

Stadt Daaden



Bebauungsplan

„Vorm Stoß/Unten vor dem untersten Wald“

Gemarkung Biersdorf

Begründung

1. Verfahren und allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
2. Beschreibung des Planänderungsgebietes
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Größe und Flächennutzung
3. Planungsgrundlagen
 - 3.1 Landesplanung und Regionaler Raumordnungsplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Rechtsgrundlagen
4. Städtebauliche Zielsetzungen
 - 4.1 Anlass der Planung und allgemeine Aussagen
 - 4.2 Zielsetzungen der städtebaulichen Festsetzungen im Detail
 - 4.2.1 - Erschließung
 - 4.2.2 - Art der baulichen Nutzung
 - 4.2.3 - Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.4 - Bauflächen
 - 4.2.5 - Natur und Landschaft
 - 4.2.6 - Sonstiges
5. Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht
6. Denkmalschutz und Denkmalpflege
7. Bodenordnung nach §§ 45ff BauGB
8. Finanzierung
9. Kosten
10. Anlagen zur Begründung
 - 10.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 - 1
 - 0.2 Schallschutztechnische Untersuchung

1. Verfahren und allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Stadt Daaden hat in seiner Sitzung am2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vorm Stoß/Unten vor dem untersten Wald“ in der Gemarkung Biersdorf im beschleunigten Verfahren gem. § 13a, Absätze 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) gefasst. Gleichzeitig wurden die Beschlüsse zur Verfahrensdurchführung gem. § 2 Abs. 1 und 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor:

§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet gehört zu einer unbeplanten Innenbereichsfläche im Talraum des Daadenbaches. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nutzung von Flächen im Rahmen der Innenentwicklung. Der Planbereich liegt im Siedlungszusammenhang und schließt sowohl talauf- als auch talabwärts unmittelbar an gewerblich bebaute Grundstücke an.

Für das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung kommen insbesondere solche Gebiete in Betracht, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB zu bewerten sind. Das Gebiet des Bebauungsplans „Vorm Stoß/Unten vor dem untersten Wald“ ist ohne den Bebauungsplan nach § 34 BauGB bebaubar. Es liegt südlich der Betzdorfer Straße zwischen vorhandenen Gewerbebetrieben im westlichen Teil der Gemarkung Biersdorf, einer ehemals selbständigen Gemeinde und mittlerweile Teil der Stadt Daaden.

Entlang der Betzdorfer Straße befindet sich talseits westlich und östlich des Plangebiets eine durchgehende gewerbliche Bebauung. Lediglich das Plangebiet selbst stellt eine knapp 200 m lange Lücke entlang der Betzdorfer Straße dar. Bergseits der Betzdorfer Straße (nördlich des Plangebiets) befindet sich ein Laubmischwald auf einem stark geneigten Talhang. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich auf dem Anwesen Betzdorfer Straße 188 rund 30 m nordwestlich des Plangebiets, hier besteht der Charakter eines Mischgebiets. Südlich des Plangebiets sind die Anwesen der Straße „Am Glaskopf“ mehr als 150 m entfernt, sie sind durch den gehölzbewachsenen Bahndamm der Strecke Betzdorf-Daaden sowie durch eine dichte Gehölzgalerie entlang des Daadenbaches wirksam abgeschirmt. Untersuchungen des schalltechnischen Ingenieurbüros Pies (Boppard) vom Februar 2018 haben ergeben, dass unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen keinerlei Überschreitungen zulässiger Werte an der benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung zu erwarten sein werden.

Der Daadenbach verläuft entlang der südlichen Grenze des Plangebiets von Osten nach Westen. Aufgrund des örtlich stark mäandrierenden Verlaufs reicht das Bachbett insbesondere auf den Flurstücken 339 und 341 in das Plangebiet hinein. Sowohl hier als auch in den bachabwärts gelegenen Abschnitten ist eine Bebauung und Veränderung in einem 10 m großen Abstand von dem jeweiligen rechten Ufer des Daadenbaches unzulässig. Gleichzeitig

befindet sich entlang des Daadenbaches auf rund 2360 m² das gesetzlich geschützte Hochwassergebiet, dessen Höhenlage nicht durch Anschüttungen verändert werden darf. Hingegen sind Absenkungen oder Modellierungen zulässig, die eine freie Gewässerentwicklung initiieren oder die Entwicklung von Biotopen gem. § 30 BNatSchG fördern.

§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von 8635 m². Die maximal zulässige Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bezieht sich auf die nach Abzug des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets verbleibende Fläche von 6275 m². Gemäß den Festsetzungen mit GRZ 0,8 sind hiervon 5020 m² überbaubar. In der Grundfläche sind alle Nebenanlagen einschließlich erforderlicher Wegeflächen, Parkplätzen, etc. enthalten. Damit bleibt die Größe der Grundfläche deutlich hinter der Grenze von 20.000 m² überbaubarer Fläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zurück.

Ein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne oder vergleichbarer Vorhaben, die Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG haben können, besteht nicht.

§ 13a Abs. 1 Satz BauGB

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegen, begründet. Die Grundfläche der ansiedlungswilligen Betriebe wird im Bebauungsplan auf maximal 5020 m² begrenzt, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Nr. 18.5.2 der Anlage 1 zum UVPG nicht erforderlich ist.

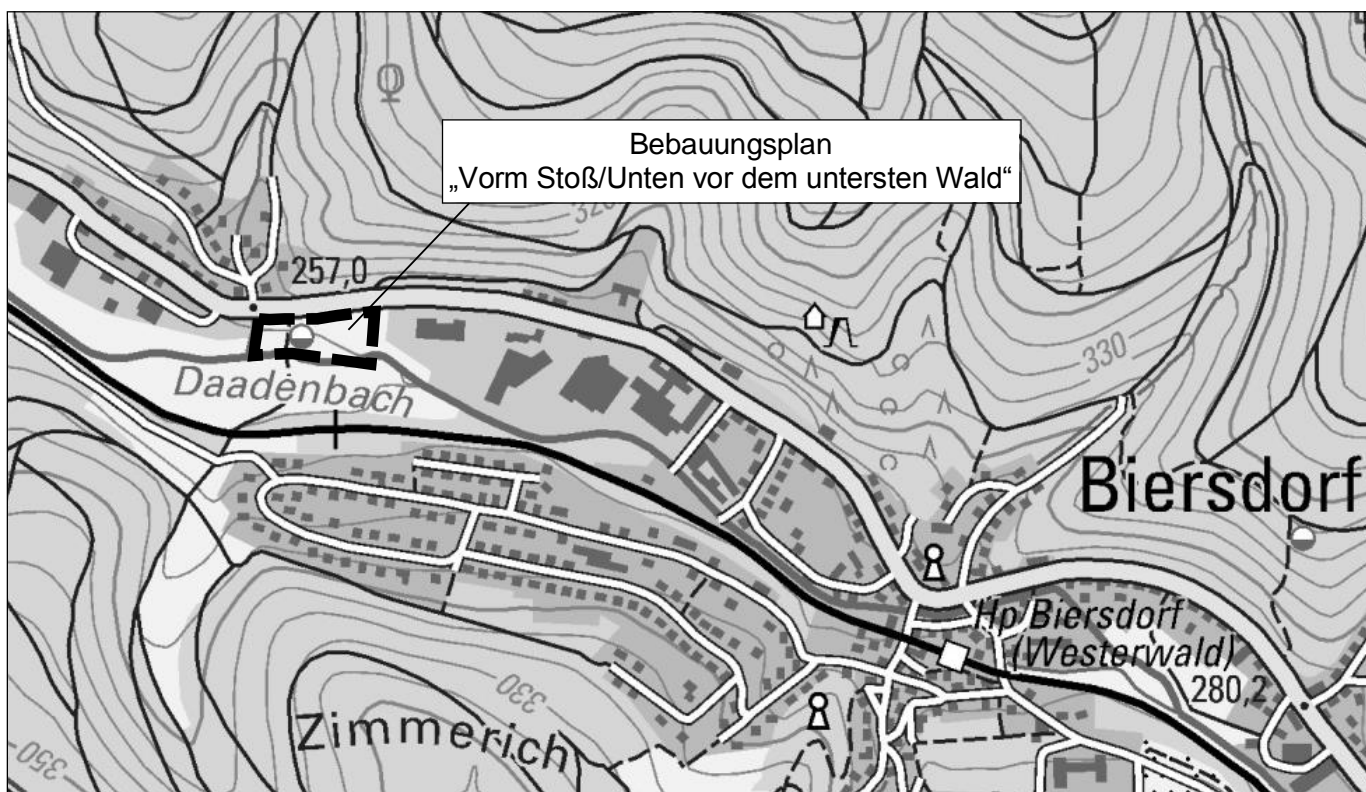
§ 13a Abs. 1 Satz BauGB

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) gibt es nicht. Diesbezüglich wird auf den Abschnitt 4.2.3 sowie auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Artenschutzprüfung Stufe I) verwiesen. Zwar ist in einem beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 bzw. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abzusehen, dennoch wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu überprüfen, die im BNatSchG mit den Artenschutzvorgaben der Fauna-Flora-Habitat- und der EU-Vogelschutz-Richtlinie aufgeführt sind. Aus der Vorprüfung liegen keine Erkenntnisse hinsichtlich einer Verletzung artenschutzrechtlicher Vorgaben vor.

Die Stadt Daaden hat in den vergangenen Jahrzehnten die Entwicklung gewerblicher Bebauung im Talraum des Daadenbaches westlich des Ortskerns von Biersdorf bis auf die Flächen des Plangebiets vorangetrieben. Eine Bebauung dieser Lücke entspricht einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung der hier beiderseits vorhandenen, gewerblichen Bebauung. Der Stadtrat hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „Vorm Stoß/Unten vor dem untersten Wald“ aufzustellen.

2. Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 333/2, 334/1, 338/1, 339, 341, 773/337, 774/340 jeweils vollständig und Flurstück 810/2 teilweise in Flur 5, Gemarkung Biersdorf mit insgesamt 8635 m². Die Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem folgenden Übersichtsplan.



Übersichtslageplan, Maßstab 1 : 10.000

2.1 Lage im Raum

Die Fläche liegt in der Flur 5 der Gemarkung Biersdorf am westlichen Ortsrand der Ortslage von Biersdorf im Talraum des Daadenbaches zwischen diesem Gewässer und der nördlich angrenzenden Betzdorfer Straße (L 280). Das Plangebiet wird im Norden von dieser überregionalen Straße und von jenseits der Straße auf dem steilen Hangfuß stockenden Laubmischwald begrenzt, im Osten und Westen reicht bereits vorhandene gewerbliche Bebauung an das Gebiet heran und im Süden befindet sich der Daadenbach. Das Plangebiet

erstreckt sich im Norden entlang der Betzdorfer Straße und ist verkehrsmäßig darüber erschlossen.

Das Gebiet ist von der Betzdorfer Straße zum Bachlauf mit einem Höhenunterschied von rund 5 m deutlich nach Süden geneigt und liegt in einer Höhenlage von 259 m bis 264 m ü. NN.

2.2 Größe und Flächennutzung

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,86 ha. Es ist bislang unbebaut und wird überwiegend als Grünland (Weideland) intensiv genutzt. Lediglich auf Flurstück 333/2 befindet sich das Pumpwerk Biersdorf-Niederdreisbach (Betreiber: Verbandsgemeindewerke Daaden) mit einem aufstehenden Betriebsgebäude mit rechteckigem Grundriss (5 x 5 m mit Zeltdach), welches über eine unbefestigte Zuwegung von der Betzdorfer Straße aus zu erreichen ist. Bauwerk und Zuwegung sind auf einem in den Talraum führenden Damm errichtet worden, um bei Hochwasser einen störungsfreien Betrieb der Trinkwasserversorgung zu ermöglichen.

Der Gewässerlauf des Daadenbaches und sein unmittelbares Umfeld sind nach § 30 BNatSchG als Biotop BT-5213-0175-2008 (naturnaher Mittelgebirgsbach) gesetzlich geschützt. Er berührt mit einer ca. 300 m² großen Teilfläche das südöstliche Plangebiet auf den Flurstücken 339 und 341.

Trotz der intensiven Beweidung mit inzwischen vier Pferden haben sich auf Teilen der Flurstücke 334/1, 338/1, 773/337 und 774/340 ebenfalls Strukturen entwickelt, die als Biotop BT-5213-0183-2008 (Rasen-Großseggenried) ausgewiesen worden sind. Sie unterliegen jedoch einer ständigen Störung durch den sehr dichten Besatz mit Pferden.

Parallel zum Daadenbach erstreckt sich im Plangebiet das gesetzliche Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀, in welchem keine abflusshemmenden Veränderungen zulässig sind.

Es ist beabsichtigt, den nördlichen Bereich des Plangebiets als Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,4 festzusetzen. Aufgrund der westlich und östlich angrenzenden, gewerblichen Bebauung wird von Westen nach Osten ein durchgehendes Baufenster festgesetzt, welches auch die bestehende Pumpstation der örtlichen Versorgungsleitung mit Trinkwasser umschließt.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Regionaler Raumordnungsplan

Die Stadt Daaden ist im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald als

Grundzentrum ausgewiesen. Das Grundzentrum Daaden gehört zum Oberbereich Siegen. Laut RROP gehört das Plangebiet weder zu einem regionalen noch landesweit bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisraum. Es ist daher keinem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus zugeordnet.

Die Ortslage Biersdorf ist über die L 280 nach Betzdorf im Westen und Daaden im Osten an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Das Plangebiet ist verkehrsgünstig direkt an dieser überörtlichen Straße gelegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der FNP ist zu gegebener Zeit entsprechend anzupassen.

3.3 Rechtsgrundlagen

Es gilt die zur Zeit der Offenlegung gültige Fassung. Die Festsetzungen wurden gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 BauNVO in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB erarbeitet. Die Planzeichen entsprechen denen der Planzeichenverordnung (PlanzVO).

4. Städtebauliche Zielsetzungen

4.1 Anlass der Planung und allgemeine Aussagen

Die Entwicklung gewerblich nutzbarer Flächen in der Stadt Daaden stößt in den Talräumen von Daadenbach und Friedewälder Bach zunehmend an Grenzen. In den vorwiegend steilen Hanglagen können weder aus ökologischen noch aus wirtschaftlich sinnvollen Gründen weitere Betriebe angesiedelt werden. In den Ortslagen von Daaden und Biersdorf bestehen örtlich Gemengelagen von Wohnen und gewerblicher Nutzung. Eine räumliche Entwicklung der dort ansässigen Betriebe ist aus Gründen fehlender Flächen oder auch des Immissionsschutzes häufig nicht mehr möglich.

Ein in Biersdorf ortsansässiger Betrieb beabsichtigt dringend eine Erweiterung, die auf dem derzeitigen, rund 300 m westlich des Plangebiets gelegenen Standort nicht realisierbar ist. Eine Verlagerung des Betriebs in andere Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde oder in außerhalb gelegene Kommunen ist aufgrund der stark kundenorientierten Ausrichtung der Firma in

Biersdorf und Daaden nicht möglich. Um eine ortsnahe Verlegung der Betriebsräume zu ermöglichen, wird in der Lücke zwischen der Straße „Am Gewerbegebiet“ und dem östlich des Plangebiets befindlichen Autohaus Bohn der Bebauungsplan „Vorm Stoß/Unten vor dem untersten Wald“ aufgestellt. Dort wird innerhalb des 8635 m² umfassenden Plangebiets auf rund 6275 m² eine gewerblich überbaubare Fläche (GE) festgesetzt.

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind auch Stellplätze und Zufahrten mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Unter dieser Voraussetzung – eine mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % durch Nebenanlagen – werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet (GE) die zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht überschritten.

4.2 Zielsetzungen der städtebaulichen Festsetzungen im Detail

4.2.1 Erschließung

Die Zufahrt zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorm Stoß/Unten vor dem untersten Wald“ erfolgt über die unmittelbar nördlich angrenzende Betzdorfer Straße (L 280). **Bei der Anlage der Zufahrten zur L 280 ist die Einhaltung der Sichtweiten (Anfahrtsicht) gemäß RAST 2006 zu gewährleisten.** Innerhalb des Plangebiets erfolgt die innere Erschließung auf den privaten Grundstücksflächen.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE, siehe Planeintrag) festgesetzt.

Zulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO. Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO.

Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen:

- a) Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO generell ausgeschlossen. Ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) ist die Errichtung von Verkaufsflächen der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe auf nur einem untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebaubaren Fläche (maximal 30 %), jedoch nicht mehr als auf maximal 800 m² möglich.

Für Betriebe der Kfz-Branche einschließlich Handel mit Fahrzeugteilen, Zubehör und Reifen, Anteile der Randsortimente (Zubehör) mit innenstadtrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche maximal 10 % der Betriebsfläche, höchstens jedoch 100 m² betragen.

- b) In den Gewerbegebieten werden alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die auf Grund der dort vorhandenen Stoffe der unteren und oberen Klasse der 12. BImSchV zuzuordnen sind. Der Ausschluss der Störfallbetriebe erfolgt klarstellend wegen der auf der anderen Seite der Betzdorfer Straße in einem Abstand von ca. 30 m liegenden Wohnbebauung.

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes und der Festsetzung als Gewerbebetrieb sind keine Industrieanlagen zulässig, so dass die negativen Auswirkungen durch industrielle Nutzungen ausgeschlossen werden können. Somit sind auch keine Störfallbetriebe möglich, die planerisch zu betrachten wären.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung (gem § 16 Nr. 1 bis 4 BauNVO) wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 273 m ü. NN nicht überschreiten.

Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Gebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den Grundstücksflächen zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze entlang der L 280 und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze sowie im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet.

4.2.4 Bauflächen

Das Änderungsgebiet befindet sich an der westlichen Ortsrandlage von Biersdorf und wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht den bestehenden Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung in den westlich und östlich angrenzenden, bereits bebauten Flächen. Dies ist beabsichtigt, um eine harmonische Eingliederung der geplanten mit der bestehenden Bebauung im Talraum des Daadenbaches sicherzustellen. Die Festsetzungen fügen sich auch in die gegebene Geländestruktur ein. Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des Gewässers bleibt in dieser Funktion erhalten, darüber hinaus ist beabsichtigt, in diesem Bereich Strukturen zu etablieren, die einem Biotopcharakter gem. § 30 BNatSchG entsprechen. Damit werden die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild deutlich reduziert.

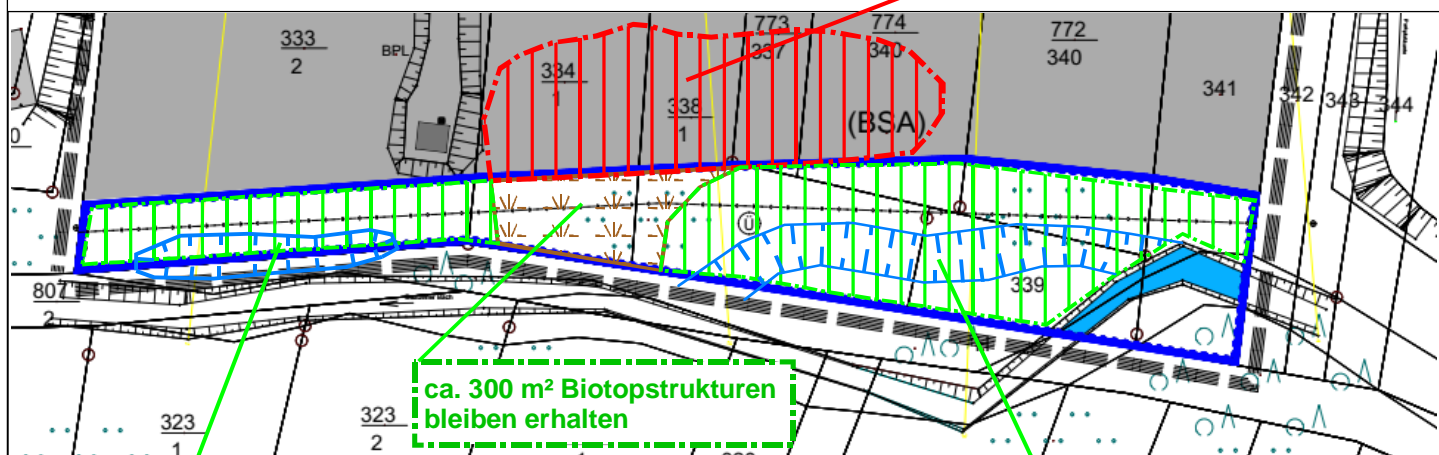
4.2.5 Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans und den darin getroffenen Festsetzungen entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die zum einen entsprechend der Hinweise in § 18 BNatSchG auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind, zum anderen jedoch nicht so schwerwiegender Natur sind, dass sie dem Verfahren nach § 13a BauGB entgegenstehen. Dies bedeutet auch, dass im Rahmen dieses Verfahrens kein umfassender Umweltbericht zu

erstellen ist. Allerdings wird eine laut LANIS ausgewiesene Biotopfläche auf Teilen der Flurstücke 334/1, 338/1, 773/337 und 774/340 auf insgesamt rund 1000 m² beansprucht. Die dort wertbildende Struktur eines Rasen-Großseggenriedes ist durch die Beweidung in den vergangenen Jahren und auch aktuell im Juni 2018 sehr stark beeinträchtigt worden und zur Zeit gerade noch als solche erkennbar. Eine Vermeidung von Eingriffen in diese straßennah gelegene Teilfläche würde eine sinnvolle gewerbliche Nutzung der Flurstücke unzumutbar stark einschränken, daher wird ihre Überbauung festgesetzt. Ein adäquater Ausgleich der dabei entfallenden Strukturen entsteht durch einen künftigen Nutzungsverzicht auf dem gesamten gesetzlichen Überschwemmungsgebiet im Plangebiet, wo auf zusätzlichen 1500 m² vergleichbare Biotopstrukturen entstehen sollen. Hierzu wird das Gelände auf dieser Teilfläche um mindestens 0,1 bis 0,3 m abgesenkt und mit den im Eingriffsbereich gewonnenen Bulnen der Binsen- und Seggenarten angedeckt. Außerdem werden örtlich weitere Vertiefungen des Geländes vorgenommen, um Flutmulden und Furkationszonen zu schaffen und eine dynamische Entwicklung des Fließgewässers gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie 2000/60/EG zu initiieren. Diese Maßnahme ist in der nachfolgenden Planskizze veranschaulicht. Die Duldung einer freien Gewässerentwicklung des Bachlaufs in diesem 10 bis 20 m breiten Korridor wertet den Talraum auf diesen Teilflächen erheblich auf und trägt zu einer gewässerparallelen Vernetzung der Lebensräume bei. Der größere Teil des gesetzlich geschützten Biotops BT-5213-0183-2008 liegt südlich des Daadenbaches und wird von dem Vorhaben nicht berührt.

Kompensation entfallender Biotopstrukturen

ca. 1000 m² Biotopstrukturen (Bestände aus Binsen, Seggen und Waldsimen) entfallen



ca. 1500 m² Gelände um 0,1 bis 0,3 m, im Bereich von geplanten Flutmulden und Furkationszonen um 0,5 bis 0,8 m absenken (Mindestüberdeckung Abwasserleitung beachten) und mit Sauergras-Soden aus den 1000 m² entfallenden Biotopbeständen andecken.

Ziel: Etablierung einer Naßstaudenflur sowie Initiierung gewässerdynamischer Entwicklungen in einem bachbegleitenden Korridor, Struktur geschützt nach § 30 BNatSchG

M ca. 1:1000

Grundsätzlich ist es Ziel der Bauleitplanung, alle planungsrelevanten Belange und Problemstellungen innerhalb des Plangebiets zu beachten und gegeneinander abzuwägen. Die Verlagerung von Biotopflächen in das von Bebauung und sonstigen Veränderungen freizuhalten Überschwemmungsgebiet ist geeignet, die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen. Die straßennahen Bereiche des Plangebiets außerhalb gesetzlich geschützter Strukturen und außerhalb von Überschwemmungsflächen unterliegen aufgrund ihres Innenbereichsstatus gem. § 34 BauGB keiner Kompensationspflicht.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG auf die Fauna sind Rodungsarbeiten auf den Zeitraum November bis Februar zu beschränken. Bei einer Durchführung baulicher Arbeiten innerhalb der Aufzuchtzeit ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Durch die Baumaßnahmen selbst sowie durch die Lagerung von Material und Maschinen darf es zu keiner Beeinträchtigung von Biotopflächen sowie den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kommen.

Das Plangebiet umfasst 8635 m². Hiervon bleiben 2360 m² als gesetzliches Überschwemmungsgebiet und künftige Biotopfläche entlang des Daadenbaches erhalten. Somit verbleiben 6275 m² gewerblich nutzbare Fläche, von welcher 80 % (5020 m²) überbaut bzw. versiegelt werden können.

4.2.6 Sonstiges

Das Gelände ist mäßig stark in südlicher Richtung geneigt, zwischen L 280 und Daadenbach besteht eine Höhendifferenz von bis zu fünf Meter. Daher bedarf die geplante Bebauung einer höhenmäßigen Anpassung auf das Straßenniveau. Dies erfordert 2 bis 4 m hohe Anschüttungen. Diese Geländeanpassung darf das Überschwemmungsgebiet nicht beeinträchtigen. Die Böschungen zum Überschwemmungsgebiet sollen so flach wie möglich ausgestaltet werden. Im Übrigen hat ein Massenausgleich Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch überschüssiger Bodenaushub anfallen sollte, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

Aufgrund der Lage in der Daadenbachaue sind Vorsorgemaßnahmen bezüglich Hochwasser zu prüfen, da in Hinblick auf die Nähe des Überschwemmungsgebiets Hochwasserereignisse mit den zu erwartenden Schäden an baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen werden können.

Es werden keine Versickerungsanlagen vorgesehen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind

grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18916 zu berücksichtigen.

Bergbauliche Aktivitäten in der Gemarkung Biersdorf haben bis 1965 stattgefunden. In Biersdorf, später im Verbund mit Herdorf, war die Grube Füsseberg-Friedrich-Wilhelm in Betrieb, außerdem die Grube Glaskopf südlich von Biersdorf. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld „Füsseberg kons.“ wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113, 40764 Langenfeld aufrechterhalten. Die Auswertung der Stollenverläufe und Seigerrisse zeigt jedoch, dass die nächsten Abbaustellen mehr als 200 m jeweils nördlich und östlich von dem Plangebiet entfernt liegen. Daher ist davon auszugehen, dass unter dem Plangebiet kein Bergbau umgegangen ist. Auch liegen keine Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor.

5. Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht

Trinkwasserleitung mit einer Pumpstation, Abwasserleitung, elektrische Energie und Telekomleitungen sind bereits vorhanden bzw. können bei Bedarf von den angrenzenden Gewerbegebieten in das Plangebiet verlängert werden.

Der Wasserbedarf für die zusätzlich vorgesehene gewerbliche Bebauung ist generell gering. Die Wasservorkommen und Wasserspeicher der Verbandsgemeindewerke Daaden haben genügend Kapazität, um den zusätzlichen Wasserbedarf abzudecken. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.).

Die Löschwasserversorgung wird nach Angaben der Verbandsgemeindewerke durch das vorhandene Netz sichergestellt. Bei dem nächstgelegenen Entnahmeknoten „Am Stoß/Betzdorfer Straße“ sind bei einer Entnahmedauer von 2 Stunden und 1,5 bar 107 m³ pro Stunde verfügbar. Damit ist die Grundversorgung mit Löschwasser (mindestens 96 m³ pro Stunde) aus dem öffentlichen Netz gesichert. Darüber hinausgehende Anforderungen an die Löschwasserversorgung müssen vom zukünftigen Nutzer der Grundstücke gewährleistet werden (Objektschutz nach DVGW).

Die Entwässerung der Baugrundstücksflächen hat entsprechend den Vorgaben der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf und der VGW Daaden zu erfolgen. Anfallendes Abwasser wird durch eine unmittelbare Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes Betzdorf-Kirchen-Daaden im südlichen Plangebiet öffentlichen Abwasseranlagen zugeführt. Sofern belastetes Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Hofflächen anfällt, wird dieses ebenfalls dort eingeleitet. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Gebäudedächern und versiegelten Hofflächen wird dezentral in die nicht versiegelten Grundstücksflächen südlich der gewerblich nutzbaren Flächen abgeführt, da es aufgrund des Versiegelungsgrades nicht vollständig vor Ort versickert werden kann. Eine zusätzliche Vernässung dieser Bereiche ist hier aufgrund der ökologischen Zielsetzung – Entwicklung von nässeliebenden Röhrichten und Sauergrasgesellschaften –wünschenswert. Eine entsprechende Entwässerungsplanung ist frühzeitig zur Genehmigung vorzulegen. Die Planung und Genehmigungsfähigkeit ist mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Altenkirchen abzustimmen und ist von dort zu genehmigen. Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihre Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.

Die Abfallbeseitigung - Abfalleinsammlung und Beförderung - wird durch die Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf, die sich hierbei eines speziellen Entsorgungsunternehmens bedient, durchgeführt.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

Bei den zu erwartenden Eingriffen in den Boden können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisverwaltung Altenkirchen als Untere Denkmalbehörde und/oder der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion („ADD“) in Trier unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Die ADD ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 11 RhPfDSchPG).

7. Bodenordnung nach §§ 45ff BauGB

Ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen der §§ 45 ff BauGB ist entbehrlich, da die betroffenen Flurstücke jeweils vollständig von den Investoren erworben werden. Eine gebietsinterne Aufteilung wird, sofern erforderlich, unter diesen Eigentümern geregelt.

8. Finanzierung

Die Erschließungsbeiträge werden entsprechend den einschlägigen Satzungen der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf, Stadt Daaden, erhoben.

9. Kosten

Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung entstehen, werden überwiegend auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Begründung maßgeblichen Kostenansätze ermittelt. Baukosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht, da die kommunalen Straßen sowie die Leitungen für die Ver- und Entsorgung bereits hergestellt worden sind.

10. Anlagen zur Begründung

10.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde erstellt durch Ingenieurbüro für Landschaftsplanung, Rainer Backfisch, Breitestraße 25, 57250 Netphen.

10.2 Schallschutztechnische Untersuchung

Die schallschutztechnische Untersuchung wurde erstellt durch das schalltechnische Ingenieurbüro Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard-Buchholz.

Daaden, den

(Walter Strunk)

Stadtbürgermeister

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Begründung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet worden sind.

Die Begründung zum Bebauungsplan „Vorm Stoß/Unten vor dem untersten Wald“ wird hiermit ausgefertigt.

57567 Daaden, den

Stadt Daaden