

Entwurf

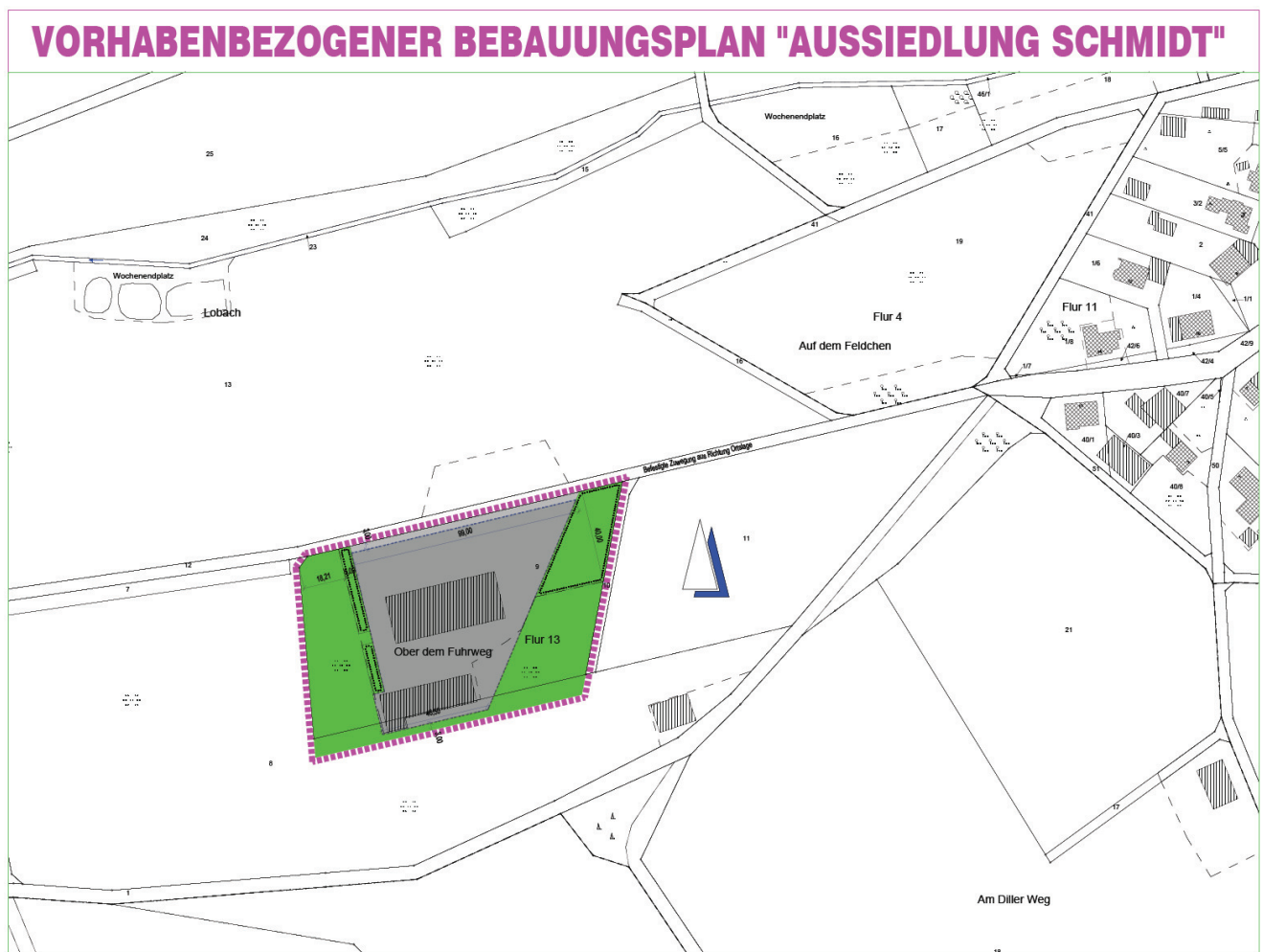
**ORTSGEMEINDE NIEDER KOSTENZ**

**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**Begründung und Umweltbericht**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**„Aussiedlung Schmidt“**



Fassung  
für das 1. Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB  
Stand: 30.08.2018

---

## **Inhaltsverzeichnis:**

---

### **1. Aufgabenstellung**

### **2. Situationsbeschreibung**

#### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

#### **2.2 Lage und Größe des Plangebietes**

#### **2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Simmern**

### **3. Umweltbericht**

#### **3.1 Einleitung – Ziele des Umweltschutzes**

#### **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.3 Nullvariante**

#### **3.4 Geplante Umweltmaßnahmen**

#### **3.5 Planungsalternativen**

#### **3.6 Zusätzliche Angaben / Monitoring**

### **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 Abwasserbeseitigung**

### **7. Kosten**

## 1. Aufgabenstellung

Der Landwirtschaftliche Betrieb „Schmidt GbR“ aus Nieder Kostenz hat im letzten Jahr die Milchviehhaltung aufgegeben und bewirtschaftet seither ausschließlich Ackerland. Der im Außenbereich der Gemarkung errichtete ehemalige Boxenlaufstall soll nun einer Nutzung als gewerblich genutzte Lagerfläche zugeführt werden. Hier liegt dem Vorhabenträger bereits eine entsprechende Anfrage eines ebenfalls in Nieder Kostenz ansässigen Betriebes vor.

Die Ortsgemeinde Nieder Kostenz steht einer Umnutzung des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes zu gewerblicher Lagernutzung positiv gegenüber. Da die Ortsgemeinde Nieder Kostenz über keine eigenen gewerblichen Baulandflächen verfügt, kann so der ortsansässige Betrieb unterstützt werden.

Bei der Standortwahl wurden berücksichtigt, dass durch die Lagerhaltung und eine Restnutzung für die Landwirtschaft keine neuen Immissionen entstehen und die vorhandene Bausubstanz weitergenutzt werden kann.

Die Lage des Plangebietes wird parallel zum Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer ca. 1,10 ha großen Fläche westlich der Ortslage von Nieder Kostenz, zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen berücksichtigt und verbessert.

## 2. Situationsbeschreibung

### 2.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, dem Bedürfnis des Vorhabenträger angepasst, den ehemals rein landwirtschaftlich genutzten Gebäudebestand einer gewerblichen Nutzung als Lagerhalle und -flächen zu zuführen.

### 2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Die ca. 1,10 ha große geplante Fläche befindet westlich der Ortslage von Nieder Kostenz und ist durch einen befestigten Wirtschaftsweg erschlossen. Die geplante Fläche des Plangebietes ist bereits mit diversen landwirtschaftlichen Gebäuden und Einrichtungen bebaut und liegt ca. 250 m von der nächsten Wohnbebauung im Außenbereich der Gemarkung Nieder Kostenz. Die nähere Umgebung ist von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Nieder Kostenz, Flur 13, sie umfasst die folgenden Flurstücke:

Flur 13:8 tlw. und 9

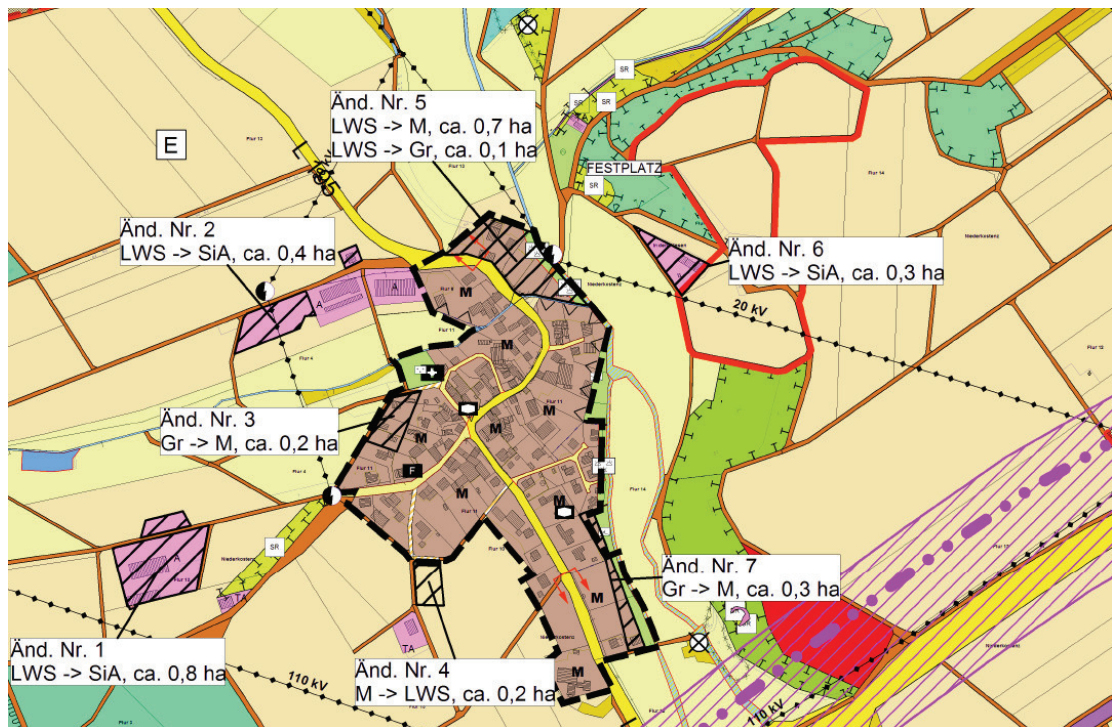
Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 1,10 ha. Innerhalb der Plangebietsfläche sind ca. 0,51 ha an privaten Grünflächen ausgewiesen. Als reine Baulfläche verbleiben ca. 0,59 ha.

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

### 2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

Die Plangebietsflächen sollen in der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg als gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1, Abs.1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand 3. Änderung, z. Zt. im Verfahren):



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Aussiedlung Schmid“ wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3. Umweltbericht**

### **3.1 Einleitung – Ziele des Umweltschutzes**

Der beplante Bereich befindet sich wie bereits beschrieben nördliche von der Ortslage Nieder Kostenz. Das Plangebiet und seine angrenzende Umgebung werden intensiv landwirtschaftlich für den Ackerbau, sowie gewerblich als Erdaushubdeponie und Baulogistikfläche genutzt.

Im nachfolgenden Umweltbericht sind die Ergebnisse der Umweltprüfung für das geplante Gewerbegebiet dargestellt. Die auf das Gebiet bezogenen relevanten Schutzgüter werden erläutert und bewertet

Der zum Bebauungsplan erarbeitete integrierte Fachplan Naturschutz basiert auf den Inhalten und Ergebnissen der Umweltprüfung und stellt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft dar.

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind in verschiedenen Gesetzen wiedergegeben

#### **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 Umweltein-



wirkungen 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, westlich der Ortslage verwirklicht werden. Am westlichen und östlichen Rand der Aussiedlung befinden sich bereits Gehölzbestände, die als Ausgleichsmaßnahme für die Errichtung der bestehenden Gebäude seinerzeit angepflanzt wurden. Die umgebenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt. Südlich befindet sich eine Waldfläche.

**Bewertung:** Durch die Lage des Planbereiches vor dem Waldrand, sowie der bestehenden flankierenden Bepflanzung, angrenzend zur freien Feldflur handelt es sich durch die derzeitige Nutzung um einen Bereich der stark antropogen beeinflusst ist. Auf Grund dieser Strukturierung des Planbereiches ist von einer *geringen* Wirkung für das Landschaftsbild und für das Erholungspotential des Landschaftsraumes auszugehen, insbesondere da es nicht angedacht ist den Gebäudebestand zu erweitern.

**Entwicklungspotential:** Durch bestehende Eingrünung des Plangebietes sind bereits Verbesserungen für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung erreicht worden, welche sich durch die weitere 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

schen Vielfalt an Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften gewährleisten, die die wesentlichen Zeugnisse der erd- und naturgeschichtlichen sowie der kultur-landschaftlichen 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 die Flächen der bereits bestehenden Aussiedlung Schmidt, 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 Maßnahmen, innerhalb des Plangebietes, die vorwiegend einer Nutzungsänderung gleichkommen haben keine Auswirkungen auf den Planungsraum.

### 3.3 Nullvariante

Bei der Nullvariante bleibt der jetzige Zustand unverändert. Bei einem unwahrscheinlichen Fall, das die Fläche nicht mehr als landwirtschaftliche Aussiedlung genutzt und der 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 Umnutzung des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes zu einer gewerblichen Nutzung als Lagerflächen bestehen für den Vorhabenträger keine 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. 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 ist eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung der Grundfläche verbunden ist und der Naturhaushalts 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 westlich der Ortslage von Nieder Kostenz und stellt eine landwirtschaftliche Aussiedlung mit Boxenlaufstall und Gerätehalle, sowie den weiteren Anlagenteile, wie Güllebehälter und Fahrsilo dar.

Das geplante Gebiet befindet ca. 250 m entfernt von der nächsten Wohnbebauung im Außenbereich der Gemarkung Nieder Kostenz. Das Plangebiet wird durch die freie Feldflur und die südlich gelegene Waldfläche umgrenzt.

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

### 4.3 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

Naturräumliche Einheit: Hunsrückhochfläche

Der ca. 10 km breite, sich in Nordost-Südwest-Richtung erstreckende Landschaftsraum bildet den Scheitel der Hunsrückhochfläche, der sich zur Simmerner Mulde bzw. zum südwestlichen Moselhunsrück allmählich absenkt. Die Quellmulden und Talräume sind landwirtschaftlich genutzt, wobei die überwiegenden ackerbaulichen Flächen in den feuchten Quellmulden von Grünland abgelöst werden. Die Riedelflächen sind bewaldet, wobei Nadelforste (meist Fichtenforste) das Waldbild bestimmen. Im Umfeld des Flughafens haben größere Siedlungserweiterungen und die Anlage von Industrie- und Gewerbeflächen zur Inanspruchnahme der Ortsrandlagen und zur Veränderung des Siedlungscharakters geführt.



Heutige potenzielle natürliche Vegetation: Auf den Hochflächenriedeln ist die HPNV vom Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald geprägt. In den zahlreichen Bachtälern ist der an feuchtere Standorte gebundene Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald und der Erlen-Eschenwald vorherrschend.

Planung vernetzter Biotopsysteme:

Bestand: Landwirtschaftliche Nutzfläche, Ackerflächen mittlerer Standorte

Ziel: Landwirtschaftliche Nutzfläche, Erhalt und Entwicklung von Wiesen und Weiden

Geologischer Aufbau: Die bodenbildende Gesteinsart, der vorherrschende Hunsrückschiefer bildete im Pleistozän die vorhandenen Braunerden und Parabraunerden als Verwitterungsböden aus. Die Böden sind im Allgemeinen als flachgründig zu bezeichnen. Lediglich in den Talauen bildeten sich mächtigere tonige – lettige Bodenprofile aus.

Oberflächengestalt: 375 m – 385 m über NN

Wasserkreislauf: Im Plangebiet bildet der Lobach gefällemäßig den Hauptvorfluter.

Bioklimatische Verhältnisse: Der Planbereich besteht aus einer leichten Hangfläche. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum (3 km<sup>2</sup>). Die Talau des Lobaches stellt einen wichtigen Kaltluftabflussleiter dar. Der Luftaustausch zwischen dem Belastungsraum der Ortslage und den frischluftproduzierenden Flächen wird durch die Talmulde des Lobaches begünstigt.

Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Acker- und Wiesengesellschaften (Arrhenatheretum) in extensiver und intensiver Nutzungsform, als lineare Strukturen entlang der jetzigen Flurwege, anzutreffen. Die durch die Planung direkt in Anspruch genommene Ackerlandfläche weist lediglich flankierende Pflanzenbestände auf. Insgesamt ist die Artenzusammensetzung des Plangebietes von einer einheitlichen, homogenen Nutzungsstruktur, auf Grund der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung, geprägt. Detaillierte tierökologische Untersuchungen wurden im Rahmen der Planungsarbeiten nicht durchgeführt. Während der Bestandsaufnahme wurden im Planbereich und dessen unmittelbarer Umgebung Grünfink, Blaumeise, Amsel, Kohlmeise, Feld- Haussperling und die Elster beobachtet. Diese Tierarten weisen alle eine breite Lebensraumamplitude auf, bevorzugen sowohl Siedlungsbereiche und das umgebende Offenland, wobei Gehölzbestände in Offenlandbereichen eine wesentliche Rolle spielen.

Geschützte oder wertvolle Biotope: Gesetzlich geschützte Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgebiete: Schutzgebiete und –objekte gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz sind im Plangebiet nicht vorhanden

Landschaftsbild: Der für die Planung vorgesehene Bereich stellt eine geneigte Fläche dar. Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich durch die Talau des Lobaches geprägt.

#### 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 13 Parzelle 9.

Die bestehenden Feldgehölzhecke im westlichen Bereich der Parzelle, sowie die Gehölzpflanzungen am nordöstlichen Plangebietsrand im Bereich der bestehenden Versickerungsanlage sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Pflanzungen auf privaten Flächen zum Ausgleich weiterer Versiegelung.

Auf den im Plangebiet festgesetzten weiteren, derzeit nicht bebauten Grundstücksflächen, sind bei weiteren Baumaßnahmen, hier Neu- oder Erweiterungsbauten, Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen.

### Allgemein:

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der folgenden Liste mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

### Liste heimischer Gehölzarten

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Amelanchier spec.	-	Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Juglans regia	-	Walnuß
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus sylvestris	-	Apfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Birne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Steileiche
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

## 5. Planinhalte

### 5.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Wie bereits erwähnt, soll auf dem Grundstück der Aussiedlung Schmidt in der Ortsgemeinde Nieder Kostenz nach Aufgabe der Tierhaltung eine teilweise gewerbliche Nutzung des Gebäudebestandes als Lager ermöglicht werden. Ziel dieser Planung ist es, die im Plangebiet vorhandene Bebauung einer neuen Nutzung zu zuführen.

### 5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über einen befestigten Wirtschaftsweg, in Verlängerung der Ortsstraße „Oberdorf“, der Ortsgemeinde Nieder Kostenz erschlossen. Die Nutzung und eventuelle Kostenerstattung bei Erneuerung des Wirtschaftsweges wird im Durchführungsvertrag zwischen Ortsgemeinde und Vorhabenträger geregelt.

### 5.3 Bauliche Nutzung

Die bebaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

Konkret werden als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet die folgenden Festsetzungen getroffen:

In diesem Geltungsbereich sind alle Nutzungen zulässig, die im funktionalen Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb, sowie der gewerblichen Nutzung als Lager erforderlich sind, insbesondere:

- a. Maschinenhallen für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte
- b. bauliche Anlagen zur Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen
- c. Lagerhallen für gewerbliche Nutzung, ohne dauerhaften Personenaufenthalt
- d. Stellplätze und Unterstände für Geräte, Maschinen und Fahrzeuge

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

### 5.4 Landespflegerische Zielvorstellung

Nach § 15 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 ebenfalls 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 erhalten und bei der Planung berücksichtigt werden, Maßnahmen sind nur bei Erweiterungen oder Anbauten erforderlich.

- **Erhalt der bestehenden Bepflanzung und ergänzende Bepflanzung bei Erweiterung des Gebäudebestandes** im Plangebiet 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 13 Parzelle 9 (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Die bestehenden Feldgehölzhecke im westlichen Bereich der Parzelle, sowie die Gehölzpflanzungen am nordöstlichen Plangebietsrand im Bereich der bestehenden Versickerungsanlage sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

### 2. Pflanzungen auf privaten Flächen zum Ausgleich weiterer Versiegelung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf den im Plangebiet festgesetzten weiteren, derzeit nicht bebauten Grundstücksflächen, sind bei weiteren Baumaßnahmen, hier Neu- oder Erweiterungsbauten, Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Je 50 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

Pflanzverwendung:

- Bäume 2 xv., Stammumfang mind. 10 -12 cm;
- Sträucher 2 xv., 80/100 cm Höhe

### **Allgemein:**

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der folgenden Liste mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

Liste heimischer Gehölzarten

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Amelanchier spec.	-	Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Juglans regia	-	Walnuß
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus sylvestris	-	Apfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe



Pyrus communis	-	Birne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Steileiche
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

## 5.6 Flächenbilanzierung

### Flächenermittlung nach Planung:

Bruttobaulandfläche:	1,10 ha
Bebaubare Fläche	0,59 ha
Bestand Bebauung:	0,20 ha
Bestand Verkehrsflächen innerhalb:	0,11 ha
Bestand Grünflächen:	0,51 ha

Der vorhandene Bestand ist baurechtlich genehmigt und aus naturschutzfachlicher Sicht ausgeglichen. Für Erweiterungen sind entsprechend der Festsetzungen weitere Pflanzmaßnahmen herzustellen.

## 5.7 Verwendung von Erdaushub

Der voraussichtlich anfallende Erdaushub wird voraussichtlich im Bereich des Plangebietes wieder eingebaut.

## 5.8 Immissionssituation

### Strassenverkehr:

Das Plangebiet schließt befindet sich unmittelbarer Nähe zur B 50 zwischen Nieder Kostenz und Büchenbeuren im Bereich der freien Strecke.

Das Plangebiet die Entfernung zur klassifizierten Straße, B 50, beträgt ca. 370 m. Im Plangebiet ist keine Wohnnutzung zulässig, so dass durch die das Plangebiet tangierende Straße keine Überschreitung der zulässigen Immissionspegel innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind.

## 6. Wasserver- und Entsorgung

### 6.1 Wasserversorgung

Für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung nicht erforderlich.

### 6.2 Abwasserbeseitigung

#### Entwässerung:

Bedingt durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist ein Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Entwässerungsnetz nicht erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser wird, wie bisher im Randbereich der Baulandflächen zurückgehalten, versickert, überschüssiges nicht versickertes Niederschlagswasser wird gedrosselt der nächstgelegenen Vorflut zugeleitet.

Die Nebenanlagen wie Stellplätze und Lagerflächen werden mit versickerungsfähigem Material befestigt, wie z. B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.

## 7. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird mit dem Gebietscharakter eines in der Nutzung eingeschränkten Gewerbegebietes ausgewiesen. Die bebaubare Grundstücksfläche beträgt ca. 5.900 m<sup>2</sup>.

Es sind Grünflächen von ca. 5.100 m<sup>2</sup> Größe innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 11.033 m<sup>2</sup>.

Die Erschließungskosten fallen nicht an.

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
J A K O B Y + S C H R E I N E R

Kirchberg, den 19.06.2018

.....

Unterschrift

Ortsgemeinde Nieder Kostenz

Nieder Kostenz, den .....

.....

Gewehr, Ortsbürgermeister