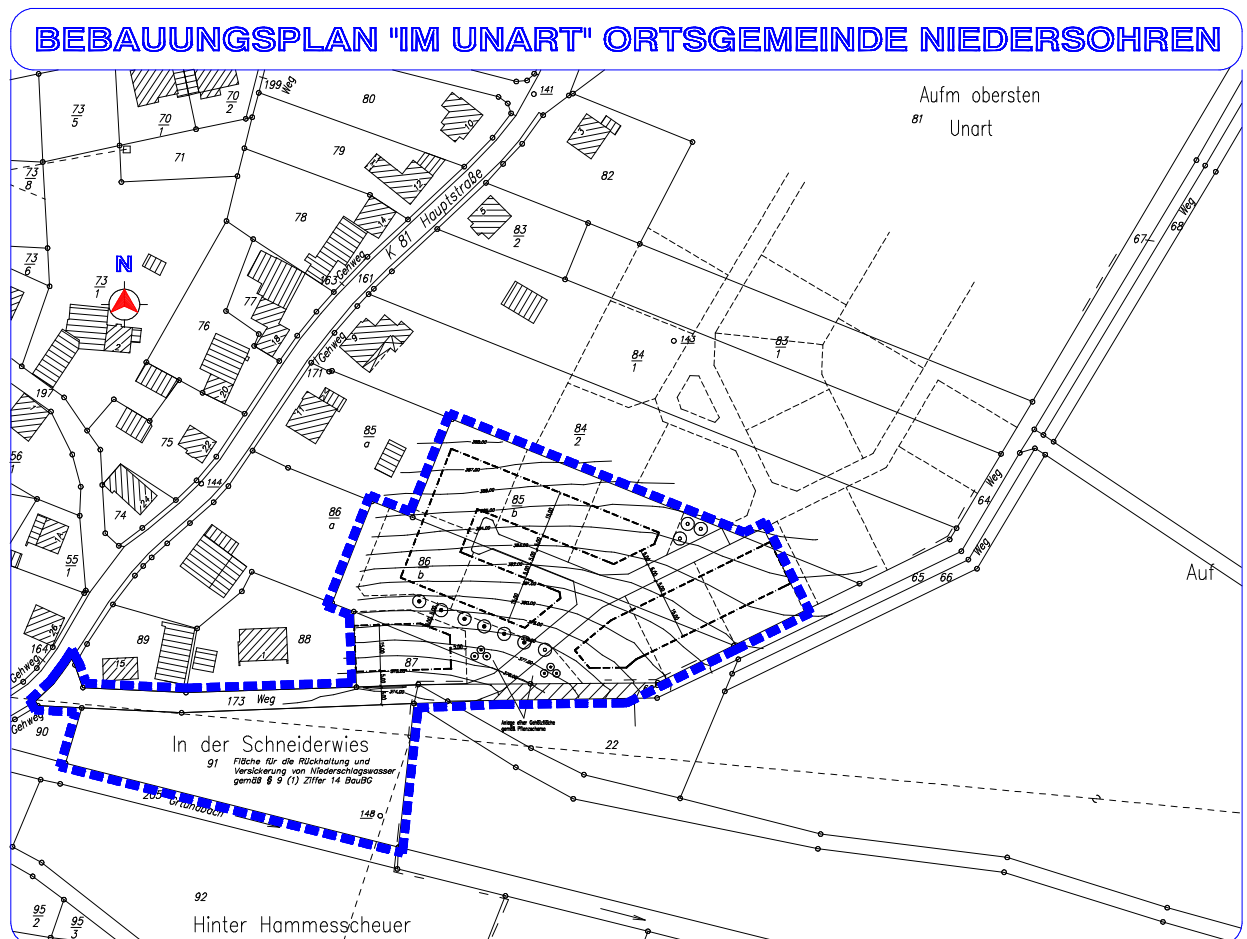


ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Begründung
zum Bebauungsplan
„Im Unart“



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

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. Verwendung von Erdaushub

5. Wasserver- und Entsorgung

5.1. Wasserversorgung

5.2. Entwässerung

6. Immissionssituation

7. Kosten

1. Aufgabenstellung

In der Gemeinde Niedersohren besteht dringender Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnland durch die Nähe zur B 50 und dem Flughafen Hahn. Um jungen Familien und weiteren Bauwilligen Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes. Die Lage des Baugebietes wurde aus dem in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Kirchberg entwickelt.

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,32 ha großen allgemeinen Wohngebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen berücksichtigt.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Niedersohren beabsichtigt für Ihren Eigenbedarf entsprechende Baulandflächen auszuweisen.

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

Das ca. 1,32 ha große geplante Wohnbaugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Niedersohren. Begrenzt wird das geplante Baugebiet durch die westlich angrenzende Ortslage. Südlich im Baugebiet liegt die Talaue des Grundbaches, durch welchen das Gebiet begrenzt wird. Im südöstlichen und östlichen Bereich grenzt das Baugebiet im Bereich der Parzelle 22 (außerhalb des Bebauungsplanes) an ein natürliches Hangkantengebüsch. Die Parzellen 65 und 67 im östlichen Teil, außerhalb des Bebauungsplanes stellen eine Hecke dar, die im Rahmen der Flurbereinigung angelegt wurde. Visuell betrachtet handelt es sich beim Plangebiet um eine Hangkante, die in eine plateauartige Fläche übergeht und die eine mittlere Neigung im Längsgefälle aufweist.

Das für die Planung vorgesehene Gebiet wird zur Zeit als Grünland genutzt. Kleinstrukturierte Gehölzbestände (Obstbäume) sind im Planungsgebiet vorhanden.

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Niedersohren, Flur 2 und 3, und umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 2: 85/b, 86/b, 87, 84/2 teilw., 91, Weg 173
Flur 3: Weg 63 teilw., Weg 64 teilw.

Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 1,32 ha. Davon sind als Ausgleichsfläche für den Eingriff ca. 805 m² an öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Sowie ca. 3450 m² für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern gem. § 9 (1) Ziff. 14 BauGB.

Als Verkehrsfläche werden ca. 0,18 ha festgesetzt. Als reine Baufläche verbleiben ca. 0,70 ha.

Die Flächen befinden sich teilweise im Besitz der Ortsgemeinde, welche beabsichtigt die restlichen Flächen zu erwerben.

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg befindet sich derzeit noch im Neuaufstellungsverfahren, in dieser Neuaufstellung sind die Baulandflächen als Wohnbauflächen (W) gem. §1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Im Unart“ wird derzeit parallel zum Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (3) BauGB).

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: 375m - 388 m über NN
- Bodenverhältnisse: Parabraunerden
- Wasserkreislauf: Im Plangebiet bildet der Grundbach gefällemäßig den Hauptvorfluter
- Bioklimatische Verhältnisse: Östlich der Ortslage von Niedersohren befindet sich in ca. 1 km Entfernung das zusammenhängende Waldgebiet des Staatsforstes Kirchberg (Seifen), diese Fläche ist als Frischluftproduktionsfläche einzustufen. Der Talraum des Grundbaches, der die Ortslage von Niedersohren in einen nördlichen und südlichen Bereich gliedert, dient als Kaltluftabflußrinne. Durch diese klimatischen Kombinationen ist für einen ausreichenden Luftaustausch zwischen dem Belastungsgebiet und den Frischluftproduktionsflächen gesorgt. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum (3 km²).
- Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Acker- und Wiesengesellschaften (Arrhenatheretum) in extensiver und intensiver Nutzungsform, als lineare Struktu-

ren entlang der jetzigen Flurwege, anzutreffen. Bei den Wiesenflächen innerhalb des Gebietes handelt es sich um extensiv genutzte Wiesen. Im Plangebiet sind sieben Obstbäume vorhanden. Detaillierte tierökologische Untersuchungen wurden im Rahmen der Planungsarbeiten nicht durchgeführt. Während der Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung Grünfink, Blaumeise, Amsel, Kohlmeise, Feld- Haussperling und die Elster beobachtet.

Diese Tierarten weisen alle eine breite Lebensraumamplitude auf, bevorzugen sowohl Siedlungsbereiche und das umgebende Offenland, wobei Gehölzbestände in Offenlandbereichen und die Waldrandnähe eine wesentliche Rolle spielen.

- Geschützte oder wertvolle Biotope: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Ebenso sind keine Flächen vorhanden die nach dem § 24 des Landespflegegesetzes gesetzlich geschützt sind.
- Schutzgebiete: Weitere Schutzgebiete oder Objekte gemäß den §§ 18 - 22 des Landespflegegesetzes sind nicht vorhanden.
- Landschaftsbild: Das geplante Baugebiet weist durchschnittlich eine mittlere Hangneigung auf. Die Lage des Gebietes stellt eine homogene Arrondierung der Ortslage dar. Aus Gründen des Landschaftsbildes ist die vorgesehene Planung vorteilhaft für das Ortsbild.
- Nutzungsstruktur: Mit Ausnahme der schon bebauten Teilbereiche überwiegt im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die landwirtschaftliche Bodennutzung.

3.2 Vorrassichtliche Entwicklung von Natur und Landschaft / Natürliches Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit den gegenseitigen Wechselbeziehungen der verschiedenen Landschaftsfaktoren, Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt und Pflanzen- und Tierwelt, ist durch die anthropogene Nutzung stark beeinflusst. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen ist nicht davon auszugehen, daß sich die beschriebenen Standortfaktoren, insbesondere die Vegetationsstrukturen, verändern.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist auf Grund der landwirtschaftlichen Bodennutzung, als mäßig naturnah zu bezeichnen. Auf den Grünlandflächen sind einige Stickstoffdüngerzeigerpflanzen vorhanden. Bei einer Nutzungsaufgabe ist mit einer Entwicklung der Flächen zur Grünlandbrache zu rechnen, auf Grund der Zeigerpflanzen werden sich auch bei einer Nutzungsaufgabe nicht wertvolle Flächen aus landespflegerischer Sicht innerhalb des Plangebietes entwickeln.

3.3 Bewertung / Empfindlichkeit und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Potentiale

Die allgemein gültigen "Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege" sind im § 2 des BNatSchG bzw. des LPflG benannt. Sie können als Leitbild für die landespflegerischen Zielvorstellungen in der Bauleitplanung herangezogen werden.

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

Die Bewertung der einzelnen Biotope erfolgt anhand einer auf Rheinland-Pfalz bezogenen Skala, die von **fehlend** über **sehr gering**, **gering**, **mittel**, **hoch** bis **sehr hoch** reicht.

3.3.1 Arten- und Biotopschutz

Die Zielvorgaben für den Arten- und Biotopschutz sind im § 2 Nr. 10 LPflG definiert. Das Arten- und Biotopschutzpotential beschreibt die Eignung und Empfindlichkeit der Landschaft, die Lebensmöglichkeiten der einheimischen Tier- und Pflanzenarten dauerhaft und in Ihrer natürlichen Lebensgemeinschaft zu gewährleisten.

"Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der planungsraumspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften gewährleisten, die die wesentlichen Zeugnisse der erd- und naturgeschichtlichen sowie der kulturlandschaftlichen Entwicklung repräsentieren und für Forschung und Wissenschaft bedeutsame Objekte aufweisen." (Zitat aus: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht; Rheinland-Pfalz; Landschaftsplanung Speicher; Oppenheim 1992)

Beschreibung: Wie beschrieben, handelt es sich bei dem Plangebiet überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen mit einigen Obstbäumen. Angrenzend außerhalb des Plangebietes befinden sich die beschriebenen Gehölzstrukturen.

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

Mittlere Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential muß den vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zugesprochen werden. Diese Flächen stellen in ihrer Gesamtheit einen gut ausgebildeten Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt insbesondere für verschiedene Vogelarten dar.

Entwicklungspotential: Eine Entwicklung von seltenen Biotopflächen wie z.B.: Halbtrockenrasen, Seggenriede oder Borstgrasrasen, ist auf Grund der Standortverhältnisse innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Zur Verbesserung des Arten- und Biotopschutzpotentials müssen Vernetzungsstrukturen aufgebaut werden, durch entsprechende Pflanzstreifen und gezielte Einzelbaum- und Baumgruppenbepflanzungen, damit Verbindungskorridore zum Außenbereich geschaffen werden.

Durch diese skizzenhaften Entwicklungsmöglichkeiten, erlangt das Plangebiet in seiner Gesamtheit eine **mittlere** bis **hohe** Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential.

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 bereits dargelegt, stellt das Plangebiet eine geneigte Hangfläche dar. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage von Niedersohren und wird im östlichen Teil von vorhandenen Gehölzstrukturen begrenzt. Landschaftsbild prägende Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes als Obstbaumreihe vorhanden.

Bewertung: Ein wesentliches landschaftsbildprägendes Element sind die das Plangebiet umgrenzenden Gehölzbestände. Weiterhin landschaftsbildprägend ist der südlich an das Plangebiet angrenzende Talraum des Grundbaches. Auf Grund der mäßigen Strukturierung des Plangebietes ist von einer **geringen** bis **mittleren** Wirkung für das Landschaftsbild und von einer **geringen** Wirkung für das Erholungspotential des Landschaftsraumes auszugehen.

Entwicklungspotential: Durch die zusätzlichen Pflanzmaßnahmen wird das Plangebiet aufgewertet, insbesondere dahingehend, daß lineare Vernetzungsstrukturen berücksichtigt und fortgeführt werden. Somit werden erhebliche Verbesserungen für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung insbesondere durch die Verwendung von großkronigen Bäumen erreicht.

3.3.3 Klima / Luftqualität

Die Zielvorgaben sind im § 2 Nr. 7 und 8 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. Die entstehende Kaltluft kann ungehindert durch den Talraum des Grundbaches abfließen. Auf Grund der Flächengröße des Plangebietes handelt es sich ebenfalls nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum.

Bewertung: Das Plangebiet selbst, hat für das Klimapotential nur **geringe** Bedeutung, da nur geringfügig Kaltluft entstehen kann. **Mittlere** bis **hohe** Bedeutung für das Potential Klima / Luftqualität haben die beschriebenen östliche liegenden Waldflächen, die der Frischluftproduktion dienen und einen entsprechenden Luftaustausch ermöglichen. Dieser Luftaustausch wird durch die topographische Situation und durch die Nähe der Talmulde des Grundbaches begünstigt. **Hohe** Bedeutung für den Erhalt des Klimapotentials im Planungsraum hat die Talmulde des Grundbaches, die einen ungehinderten Kaltluftabfluß ermöglicht.

Entwicklungspotential: Durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist eine Steigerung der Frischluftproduktion und somit eine geringfügige

Verbesserung für das Klima möglich. Da das Plangebiet direkt an die Talmulde des Grundbache angrenzt, die für den Luftaustausch zwischen dem Belastungsbereich und der Frischluftproduktionsfläche unbedingt notwendig ist, muß daß langfristige Ziel, der Erhalt der Talmulde, in der jetzigen Struktur sein.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Wie bereits dargelegt, besteht in der Gemeinde Niedersohren dringender Wohnlandbedarf. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Wohnbauland durch die nahe Lage der Gemeinde zur B 50. Die Lage des Baugebietes wurde aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,32 ha großen allgemeinen Wohngebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Das geplante Baugebiet fügt sich in die umgebende Bebauung ein, durch die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen werden vorhandene Potentiale aufgewertet und verbessert.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wegeparzelle 173 mit Anbindung an die „Hauptstraße“, Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 81 innerhalb der Ortslage Niedersohren.

Der Wirtschaftsweg entlang des südöstlichen Randes des Plangebietes, Parzelle 64, bleibt in seiner Funktion bestehen.

4.3 Bauliche Nutzung

Die bebaubaren Flächen der Grundstücke, die 623 - 825 m² groß sind, werden durch Baugrenzen festgelegt.

Da das Plangebiet unmittelbar an die vorhandene Ortsbebauung angrenzt und den Charakter eines Wohngebietes erhalten soll wird es als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Um das Ortsbild und den Dorfcharakter zu erhalten wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Gebäude beschränkt, bei Einzelhäusern auf maximal 3 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 Grünlandnutzung und Extensivierung,
- Ergänzende Bepflanzungsmaßnahmen zur Verbesserung der Potentiale,
- Verstärkung der Extensivierung von Grünlandflächen im Talraum des Grundbaches.

4.4.2 Landespflegerische Zielvorstellung unter Berücksichtigung der Bebauung

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

- Anlage von Einzelbaumbepflanzungen und Baumgruppen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes;
- Anlage einer Gehölzfläche (siehe Pflanzschema)
 - zur Stabilisierung,
 - zur äußeren Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild,
 - zur Bereicherung des Naturhaushaltes (Vernetzungsfunktion) und
 - zur Förderung und Unterstützung der klimatischen Wirkung.
- Erhalt der vorhandenen Obstbäume;
- Einbindung, Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes mit heimischen Laubgehölzen.

4.5 Landespflegerische Festsetzungen

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

Öffentliche Grünflächen

1. Erhalt der Obstbäume (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Die im Plan dargestellten Obstbäume werden, außer dem im Straßenbereich befindlichen, erhalten

2. Anlage einer Gehölzfläche (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Zur Kompensation der versiegelten Flächen und aus klimatischen Gründen wird innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche eine Gehölzfläche nach beigefügtem Pflanzschema durchgeführt.

Private Grünflächen

1. 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:

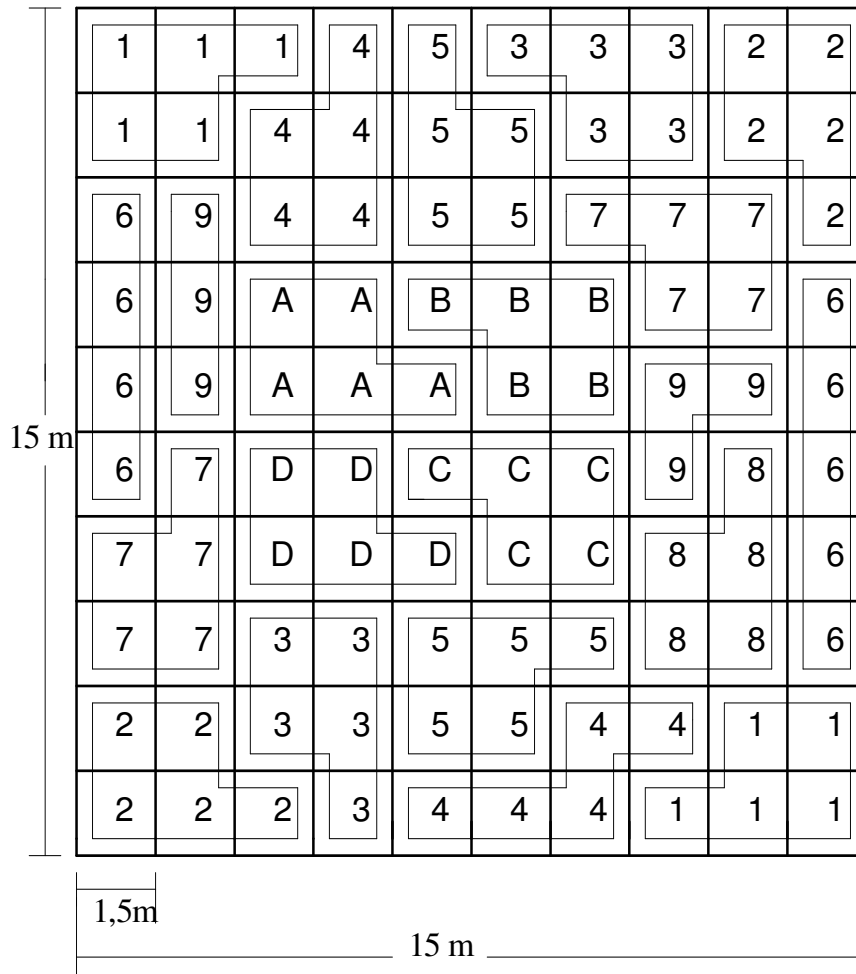
- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

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

Gehölzfläche 15m x 15m



Maßstab 1:150

Gehölze des Pflanzschemas

A	Acer platanoides	-	Spitzahorn
B	Tilia cordata	-	Winterlinde
C	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
D	Betula verrucosa	-	Birke
1	Sambucus nigra	-	Holunder
2	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
3	Prunus spinosa	-	Schlehe
4	Corylus avellana	-	Haselnuß
5	Cornus mas	-	Hartriegel
6	Rosa canina	-	Hundsrose
7	Prunus padus	-	Traubenkirsche
8	Acer campestre	-	Feldahorn
9	Carpinus betulus	-	Hainbuche

Abstand der Pflanzreihen = 1m; Pflanzabstand in der Reihe = 1m;
Pflanzung der Gehölze erfolgt in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart
Pflanzschema ist analog der Fläche anzuwenden.

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 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 Bauplätzen und ca. 500 cbm Bodenaushub je Bauplatz, sowie ca. 1.600 cbm Erdaushub für Kanal- und Verkehrsflächenbau insgesamt ca. 6.100 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.

Da das Plangebiet starke Hanglage aufweist (bis zu 13 % Gefälle) und in der südlich des Plangebiets befindlichen Parzelle (Flur 3, Nr. 22) eine Altablagerung vorhanden ist, soll das Baugebiet im 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 in Regenwasserkanälen gefasst und zentral dem unterhalb des Plangebiets gelegenen Grundstück Flur 2/Nr. 91 einem noch zu erstellenden, Rückhalte- und Versickerungsbecken zugeleitet. Der Überlauf des Beckens könnte in den Grundbach abgeschlagen werden. Diese Versickerungsfläche ist derzeit noch im Bebauungsplan „Golfplatz Annahof Niedersohren-Dill“ ausgewiesen. Dieser wird jedoch zur Vermeidung der doppelten Überplanung geändert.

6. Immissionssituation

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

Es sind keine landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebe in der Umgebung des Plangebietes vorhanden, so dass hier keine Abstände zu diesen Betrieben zu berücksichtigen sind.

Eine detaillierte Immissionsprognose wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erarbeitet, da im Plangebiet mit keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen ist.

Südlich des Plangebietes befindet sich auf der Parzelle Flur 3, Flurstück 22 eine Altablagung, diese mit der Erhebungsnummer 14004107-202 erfasst.

Bei dieser Altablagung handelt es sich um eine ehemalige gemeindliche Müllkippe, auf der Erdaushub, Bauschutt und Siedlungsabfälle abgelagert wurden. Im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren wurde von der Oberen Abfallbehörde, Bezirksregierung Koblenz, eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

Bei dieser wurde festgestellt, dass sich die Altablagung als rekultiviert darstellt und dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Hinweise auf austretende Deponegase sind nicht vorhanden. Freiliegende Abfälle sind nicht sichtbar.

Auf Grund dieser Feststellungen geht die Obere Abfallbehörde davon aus, dass Beeinträchtigungen des geplanten Baugebietes aus der Altablagung nicht zu erwarten sind. Von daher bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung des Plangebietes.

7. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als Allg. Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 6985 m² und ist in 9 Bauplätze aufgeteilt.

Für befestigte Verkehrsflächen sind ca. 1.845 m² als Gehwege und Straßenverkehrsfläche, ausgewiesen. Es sind öffentliche Grünflächen von ca. 805 m² Größe eingeplant. Als Retentionsfläche für das Niederschlagswasser sind ca. 3450 m² ausgewiesen.

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 13.247 m².

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

ca. 646.000,00 DM

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 21.12.99

.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Niedersohren

Niedersohren, den

.....
Karl, Ortsbürgermeister