebietes wurde deshalb gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass für diesen Bereich (dargestellt als Bereich 3) ein Dorfgebiet mit Einschränkungen bezüglich des Schwerpunktes nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Landwirtschaft festgesetzt wurde. Um der Vorrangklausel nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO für den Geltungsbereich 2 Rechnung zu tragen, erfolgt eine Differenzierung des Dorfgebietes (Geltungsbereich 3), da der Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes allein durch die Vorrangklausel nicht erreicht werden kann.

Durch die Gliederung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Dorfgebietes insgesamt (Geltungsbereich 2 und 3 sowie bestehende Ortslage außerhalb des Plangebietes) gewahrt, die Planung bringt lediglich die Differenzierung der Verbindung zum Allgemeinen Wohngebiet zum Ausdruck und sichert den Bestandsschutz mit

Entwicklungsmöglichkeit, ohne den ein solcher Betrieb im Hinblick auf Investitionsentscheidungen nicht existieren kann. Die Festsetzungen werden auch als ausreichend angesehen als Schutzbereich für das Allgemeine Wohngebiet, da nur von einem Bestand ohne Tierhaltung auszugehen war und bezüglich auftretender Lärmimmissionen bereits Anforderungen nach der Schallschutzverordnung vom 05.04.1974 (Lärmschutzzone 2 des Flughafen Frankfurt-Hahn) bei jedem Wohnungsbauvorhaben einzuhalten sind (gefordertes Bauschalldämmmaß 45 dB).

Diese Gliederungsfestsetzung war ein Schwerpunkt der Würdigung (Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB) im Aufstellungsverfahren, weshalb ergänzend auf die entsprechenden Beschlüsse des Ortsgemeinderates in der Verfahrensakte verwiesen wird.

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,
- 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, Baumgruppen und Pflanzstreifen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes, im Bereich der Muldenrinnen und entlang der späteren Grundstücksgrenzen, sowie auf den einzelnen Grundstücken;
- **Aufbau** von Vernetzungsstrukturen;

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

Analog dem folgenden Pflanzschema der Anlage 1 sind entlang der dargestellten Muldengräben entsprechende Bepflanzungen durchzuführen.

Private Grünflächen

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

Im Randbereich des Bebauungsplanes (Symbol ○○○○○) sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine Vernetzungsstruktur zum Außenbereich schaffen. Analog dem folgenden Pflanzschema der Anlage 1 sind entlang der dargestellten Muldengräben entsprechende Bepflanzungen durchzuführen.

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 100 m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

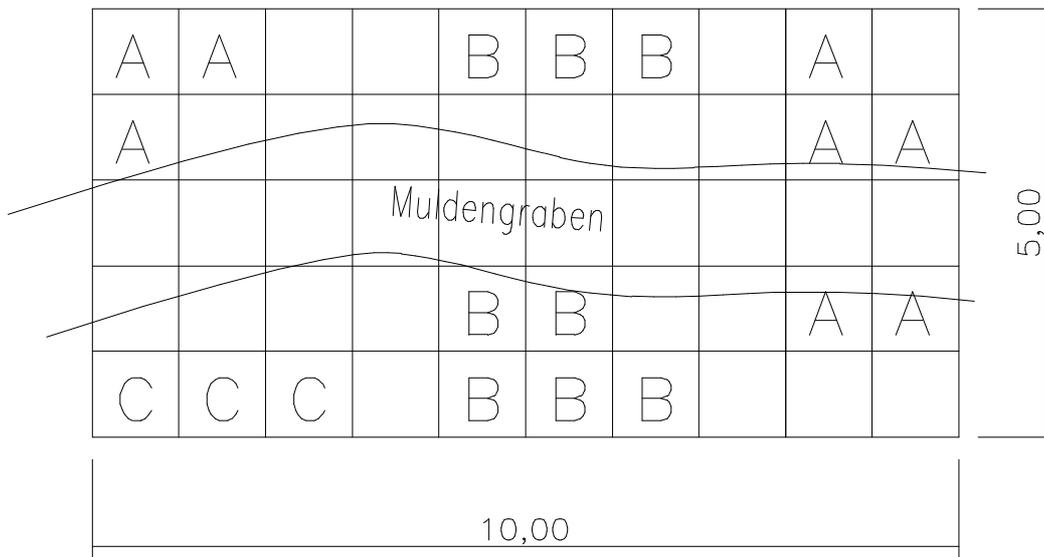
- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

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.

Anlage 1

Pflanzschema für eine 5 - reihige Bepflanzung an Muldengräben



Gehölze des Pflanzschemas:

zwischen den Gehölzen Anlage von Wiesenflächen

A	Salix purpurea	-	Purpurweide
B	Salix caprea	-	Sal - Weide
C	Salix aurita	-	Ohr - Weide

Abstand der Pflanzreihen = 1 m; Pflanzabstand in der Reihe = 1 m;

Pflanzung der Gehölze erfolgt in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart

Anlage 2

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 über die Bereiche „In den Kappesstücker I“ und „In den Kappesstücker II“

Flächenermittlung nach Planung:

Bruttobaulandfläche:	3,09
Nettobaulandfläche:	2,60 ha, davon 0,19 ha Bestand
Bebaubare Fläche (NBF x 0,45):	1,08 ha
Verkehrsfläche:	0,41 ha, davon 0,11 ha Bestand

Landschaftliche Einbindung (öffentl.):	0,09 ha
Landschaftliche Einbindung (priv.):	0,43 ha

Versiegelte Fläche nach Planung: 1,38 ha

Fläche des Kompensationsbedarfes: 1,38 ha

Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer Ö. 1. + 2.
0,09 ha x 1,50 = 0,14 ha

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer P. 1.
0,43 ha x 1,50 = 0,65 ha

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer P. 2.
2,41 ha x 0,35 = 0,84 ha

Gesamtsumme Kompensation = 1,62 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 33 Bauplätzen und ca. 500 cbm Bodenaushub je Bauplatz, sowie ca. 3.000 cbm Erdaushub für Kanal- und Verkehrsflächenbau insgesamt ca. 19.500 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.

Das Plangebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert 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 ansonsten anfallenden Niederschlagswässer werden durch Versickerungsmaßnahmen, nach ATV A 138, dezentral auf den Grundstücken versickert. Sollte die Speicherkapazität dieser Anlagen bedingt durch einen schlechten Durchlässigkeitswert des Bodens zu gering sein, werden die überschüssigen, nicht verwert- und versickerbaren Niederschlagswässer über Muldengräben und Regewasserkanäle, zur Überbrückung, einer am nördlichen Rand des Plangebietes gelegenen Versickerungsanlage zugeleitet werden. Diesem System werden auch die bei der Straßentwässerung 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 an und soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Kreisstrasse 2, zur nächsten geplanten Bebauung ist ein Abstand von ca. 25 m vorhanden. Die Erschließungsstraße mündet in die Kreisstraße 2, das erforderliche Sichtdreieck ist in der Planurkunde dargestellt.

In einem weiteren Zufahrtsbereich, im Teilbereich II, wird die K 76 tangiert. Im Bereich der Einmündung ist diese eine Ortsstraße. Hier beträgt der geplante Abstand zur möglichen Bebauung ca. 10 m.

Für die K 2 liegen Zahlen der Verkehrszählung 2000 vor, da diese jedoch nicht endgültig ausgewertet sind können sich diese also noch ändern.

Die Verkehrszählung 2000 ergab für die K 2 Lautzenhausen das folgende Ergebnis
DTV 2000 881 Kfz/24 h.

Hochgerechnet auf den Prognosehorizont 2020 DTV 1049 Kfz/24 h

Die Verkehrszählung 1995 ergab für die K 76 Lautzenhausen das folgende Ergebnis
DTV 1995 608 Kfz/24 h.

Hochgerechnet auf den Prognosehorizont 2020 DTV 769 Kfz/24 h

Ausgehend von den Werten des Prognosehorizontes 2020 wurde eine Schalltechnische Berechnung gem. RLS 90 vorgenommen, siehe Anlage. Durch die beiden das Plangebiet umgebende Straßen ergaben sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel.

Luftverkehr:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Lärmschutzzone 2 des Flughafen Hahn vom 24.22.1977, geändert am 25.07.1983, Wohnungen dürfen nur errichtet werden, sofern sie die nach der Schallschutzverordnung vom 05.04.1974 (BGBl. 1974, S 903) festgesetzten Schallschutzanforderungen einhalten.

7. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als Allg. Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 13.095 m² und ist in 17 Bauplätze aufgeteilt.

Für befestigte Verkehrsflächen sind ca. 1.711 m² als Gehwege und Straßenverkehrsfläche, ausgewiesen. Es sind öffentliche Grünflächen von ca. 630 m² und private Grünflächen von ca. 2.504 m² eingeplant.

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 15.595 m².

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

ca. 320.000,00 €

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 30.07.03

.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Lautzenhausen

Lautzenhausen, den

.....
Jakobi, Ortsbürgermeister