

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Messerich

Teilgebiet „Kokelberg“

Begründung

Stolz + Kintzinger
Stadtplaner SRL / Architekten BDA
Maarstr. 25-27
54292 Trier
Tel. 0651/24026

Bielefeld + Gillich
Landschaftsarchitekten BDLA
Kaiserstr. 15
54290 Trier
Tel. 0651/41597

Juni 1995

Inhaltsübersicht	Seite
1 Aufgabenstellung	2
1.1 Vorbemerkung	2
1.2 Gebietsabgrenzung	3
2 Planungsgrundlagen	4
3 Umweltverträglichkeit der Bauleitplanung.....	5
3.1 Von der vorgesehenen Nutzung und Bebauung ausgehende Wirkungen	5
3.2 Landespflegerische Zielvorstellungen und Auswirkungen der geplanten Nutzung und Bebauung.....	6
3.2.1 Wasserhaushalt	6
3.2.2 Bodenschutz	8
3.2.3 Arten- und Biotopschutz.....	10
3.2.4 Landschaftsbild	10
3.2.5 Klima/Luftqualität.....	11
4 Darlegung zum städtebaulichen Entwurf.....	12
4.1 Städtebauliche Konzeption	12
4.1.1 Allgemeines	12
4.1.2 Erschließung.....	12
4.1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.1.4 Gestalterische Festsetzungen.....	13
4.2 Ver- und Entsorgung	13
4.3 Eigentumsverhältnisse.....	13
4.4 Begründung der Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen	14
5 Zu erwartende Eingriffe sowie Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	14
6 Hinweise zur Umsetzung landespflegerischer Maßnahmen.....	18
7 Kostenschätzung	20
8 Flächenbilanz.....	21
 <u>Abbildungen:</u>	
Abb. 1: Zustand und Landespflegerische Zielvorstellungen, M. 1:2000.....	9
Abb. 2: Maßnahmen auf Kompensationsfläche E1, M. 1:1000.....	19

1 AUFGABENSTELLUNG

1.1 VORBEMERKUNG

Die Ortsgemeinde Messerich befaßt sich seit mehreren Jahren mit der Planung zur Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen.

Bereits am 3.12.80 hat der Gemeinderat die Aufstellung eines B-Planes für den Teilbereich Frauberg beschlossen. Dieser erste Aufstellungsbeschluß umfaßte u.a. die zwischenzeitlich realisierten Bauflächen beidseitig der Bahnhofstr. sowie im rückwärtigen Bereich die Flurstücke Nr. 7 und 8/1.

In einer weiteren Konkretisierungsstufe dieser Planung wurde der Geltungsbereich geändert und umfaßte jetzt die Flächen parallel der Bahnhofstr. sowie den Bereich Kokelberg. Diese Planung wurde bis zur öffentlichen Auslegung, jedoch nicht zur Rechtskraft geführt. Der Bereich der Bahnhofstr. war zwischenzeitlich aufgrund der langen Plandauer sowie einer Planreife gem. § 33 Abs. 2 weitestgehend realisiert.

Die nunmehr beschlossene Abgrenzung beschränkt sich daher auf die noch zur Regelung anstehenden unbebauten Fläche „Bereich Kokelberg“.

Maßgeblich für den B-Planinhalt war eine einvernehmlich getroffene Regelung mit den Grundstückseigentümern hinsichtlich der Durchführung einer freiwilligen Umlegung. Grundlage dieser vertraglichen Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern war die B-Planvorentwurfsskizze mit Datum vom 21.10.93, beraten und beschlossen in der Gemeinderatssitzung am

Da die aktuelle Planung in Ihren Grundzügen weitestgehend mit der im Jahre 1989 öffentlich ausgelegten Planfassung identisch ist, wird zur Beschleunigung des Verfahrens auf eine erneute Beteiligung Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 in Verbindung mit § 3, Abs. 3 BauGB verzichtet.

Mit Schreiben vom 31.3.94 hat die Bezirksregierung Trier darauf hingewiesen, daß im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend „Altlastenverdachtsbereiche“ bestehen. Es handelt sich hierbei um eine Auffüllfläche im Einmündungsbereich Birtlinger Str. / Wirtschaftsweg Flurstück 51 sowie um Teilflächen nördlich des Plangebietes in der Katasterunterlage mit „Unland“ bezeichnet.

Nach Auskunft der Ortsgemeinde handelt es sich bei der im Plangebiet liegenden Verdachtsfläche um Auffüllmassen aus verschiedenen Straßenbauprojekten. Belastetes Material wurde bei der Auffüllung hiernach nicht verwendet.

1.2 GEBIETSABGRENZUNG

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Schwerpunkts der Ortslage und grenzt unmittelbar an die Birtlinger- bzw. Bahnhofstr. an.

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

Im Süden bildet die Birtlinger Str. die Plangebietsgrenze. Im Norden verläuft die Grenze entlang des Wirtschaftsweges (eingeschlossen) Flurstück 51 bis zum Schnittpunkt der Weges Flurstück 41. Von hier verläuft die Plangebietsgrenze in südlicher Richtung zur rückwärtigen Grundstücksgrenze Flurstück 6/1 und folgt dieser bis zum Flurstück 6/3.

Im weiteren verläuft die Plangebietsgrenze in einem Abstand von 40 m parallel der Bahnhofstr. bis zum Bach Flurstück 54.

Im Bereich der Bahnhofstr., Einmündung Birtlinger Str. bildet jeweils die Straßenbegrenzung die Plangebietsgrenze.

Der Geltungsbereich erstreckt sich weiterhin auf die Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Betroffen hiervon ist Flurstück Nr. 4 in einer Tiefe von ca. 25 m.

Der exakte Verlauf der Plangebietsgrenze ist der Darstellung zu entnehmen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Ortsgemeinde Messerich liegt im **Naturraum „Bitburger Gutland“** in der Untereinheit „Unteres Nimstal“. Die Talniederung der Nims ist im Bereich von Messerich bis auf ca. 1 km aufgeweitet und durch eine walddarme Ackerbau-landschaft geprägt.

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände ist ein leicht nach Westen zum Nims-
tal abfallender Hang, der auf einer Höhe von etwa 260-270 m über NN liegt und mit einer deutlich ausgeprägten Hangkante von der Flußauwe abgesetzt ist. Nach Westen und Süden wird das Gebiet von der Birtlinger Straße begrenzt nördlich des Baugebietes fließt ein tief eingeschnittener Seitenbach der Nims. Entlang der im Osten vorbeiführenden Straße wurden bereits einige Wohnhäuser errich-
tet.

Der **geologische Untergrund** des Gebietes wird vorwiegend vom grüngrauen Mergelstein des mittleren Keuper gebildet, der über den Schichten des oberen Muschelkalk lagert.

Aus den Keuperschichten gehen schwere **Lehmböden**, überwiegend basen-
reiche Parabraunerden hervor. Sie eignen sich wegen ihres hohen Nährstoff-
vorrates gut für den Ackerbau, sind jedoch schwer zu bearbeiten und neigen in
flachen Lagen zu Staunässe und Verdichtungserscheinungen. An der Birtlinger
Straße ist der natürliche Bodenaufbau durch Altablagerungen in einem ehe-
maligen Steinbruch verändert.

Die **Grundwasserneubildungsrate** ist wegen des dichten Gefüges des merge-
ligen Untergrundes nur gering. Ein hoher Anteil des Niederschlagswassers fließt
oberflächlich direkt oder über Seitenbäche in die Nims ab.

Klimatisch liegt das Gebiet zwischen dem warmen Weinbauklima des Mosel-
und des unteren Sauertales sowie dem submontanen, rauhen Klima des Islek.
Die Juli-Temperaturen betragen im Mittel 16,5° C, die Jahresdurchschnitts-
temperatur liegt etwa bei 8° C. Die Höhe der Niederschläge beträgt ungefähr
750 mm pro Jahr, wobei das Niederschlagsmaximum im Sommer liegt.

Das **Geländeklima** der Kuppenlage wird von Windoffenheit geprägt. Bei aus-
tauscharmen Wetterlagen fließt die in den Nachtstunden auf der Fläche ent-
stehende Kaltluft in das Nimstal ab, ist jedoch aufgrund der geringen Flächen-
größe lokalklimatisch nicht bedeutsam.

Die **heutige potentielle natürliche Vegetation** ist ein Perlgras-Buchenwald
(Melico-Fagetum) basen- und nährstoffreicher Standorte. Entlang des nördlich
verlaufenden Baches würde sich ein Erlen-Eschen-Bachuferwald (Alno-
Fraxinetum) entwickeln.

Eine Ackerbrache und Grünlandnutzung prägen die **reale Vegetation** auf der
zur Bebauung vorgesehenen Fläche. Die zur Birtlinger Straße hin abfallende
Böschung ist mit einem Feldgehölz aus Schlehe, Weiden, Ginster und einigen
Obstbäumen bestockt, während das Baugebiet an der nördlichen Grenze von
einem Eschenwald begrenzt wird. An den weniger stark bedeckten Böschungs-
teilen im Bereich der vorhandenen Altablagerung haben sich, verursacht durch

kleinräumige Bodenunterschiede, nebeneinander Ruderalfluren nährstoffreicher und trockener Standorte ausgebildet, auf denen eine Verbuschung mit Zitterpappel, Esche und Salweide eingesetzt hat.

Das **Orts- und Landschaftsbild** wird durch den Ausblick auf den alten Ortskern von Messerich und in das Nimstal sowie den dahinterliegenden Wald Rücken des Bedhard bestimmt. Von der Ortslage aus ist die nach Osten ansteigende Fläche trotz der randlich vorhandenen Gehölze einsehbar.

Von der beabsichtigten Planung werden keine **Schutzgebiete** betroffen.

An der Birtlinger Straße ist im **Abfalldeponiekataster** (Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht) eine Ablagerungsstelle aus dem Zeitraum zwischen 1955-70 registriert, die als Erd- und Bauschuttdeponie gedient hat. Hinsichtlich des tatsächlichen Gefährdungspotentials sind weitere Untersuchungen der Fläche durch das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Trier notwendig.

3 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT DER BAULEITPLANUNG

3.1 VON DER VORGESEHENEN BEBAUUNG UND NUTZUNG AUSGEHENDE WIRKUNGEN

Zur Beeinträchtigung der Landschaftsfunktionen können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren beitragen.

Baubedingt:

- Abschieben und Zerstörung belebten Bodens;
- Abschwemmen von Schad- und Schwebstoffen in das Oberflächenwasser;
- Anlage von Baubetriebswegen;
- Lärm und Erschütterungen durch Baufahrzeuge innerhalb des Baugebietes und auf Zufahrtswegen.

Anlagebedingt:

- Flächenentzug für andere mögliche Nutzungen ca. 25.500 m²
- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge ca. 4350 m²;

14 Baugrundstücke je 200 m ²	2800 m ²
Erschließungsstraße	<u>1550 m²</u>
	4350 m ²

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Sichtbarkeit von Gebäuden;
- Änderung des lokalen Klimas;
- Barriereeffekt durch Straßen, Gebäude etc.

Betriebsbedingt:

- Erhöhter Trinkwasserverbrauch;
- Erhöhter Oberflächenabfluß bei Niederschlagsereignissen;
- Unterbinden der Grundwasserneubildung;
- Abschwemmung oder Versickerung wassergefährdender Stoffe;
- Vermehrter Eintrag von belastetem Wasser in Kanalisation und Kläranlage;
- Lärm und Bewegungsunruhe durch Anliegerverkehr;
- Austrag von Stoffen in die Luft.

3.2 LANDESPFLEGERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN UND AUSWIRKUNGEN DURCH DIE GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Gemäß § 17(2) LPfIG ist zunächst unabhängig von der beabsichtigten Nutzungsänderung für das Plangebiet aufzuzeigen, welche Ziele allein aus der Sicht der Umweltvorsorge aufgrund übergeordneter Zielvorgaben und auf der Grundlage einer Erhebung und Bewertung des vorhandenen Bestandes zu verfolgen wären.

Zur besseren Überschaubarkeit werden sie auf Teilfunktionen bezogen und in Abb. 1 zusammengefaßt dargestellt. Darüberhinaus werden sie um Ziele ergänzt, die bei der Verwirklichung des Baugebietes berücksichtigt werden müssen.

Gleichzeitig wird gemäß §17 (4) LPfIG dargestellt, welche Abweichungen von den geplanten Zielvorstellungen vorgenommen werden, um die beabsichtigte bauliche Nutzung sicherzustellen, und welche Kompensationsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG deshalb erforderlich werden, um Konflikte mit dem Landschaftshaushalt sowie dem Landschaftsbild auf ein umweltverträgliches Maß zu reduzieren.

3.2.1 WASSERHAUSHALT

Zielvorgabe nach Landespflegegesetz § 2 Nr. 6 ist: „...Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu schützen oder wiederherzustellen...“

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der bindigen Böden und des dichten Untergrundes ist die Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung gering bis mäßig. Bei Niederschlagsereignissen überwiegt der oberflächennahe Abfluß, eine Speicherung von Niederschlägen im Untergrund findet nur in sehr geringem Umfang statt. Grund- und Oberflächenwasser werden durch Stoffeintrag aus landwirtschaftlich genutzten Flächen belastet, die sich jedoch durch Aufgabe der Ackernutzung vermindert hat. Eine mögliche Quelle für Verschmutzungen von Grund- und Oberflächenwasser stellt die im Gebiet vorhandene Altablagerung dar.

Die Zielsetzungen für den örtlichen Wasserhaushalt sind:

- a) Verringerter Eintrag von Schadstoffen aus der Landwirtschaft in Grundwasser und Oberflächengewässer.
- b) Erhalt oder Verbesserung der Infiltration von Niederschlägen und der Wasserrückhaltung im Gelände.

Die Flächenversiegelung durch Gebäude, Zufahrtsstraßen und wasserundurchlässige Beläge unterbindet auf der betroffenen Fläche die Wasserversickerung und führt zu erhöhten Abflußmengen im Vorfluter. Aus der baulichen Nutzung ergeben sich ein steigender Trinkwasserverbrauch und stärkere Belastungen der Kläranlage mit Abwasser.

Bei Verwirklichung des Wohngebietes treten die folgenden Teilziele hinzu:

- c) Zusätzliche Abflußverschärfungen in Oberflächengewässern sind zu vermeiden.
- d) Weitgehende Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs.
- e) Reduzierung der Abwassermenge und gleichmäßiger Abwasserabfluss zur Verbesserung der Reinigungsleistung der Kläranlage.

Die genannten Ziele können durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Ableiten des unbelasteten Niederschlagswassers im Trennsystem in den Vorfluter, um eine weitere Belastung der Kläranlage zu vermeiden.
- Anlage von Retentionsmulden zur verbesserten Wasserrückhaltung im Einzugsgebiet des Vorfluters.
- Aufgabe intensiver gewässernaher Nutzungen innerhalb eines mindestens 10 m breiten Gewässerrandstreifens.
- Begrenzung der Oberflächenversiegelung auf das unerläßliche Maß, verbunden mit dem Einsatz wasserdurchlässiger Bodenbeläge für einen möglichst großen Teil der befestigten Flächen (Straßen, Zufahrtswege, Parkplätze, Hofflächen u.a.).
- Sammlung des Dachwasserabflusses in Zisternen zur Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.).

Die Beschränkung der Versiegelung auf das unerläßliche Maß ist ein rechtliches Erfordernis nach §10 LBauO und wird durch die Festsetzung von Obergrenzen der bebaubaren Fläche und der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge umgesetzt. Eine Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser kann nicht festgesetzt werden und ist deshalb nur als Empfehlung in die Hinweise aufgenommen. Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes und des Retentionsvermögens sind am Oberlauf des Baches durchführbar. Sie werden in Kap. 6 bzw. Abb. 2 näher erläutert.

3.2.2 BODENSCHUTZ

Zielvorgaben nach LPfIG Rh.-Pf. § 2 Nr. 3-4 sind:

„Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam zu nutzen...“

„Boden ist zu erhalten, ein Verlust seiner natürlichen Fruchtbarkeit ist zu vermeiden.“

Generelles Ziel des Bodenschutzes ist der Erhalt bzw. die Verbesserung aller Bodenfunktionen (Filter-, Wasserschutz-, Pflanzen- und Tierlebensstätten- und Produktionsfunktion).

Im Untersuchungsgebiet werden diese Funktionen durch die landwirtschaftliche Nutzung in geringem Maß beeinträchtigt, bestehende Belastungen sind jedoch durch Aufgabe der Ackernutzung auf der Fläche bereits reduziert.

Zielsetzungen des örtlichen Bodenschutzes sind:

- a) Reduzierung des Stoffeintrages aus der intensiven Landwirtschaft durch bodenschonende landwirtschaftliche Nutzung;
- b) Erhalt aller Funktionen des belebten Bodens.
- c) Entsigelung wasserundurchlässig befestigter Bodenflächen zur Wiederherstellung von Teilfunktionen des Bodens, z.B. durch Umgestaltung von Parkplätzen und Hofflächen, Rückbau befestigter Feldwege als Fahrspuren mit offenem, bewachsenem Mittelstreifen etc.

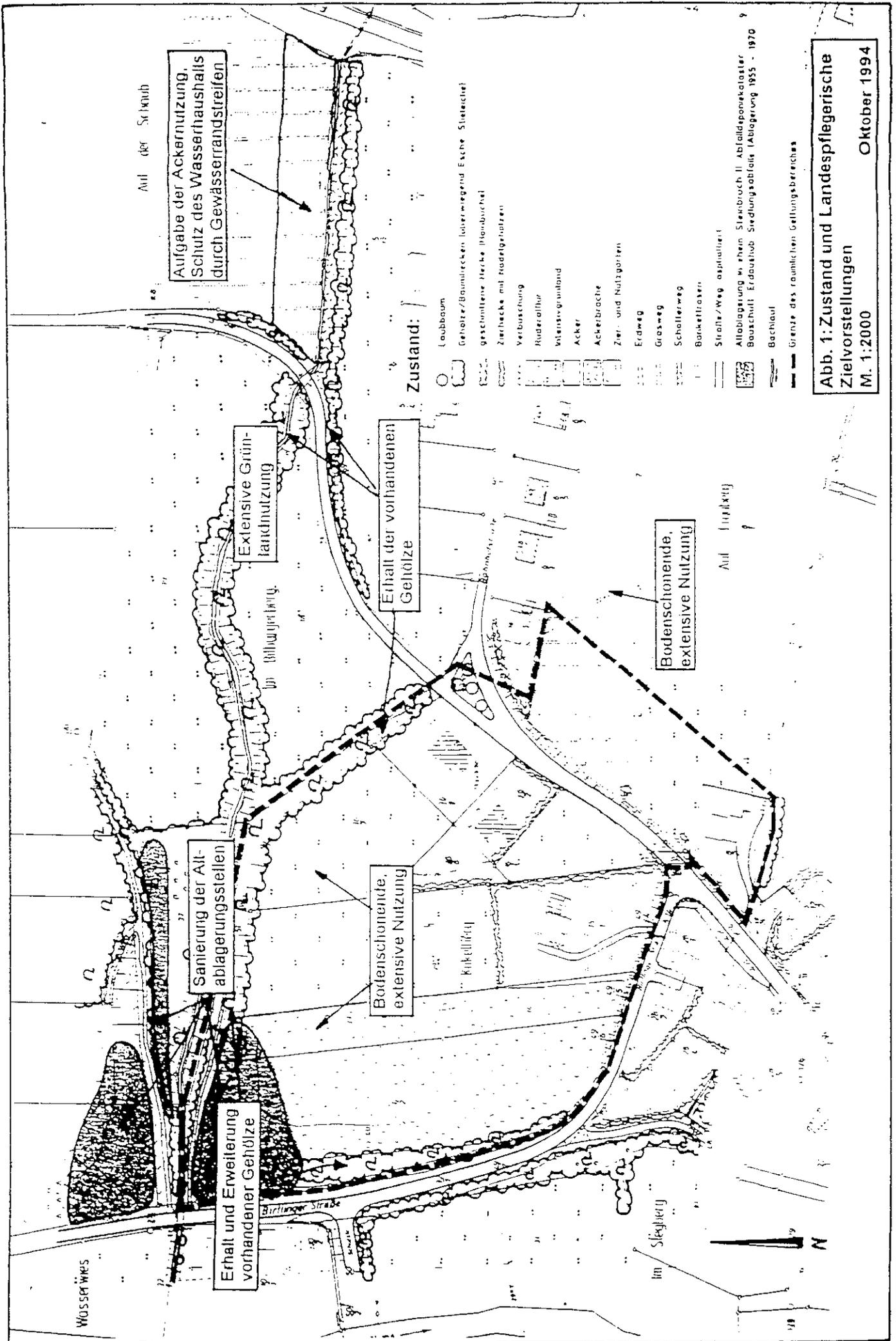
Die Bodenfunktionen gehen im Falle einer Bebauung durch Bodenabtrag und wasserundurchlässige Versiegelung auf einer Fläche von ca. 4350 m² vollständig verloren. Zumindest Teilfunktionen des Bodens können durch folgende Maßnahmen erhalten werden:

- d) Möglichst weitgehende Reduzierung der Überbauung, Bodenversiegelung und Bodenbeseitigung auf das unbedingt notwendige Maß. Ausführen befestigter Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- e) Schonender Umgang mit abzutragendem Boden, Zwischenlagerung und sinnvolle Wiederverwendung möglichst innerhalb des Baugebietes bei der Anlage von Grünflächen und Privatgärten. Kein Ausbringen auf landespflegerisch schützenswerte Flächen wie Magerwiesen, Feuchtgrünland, etc.

Boden steht als Ressource nur in begrenztem Umfang zur Verfügung und ist nicht vermehrbar. Der Eingriff wäre in vollem Umfang nur durch eine Entsigelung anderer derzeit befestigter Flächen ausgleichbar. Stehen diese nicht zur Verfügung, kann eine Kompensation dieses Eingriffs nur ersatzweise durch Maßnahmen zur Verbesserung des Bodenhaushaltes an anderer Stelle erfolgen.

Die durch Versiegelung zerstörten Bodenfunktionen werden oberhalb des Baugebietes durch dauerhafte Aufgabe der bachnahen Ackernutzung kompensiert.

Die im Gebiet bestehende Altablagerung wird vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft näher untersucht. Die Fläche muß für eventuell notwendige Sanierungsmaßnahmen zugänglich bleiben. Sie darf weder bebaut noch durch Bodenbewegungen verändert werden.



Aufgabe der Ackernutzung,
Schutz des Wasserhaushalts
durch Gewässerrandstreifen

Extensive Grün-
landnutzung

Erhalt der vorhandenen
Gehölze

Sanierung der Alt-
ablagerungsstellen

Erhalt und Erweiterung
vorhandener Gehölze

Bodenschonende,
extensive Nutzung

Bodenschonende,
extensive Nutzung

Zustand:

- Laubbaum
- Gehölzer/Baumtriebe: höherliegend Esche, Stieleiche
- geschlittene Herke: Honibuchel
- Zierhecke mit Rodelgrünzweigen
- Verbuschung
- Ruderalflur
- Wiesen/Grünland
- Acker
- Ackerbrache
- Zier- und Nutzgärten
- Erdweg
- Grasweg
- Schotterweg
- Balkenstraßen
- Straße/Weg asphaltiert
- Altablagerung w. Rhein Steinbruch II, Abfalldeponiekataster
- Bauschutt: Erdaustrub, Siedlungsabfälle (Ablagerung 1955 - 1970)
- Bachlauf
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abb. 1: Zustand und Landpflegerische Zielvorstellungen
M. 1:2000
Oktober 1994

3.2.3 ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ

Zielvorgaben nach LPflG § 2 Nr. 10 sind:

„Die wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierzu müssen ihre Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen geschützt, gepflegt, weiter entwickelt und wiederhergestellt werden.“

Das Arten- und Biotopotential beschreibt die Eignung und Empfindlichkeit einer Landschaft, die Lebensmöglichkeiten der einheimischen Tier- und Pflanzenarten dauerhaft und in ihren natürlichen Lebensgemeinschaften zu gewährleisten.

Die den Kokelberg auf drei Seiten umgebenden Straßen sowie die vorhandenen Gebäude wirken als Barriere und haben die Vernetzungsbeziehungen insbesondere mit der Nimstalaue unterbrochen. Die Fläche hat daher nur geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten. Strukturen mit höherem Biotopwert sind die randlich am Gebiet gelegenen Gehölze und der nördlich angrenzende bachbegleitende Wald. Aus landespflegerischer Sicht wird eine extensive, bodenschonende Nutzung der Fläche sowie der Erhalt der bestehenden Gehölze angestrebt.

Die aus landespflegerischer Sicht wünschenswerte Extensivierung der Fläche wird durch die Bebauung verhindert. Eine Kompensation des Eingriffs erfolgt durch die in Kap. 6 beschriebene Extensivierungsmaßnahme. Die randlich des Baugebietes liegenden Gehölze bleiben erhalten und werden durch Erweiterungspflanzungen vergrößert.

3.2.4 LANDSCHAFTSBILD

Zielvorgaben nach LPflG Rh.-Pf. § 2 Nr. 11 sind:

„Für Naherholung, Ferienerholung und sonstige Freizeitgestaltung sind in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu erschließen, zweckentsprechend zu gestalten und zu erhalten.“
Leitziel für das Landschaftsbild sind Erhalt und Entwicklung der für den Raum typischen Vielfalt an natur- und kulturbedingten Elementen.

Das Landschaftsbild beschreibt die visuellen Voraussetzungen für das Landschaftserlebnis sowie für die Wohnumfeldqualität.

Gegenwärtig wird die teilweise bebaute Fläche zwar von Gehölzen umgeben, ist jedoch wegen ihrer Kuppenlage vom Ortskern aus gut einsehbar. Landespflegerische Zielvorstellung ist die ausreichende Durchgrünung des gesamten Baugebietes, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die gut sichtbaren Gebäude gering zu halten.

Zur Eingrünung des Gebietes wird das an der Birtlinger Straße vorhandene Gehölz nach Süden fortgesetzt und im Bereich der Altablagerung durch Neuanpflanzung geschlossen.

3.2.5 KLIMA UND LUFTQUALITÄT

Zielvorgaben nach LPfIG Rh.-Pf § 2 Nr. 7-8 sind:

„Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege gering zu halten.“

„Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landespflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern.“

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche erfüllt aufgrund ihrer kleinen Fläche und der isolierten Lage keine besondere klimatische Funktion für die Umgebung. Vorherrschende Winde aus südwestlicher und nordöstlicher Richtung erreichen die exponiert liegende Kuppe weitgehend ungebremst. Der Heizenergiebedarf ist daher in den Wintermonaten gegenüber geschützt liegenden Standorten erhöht. Zur Abschirmung gegenüber der Hauptwindrichtung und zur Verbesserung des Bioklimas ist die Ergänzung der vorhandenen Randbegrünung sowie eine starke innere Durchgrünung vorgesehen.

4 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

4.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

4.1.1. ALLGEMEINES

Planungsgrundlage sind die Ergebnisse der Bestandserfassung zum landespflegerischen Planungsbeitrag aus dem Jahre 1994.

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustandes und der Empfindlichkeit der Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind in Kap. 3.2 dargelegt.

Das Plangebiet gliedert sich im wesentlichen in zwei Teilbereiche.

1. Bebauung südöstlich der Bahnhofstr.

Für diesen Bereich werden die Zielsetzungen des B-Planvorentwurfes aus dem Jahre 1980 bzw. 89 unverändert übernommen.

Durch Ausweisung einer öffentl. Verkehrsfläche soll die Option einer zu einem späteren Zeitpunkt zu realisierenden Bebauung im Bereich „Auf Frauberg“ offengehalten werden. Ansonsten wird eine der unmittelbar angrenzenden Struktur vergleichbare Bebauung durch Festsetzung geregelt.

2. Bereich Kokelberg

Wie bereits unter 1.1 ausgeführt, wurde die im B-Plan dargestellte Grundstücksteilung sowie die sich hieraus ergebende Bebauung mit den derzeitigen Grundstückseigentümern vertraglich auf Grundlage des B-Planvorentwurfes mit Datum vom 21.10.93 festgelegt. Weiterhin wurden mit den Grundstückseigentümern die sich aus dem B-Plan ergebenden Erschließungsvorteile bzw. die Abrechnung der Erschließungskosten abschließend geregelt und als Vorgabe für die B-Planfestsetzungen vorgegeben.

4.1.2 ERSCHLIESSUNG

Bei der Darstellung der Bahnhofstr. handelt es sich um eine Bestandsübernahme. Einzige Änderung hier ist die geplante Einmündung für den zu einem späteren Zeitpunkt zu realisierenden Bereich „Auf Frauberg“.

Der Bereich Kokelberg wird durch Anschluß an die Birtlinger Str. mittels einer Stichstraße mit Wendeplatte verkehrsmäßig erschlossen.

Für die bereits realisierten Bauvorhaben Haus Nr. 2 bzw. 29 wird durch B-Planfestsetzung technisch und rechtlich sichergestellt, daß von der geplanten Erschließungsstraße keine Zufahrt zu den Grundstücken erfolgen kann.

Bei der im nördlichen Bereich dargestellten öffentl. Verkehrsfläche handelt es sich um ein Wegestück, das in der Örtlichkeit lediglich als „Pfad“ vorhanden ist. Die in einer Breite von 4 m ausgewiesene Verkehrsfläche ist im wesentlichen identisch mit dem Verlauf des derzeitigen Pfades einschl. kleinerer Böschungsbereiche. Die übrigen Flächen wurden in diesem Bereich als öffentl. Grünflächen ausgewiesen.

4.1.3 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den gesamten Geltungsbereich wird „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Zur Sicherung des Gebietscharakters sind durch Festsetzung Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3, Zif. 3-5 BauNVO ausgeschlossen.

Entspr. den topographischen Begebenheiten wird ein- bzw. zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Bei den als zweigeschossige Bauweise festgesetzten Bereichen ist das sich aufgrund der Topographie ergebend UG als Vollgeschoß anzusehen. Die Festlegung der First- bzw. Traufhöhe wurde entspr. in den textl. Festsetzungen geregelt.

Die Einschränkung der max. zulässigen Wohneinheiten für Teilbereiche begründet sich aus dem angestrebten Gebietscharakter eines Einfamilienhausgebietes sowie aus der Dimensionierung des Straßenquerschnittes.

4.1.4 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die gegenüber der Ortslage exponierte Lage des Baugebietes Kokelberg macht eine Regelung hinsichtlich des zu erwartenden Gebäudevolumens erforderlich. Die sich aus der topographischen Situation zur Ortslage hin ergebenden Gebäudevolumen können nur teilweise durch die im Plan festgesetzten Randpflanzungen abgedeckt werden.

Die Festsetzungen B2 - B6 tragen dem Bedürfnis einer harmonischen Einfügung der Bebauung im Hinblick auf ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild, insbesondere der Randbebauung, Rechnung.

4.2 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentl. Netz sichergestellt. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem mit Anschluß an die Birtlinger Str. Der Anteil des Oberflächenwassers wird dem nächstgelegenen Vorfluter an der nordwestlichen Plangebietsgrenze abgeleitet.

4.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das gesamte Gelände befindet sich im Privatbesitz. Die Neuregelung der Grundstückszuschnitte erfolgt durch freiwillige Umlegung gemäß den notariellen Vereinbarungen zwischen Ortsgemeinde und Eigentümern.

Die mit E1 gekennzeichnete Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. § 8 a (1) BNatSchG allen bis zum Oktober 1994 un bebauten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Die Maßnahmen werden gem. § 8 a (3) BNatSchG, soweit erforderlich, durch die Gemeinde durchgeführt. Die Kosten hierfür können im Rahmen einer Ortssatzung erhoben werden.

4.4 BEGRÜNDUNG FÜR DIE ABWEICHUNG VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Gravierende Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen ergeben sich im Bereich Bodenschutz, da die Beseitigung belebten Bodens durch Versiegelung nicht ausgleichbar ist. Dieser Funktionsverlust tritt jedoch bei jeder baulichen Nutzung und unabhängig vom gewählten Standort ein.

Als geeigneter Ausgleich würde eine Entsiegelung bereits befestigter Flächen in Frage kommen. Da diese jedoch nicht zur Verfügung stehen, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durchzuführen.

Maßnahmen zur Wasserrückhaltung lassen sich auf den Grundstücken wegen fehlender Durchlässigkeit des Untergrundes nicht durchführen. Der Bau eines dem Baugebiet unmittelbar zugeordneten Regenrückhaltebeckens ist aufgrund der starken Höhenunterschiede und des schmalen, sehr tief eingeschnittenen Bachbettes nicht möglich. Unbelasteter Oberflächenabfluß muß daher unmittelbar in den Vorfluter geleitet werden. Maßnahmen zum Ausgleich der verstärkten Abflußbelastung müssen an anderer Stelle oberhalb des Baugebietes durchgeführt werden. Sie sind in Kap. 6 erläutert.

5 ZU ERWARTENDE EINGRIFFE SOWIE SCHUTZ-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Das Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz verlangt nach Ausschöpfen der Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen die Kompensation von beeinträchtigten Funktionen des Landschaftshaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes.

In der nachfolgenden Aufstellung sind die landespflegerischen Maßnahmen aufgelistet, die erforderlich werden, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu kompensieren. Zur Nachvollziehbarkeit wird die zu erwartende Konfliktsituation der geplanten Maßnahme gegenübergestellt.

Die zu erwartenden und bestehenden Konflikte werden gekennzeichnet mit:

- w = Wasserhaushalt
- b = Bodenschutz
- a = Arten- und Biotopschutz
- l = Landschaftsbild
- k = Klima/Luftqualität

Die Buchstabensignatur unter der Numerierung der Maßnahmen bedeutet:

- V = Vermeidungsmaßnahme
- A = Ausgleichsmaßnahme
- E = Entwicklungsmaßnahme

Konfliktsituation		Landespflegerische Maßnahmen				
lfd. Nr.	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	be- troffene Fläche in m ²	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	not- wendige Fläche in m ²	Begründung der Maßnahme
w 1	Erhöhter Oberflächenabfluß als Folge der Versiegelung: 14 Baustellen x 200 m ² 2800 m ² Erschließungsstraße 1550 m ²	4350	V 1	Verwendung durchlässiger Oberflächenbeläge wie weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Wegdecke o.ä. für befestigte Flächen (Zufahrten, Terrassen, Parkplätze etc).	-	Möglichst weitgehender Erhalt der Wasseraufnahme durch den Untergrund. Örtliche Versickerung bzw. Verdunstung des Niederschlagswassers.
	Verschärfung von Hochwasserereignissen in den zum Einzugsgebiet gehörenden Oberflächengewässern.	-	V 2*	Sammeln des aus der Dachentwässerung anfallenden Regenwassers in hauseigenen Zisternen. Verwendung als Brauchwasser (z.B. Waschmaschine, Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.). Größe mind. 30 l/m ² Dachfläche.	-	Vermeiden verstärkter Abflußbelastung der Fließgewässer, Einsparung von Trinkwasserressourcen.
w 2	Verringerung der örtlichen Niederschlagsversickerung. Erhöhte Abwasserbelastung der Kläranlage.	-	A 1	Ableiten des unbelasteten Niederschlagswassers über Trennkanalisation in den Vorfluter	-	Entlastung der Kläranlage.
			A 2**	Rückhaltung des Oberflächenabflusses im Gelände.	2850	Vermeiden einer weiter verschärften Abflusssituation.

* Maßnahme V 2 ist nicht festsetzbar und wird deshalb nicht in die Eingriffsbilanzierung eingestellt.

** Maßnahme A 2 muß aufgrund der ungünstigen topographischen Bedingungen unabhängig vom Baugebiet auf Kompensationsfläche E 1 umgesetzt werden (s. Kap. 6).

Konfliktsituation		Landespflegerische Maßnahmen				
lfd. Nr.	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	be- troffene Fläche in m²	lfd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	not- wendige Fläche in m²	Begründung der Maßnahme
b 1	Dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung.	4350		Extensivierung landwirtschaftlich genutzter Flächen mindestens im Verhältnis 1:1:	4350	Flächenentsiegelung an anderer Stelle ist die einzig mögliche Ausgleichsmaßnahme für Neuversiegelung. Sind hierfür keine Flächen verfügbar, müssen an anderer Stelle Ersatzmaßnahmen zur Verbesserung des Landschaftshaushaltes durchgeführt werden:
			E 1	Aufgabe der Ackernutzung auf einem 20 m breiten Streifen entlang des Baches in der Gemarkung "Auf der Schaub", Flurstück 4.	2850	Reduzierung der Bodenbelastung mit Dünger und Pestiziden. Gleichzeitig Verbesserung der Funktionen Landschaftsbild sowie Arten- und Biotopschutz durch diese Maßnahmen.
			E 2	Aufgabe jeder Bodennutzung im Bereich neu anzulegender Gehölzpflanzungen.	1500	
l 1	Überprägung des Landschaftsbildes durch Baukörper.	-	A 3	Pflanzung von einheimischen Laubbäumen und -sträuchern an den Grundstücksgrenzen, entlang der Erschließungsstraße und zur Randein- grünung des Baugebietes.	-	Einbindung der Einzelgebäude in die Landschaft, Ortsrandgestaltung.

Konfliktsituation		Landespflegerische Maßnahmen				
Ifd. Nr.	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	be- troffene Fläche in m ²	Ifd. Nr.	Beschreibung der Maßnahme	not- wendige Fläche in m ²	Begründung der Maßnahme
a 1	Wegfall von Flächen mäßigen Entwicklungspotentials für den Artenschutz und Biotopschutz.	4350	E 3	Nutzungsintensivierung auf einem 20 m breiten Streifen entlang des Baches (vgl. E 1), Pflanzung eines standortgerechten, bachbegleitenden Gehölzes auf der Fläche.	2850	Entwicklung der Biotopstruktur in der Umgebung des Baugebietes.
			E 4	Pflanzung von Gehölzen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (vgl. E 2).	1500	
k 1	Erhöhter Energieverbrauch und Schadstoffausstoß durch Heizungen im Winter aufgrund der exponierten, gegenüber kalten Winden offenen Lage.	-	A 4	Intensive Durchgrünung innerhalb des Baugebietes und Begrünung seiner Randbereiche. (vgl. A 3)	-	Reduzierung der Windgeschwindigkeit und Senkung des Energieverbrauchs.

6 HINWEISE ZUR UMSETZUNG DER LANDESPFLEGERISCHEN KOMPENSATIONSMASSNAHME E1

Den Zielvorgaben entsprechend wurden zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz für beeinträchtigte Funktionen des Landschaftshaushaltes und des Landschaftsbildes geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Einige landespflegerisch notwendige Ziele und Maßnahmen lassen sich jedoch nicht im Bebauungsplan darstellen und müssen deswegen näher erläutert werden:

Die im Plan mit E1 gekennzeichnete Teilfläche des Flurstücks 4, Flur „Auf der Schaub“, wird von der Gemeinde Messerich zur Durchführung der folgenden landespflegerischer Kompensationsmaßnahmen erworben:

- Auf der Fläche wird zur Verbesserung des örtlichen Retentionsvermögens entsprechend Abb. 2 (Ausgestaltung der Kompensationsfläche E 1) eine flache, nicht mit dem Bachlauf in Verbindung stehende flache Mulde angelegt, die bei Hochwasserereignissen überflutet werden kann. Die dabei zum angrenzenden Acker entstehende Böschung wird mit einem Schutzgehölz bepflanzt, um eine gegenseitige Beeinträchtigung der unterschiedlichen Nutzungen zu vermeiden.
- Für die Pflanzung geeignete Arten sind Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Weidenarten (z.B. *Salix fragilis*, *Salix viminalis* u.a.), Bergulme (*Ulmus glabra*), Esche (*Fraxinus excelsior*).
- Die Fläche wird der Sukzession überlassen. Die Entwicklung einer typischen bachbegleitenden Vegetation kann ohne Pflegeeingriff zugelassen werden. Aufgrund des erhöhten Nährstoffangebotes im Boden ist jedoch eine starke Verkräutung der Fläche, insbesondere mit Brennnessel, nicht auszuschließen. In diesem Fall sollten die Flächen alle 2 - 3 Jahre abgemäht werden. Das anfallende Mähgut ist zu entfernen.

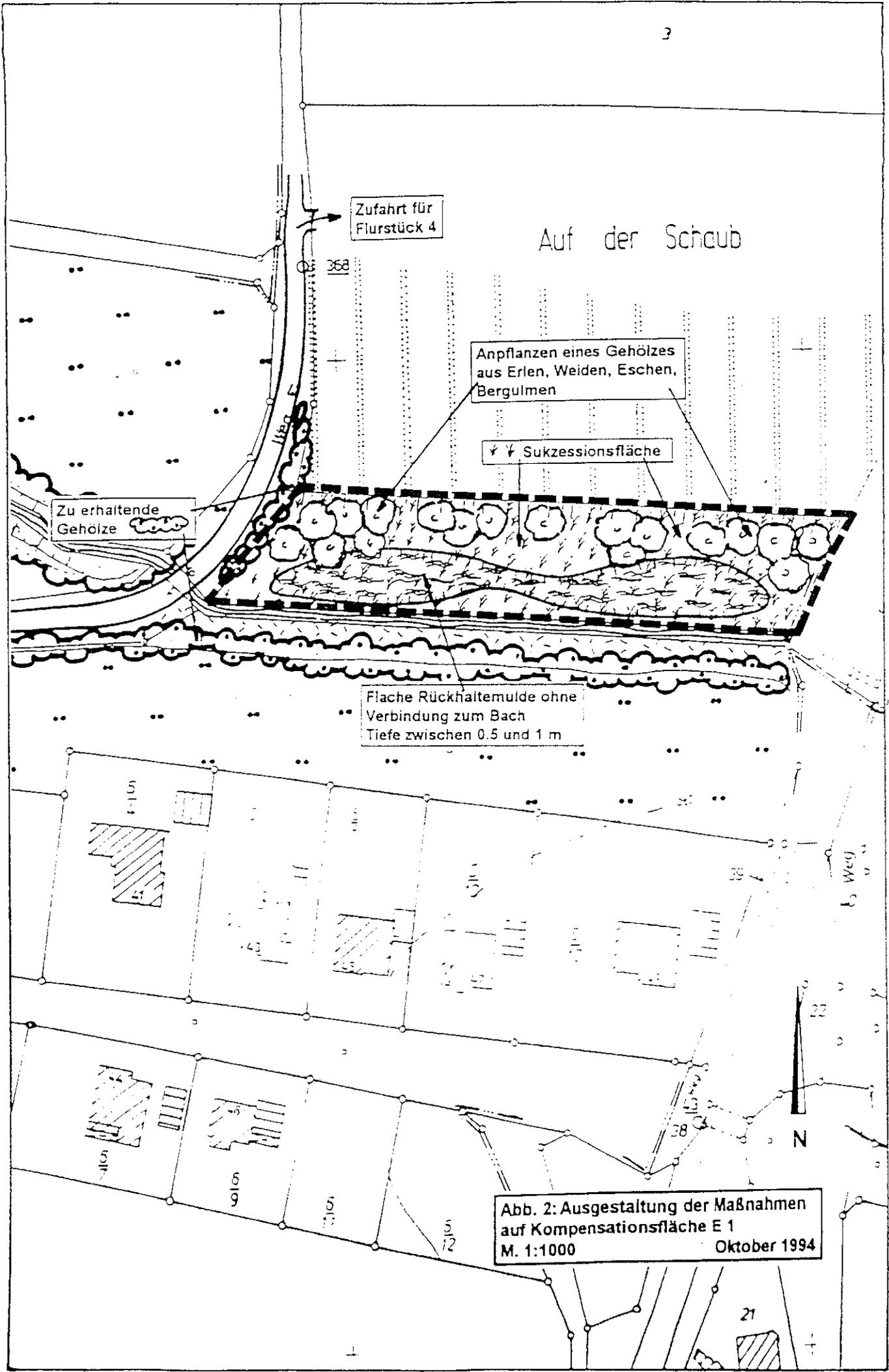


Abb. 2: Ausgestaltung der Maßnahmen auf Kompensationsfläche E 1
M. 1:1000
Oktober 1994

7 KOSTENSCHÄTZUNG

Fläche	Maße x EP (DM)	Summe	Summe brutto (incl. 15 % MWSt)
Projektstr.	1.565 m ² x 165,-	258.225,-	296.959,-
Ausgleichsfläche	2.850 m ² x 30,-	85.500,-	98.325,-
Beleuchtung	4 Stck. x 2.900,-	11.600,-	13.340,-
Öffentl. Grünflächen	1.400 m ² x 30,-	42.000,-	48.300,-
Kanal	190 lfm x 1.000,-	190.000,-	218.000,-
Wasser	190 lfm x 160,-	30.400,-	34.960,-

709.884,-

zuzüglich:

- Nebenkosten, Honorare
- Grunderwerb

Die Verteilung der Erschließungskosten erfolgt im Rahmen der geltenden Satzung.

8 FLÄCHENBILANZ

Gebiet	35.230 m²	100,0%
- Projektstr.	1.565 m ²	4,4 %
- K 14	1.480 m ²	4,2 %
- Weg	800 m ²	2,3 %
- öffentl. Grün	1.400 m ²	4,0 %
- Privates Grün	4.410 m ²	12,5 %
Netto-Baufläche	25.575 m²	72,6 %

Aufgestellt:

...Messerich....., ~~im~~ 12.09.1995



W. Berger

Ortsgemeinschaft Messerich