

2.9.94

**Gemeinde Kirrweiler
Bebauungsplan "Brühlweg"**



02. SEP. 1994

Manfred Lutz
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Rand des bebauten Ortsbereiches im Südosten der Gemeinde Kirrweiler.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden: durch landwirtschaftliche Flächen (Weinbau)
- im Westen: durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke entlang der L 542
- im Süden: durch den Kropsbach
- und im Osten: durch die Flurstücke-Nr. 4768 und 4719

Das Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 2,14 ha.

2.0 Vorhandene Situation

2.1 Topographie

Der südliche Bereich des Plangebietes ist eben. Von dem bestehenden Weg aus nach Norden steigt das Gebiet um ca. 3 m an.

2.2 Nutzung und Bebauung

Der südliche Teil des Planbereichs besteht nach dem Abriß von Betriebsgebäuden aus Brachland und im Osten aus Wiesen.

Die Fläche nördlich des Weges wird vorwiegend als Weinbaufläche und in geringerem Maß als Hausgärten genutzt.

In diesem Bereich besteht ein Wohngebäude mit Betriebsgebäuden (Weinbaubetrieb). Dieser Betrieb ist als Nebenerwerbsbetrieb Selbstvermarkter. Normalerweise gehen von diesem Betrieb keine Störungen aus. Lediglich während der Weinlese ergeben sich geringfügige Mehrbelastungen durch frühen Arbeitsbeginn und späten Betriebsschluß. Diese Mehrbelastungen wirken nur nach Süden, da hier der Betriebshof liegt, während nach Norden zu durch die fensterlose Halle keine Auswirkungen zu

befürchten sind. Die Beeinträchtigungen nach Süden während der Weinlese sind im Rahmen eines Dorfgebietes zumutbar.

Weiterhin befindet sich im Plangebiet ein landwirtschaftlich genutzter Schuppen (Unterstellplatz).

Nördlich des Plangebietes liegt ein Haupteerwerbslandwirt (Weinbau). Auch hier sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die über die Grenzwerte eines Dorfgebietes für Lärm und/oder Geruchsbelästigungen hinausgehen.

2.3 Leitungen

Das Plangebiet wird von einer 20 KV Freileitung überquert.

2.4 Naturräumliche Situation

Die Gemeinde Kirrweiler liegt inmitten der Vorhügelzone, die sich vom Haardtrand etwa 6 km nach Osten erstreckt.

Großräumlich ist das Gebiet der Schwegenheimer Lößplatte zuzuordnen.

Das Plangebiet selbst liegt jedoch im Bereich der Kropsbachniederung, unmittelbar nördlich des Kropsbachs.

2.4.1 Böden

Der südliche Bereich in der Kropsbachniederung weist mäßige Bonität auf, während nördlich des Weges die Lößschicht beginnt.

Belastungen durch Herbizide und Pestizide infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind nicht auszuschließen.

2.4.2 Gewässer

Im Süden des Plangebietes verläuft der Kropsbach, der in diesem Bereich kanalisiert ist.

Entlang dem Weg besteht ein Entwässerungsgraben.

In dem Gebiet bestehen hohe Grundwasserstände. Zeitweise kann das Grundwasser insbesondere im südlichen Bereich bis auf Geländeoberkante steigen.

2.4.3 Luft und Klima

Großklimatisch bestimmend für die Region ist die Übergangszone zwischen maritim westlichem und kontinental östlichem Klima. Das Klima zeichnet sich durch größere Beständigkeit aus. Im einzelnen liegt das Plangebiet in der Klimazone des westlichen Vorhügellandes,

die sich durch mäßige Niederschläge im Regenschatten der Berge, seltene Spät- und Frühfröste und hohe Sonneneinstrahlung auszeichnet. Auf den Weinbau- und Gartenflächen wird in kleinem Ausmaß Kaltluft gebildet.

2.4.4 Vegetation

Der südliche Bereich des Plangebietes weist neben der Ufervegetation des Kropsbaches nur im östlichen Teil (Grundstück Nr. 4767) nennenswerte Vegetation auf. Die Vegetation unterscheidet sich in zwei Arten, entsprechend dem Standort einer Trockenwiese im Bereich des Weges und einem feuchteren Teil, der von dem tief liegenden Vorfluter bei Hochwasser teilweise bewässert wird.

Der Wegrand und der entlang dem Weg verlaufende Graben weisen eine Ruderalvegetation auf.

Nördlich des Weges wird die Vegetation weitgehend durch Weinbau und einige Hausgärten bestimmt. Von den hier vorhandenen Obstbäumen sind nur 4-5 in gutem Zustand.

2.4.5 Tierwelt

Trotz des Vegetationsbestandes im nördlichen Bereich ist das Gebiet als Lebensraum vielseitiger Fauna wenig bedeutend, da es einerseits von Weinbauflächen und andererseits vom Ortsbereich begrenzt wird, so daß ein Austausch mit anderen Lebensräumen nur eingeschränkt möglich ist.

Für einen eigenen isolierten Lebensraum ist das Gebiet zu klein. Im übrigen ist durch Einzäunung und gärtnerische Nutzung bzw. Weinbau keine größere faunistische Entwicklung möglich.

Die Bäume und Sträucher dienen jedoch einigen Vogelarten als Nahrungs- und Brutplatz.

2.4.6 Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Ortsrand. Der ursprüngliche Ortsrandcharakter in diesem Bereich ist durch ungeordnete An- und Umbauten, sowie Neubauten ausgelagerter Landwirtschaftsbetriebe verloren gegangen.

Von den Ortsstraßen aus ist das Gebiet nicht einsehbar.

2.4.7 Grundbelastung

Als Grundbelastung ist vor allem der Pestizid und Herbizideintrag in den Boden durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu sehen.

In diesem Zusammenhang ist auch die Zurückdrängung von Flora und Fauna durch diese Nutzung zu nennen.

3.0 Planungsursachen

Die Gemeinde Kirrweiler möchte für den örtlichen Bedarf neue Flächen für Landwirtschaft und Wohnen erschließen. Für diese Nutzungen besteht in Kirrweiler ein Bedarf. Die bisherige Entwicklung der Neubaugebiete zeigt, daß insbesondere für das Wohnen und landwirtschaftliche Nebenerwerbslandwirte (Weinbau) eine große Nachfrage besteht (Eigentümer der Baugrundstücke sind überwiegend Nebenerwerbslandwirte). Die Entwicklung dieses kleinen Siedlungsgebietes dient diesen Zielen. Mit der Überplanung dieses Bereiches soll die hier bereits begonnene Bautätigkeit geregelt und ein dorfgerechter Ortsrand ermöglicht werden.

4.0 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maimark ist das Gebiet entsprechend der vorliegenden Planung als gemischte Baufläche ausgewiesen.

5.0 Planung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Landwirtschaftswege, für die die Planung einen verkehrsberuhigten Ausbau vorsieht, wobei der Weg, der das Gebiet von Westen nach Osten durchläuft mit dem am nördlichen Gebietsrand verbunden wird. Im Bereich des Anschlusses an den bestehenden Ort sind Parkplätze vorgesehen.

5.2 Bebauung

Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Für die erwartete landwirtschaftliche Nutzung soll auf den Baugrundstücken ausreichend Platz sein. Aus diesem Grund wurde eine Mindestgröße für die Baugrundstücke vorgegeben. Entsprechend der bisherigen Tendenz werden diese Nutzungen in kleineren Hallen oder auch in garagenähnlichen Gebäuden ausgeübt.

Die Gebäude sind im nordöstlichen Bereich zweigeschossig (talseits) und in den zur offenen Landschaft und zum Kropsbach hin orientierten Bereichen eingeschossig vorgesehen.

Im Bereich der EL- Freileitung ist ein 20 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten.

Dem Gebietscharakter als dörfliche Ortsabrundung entsprechend ist, die Art der baulichen Nutzung eingeschränkt, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zugelassen. Auch Vergnügungsstätten würden das weitgehend zu Wohnzwecken genutzte Gebiet nachteilig beeinflussen. Um eine in der Ortsrandlage aus städtebaulichen Gründen nicht erwünschte Verdichtung zu verhindern und zur Verminderung des Verkehrsaufkommens, sowie zur Vermeidung einer übergroßen Anzahl von Stellplätzen auf den Grundstücken, (bzw. um deren Nachweisbarkeit sicherzustellen), wird im Plangebiet gemäß § 9 (6) BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Grundstück festgesetzt.

Aufgrund der Bedeutung von Kirrweiler für den regionalen Fremdenverkehr sind an die Gestaltung des Plangebietes ein höherer Qualitätsmaßstab an die Gestaltung der baulichen Anlagen angelegt worden (siehe Fassaden und Einfriedigungen sowie Begrünung).

6.0 Landespflegerischer Planungsbeitrag

6.1 Auswirkungen der geplanten Maßnahmen

6.1.1 Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Böden

Im gesamten Plangebiet wird ca. 42 % der Fläche für Bebauung und Erschließungsflächen weitgehend versiegelt. Dadurch werden diese Flächen dem Naturhaushalt entzogen und gehen für die Flora und Fauna sowie als landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren.

Wasserhaushalt

Der Wassereintrag ins Erdreich wird erheblich reduziert und der Oberflächenabfluß verstärkt mit den Folgen

- Störung des natürlichen Wasserkreislaufes.
- Zusätzliche Belastung der Kläranlagen und Vorfluter mit der Notwendigkeit der Bereithaltung entsprechender Retentionsräume.

- Belastung durch erhöhten Eintrag verschiedener Stoffe wie z.B. Öle und Reifenabrieb von den Verkehrswegen.

Klima, Luft

Durch Wärmerückhaltung und Senkung der Luftfeuchtigkeit kann sich die Bebauung kleinklimatisch negativ auswirken. Auf der Rebfläche wird in geringem Ausmaß Kaltluft gebildet. Dieses Kaltluftentstehungsgebiet entfällt.

Vegetation

Verlust von Obstbäumen, Weinbauflächen, Wiesen- und Gartenfläche.

Tierwelt

Eventl. vorhandene distanzempfindliche Arten werden noch weiter abgedrängt.

Landschaftsbild

Das ursprüngliche, für Weinbaugebiete typische Landschaftsbild wird durch die Vorlagerung eines Neubaugebietes nachteilig verändert.

Temporäre Beeinträchtigung

Die Baumaßnahmen werden über einen längeren Zeitraum Lärm, Bewegung und Staubentwicklung verursachen und soweit die natürlichen Abläufe des Lebensraums stören.

6.1.2 Positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Böden/Gewässer

Verringerung des Dünge- und Pestizideintrages in den Boden und Gewässer durch Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Flora und Fauna; Ortsbild

Durch Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum und auf den Grundstücken können neben einer gestalterischen Aufwertung des Ortsbildes auch neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

6.2 Maßnahmen in Schutzzonen

Im Plangebiet sind keine Schutzzonen vorhanden.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minderung von Beeinträchtigungen

- Die Garagenzufahrten auf den Grundstücken sind in wassergebundener Decke oder breitfugigem Pflaster (Rasenpflaster, Fugenbreite mind. 2 cm) anzulegen.

- Es wird eine max. 2-geschossige ortstypische Bebauung entstehen.
- Bei der Verwendung der Dacheindeckung wurden ortstypische rote bis rotbraune Materialien festgesetzt.
- Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sollen die geplanten Wohnstraßen in Pflasterung (wasserdurchlässig) ausgeführt werden.

Sinn dieser Maßnahmen ist es, die Belastung des Wasserhaushalts durch Flächenversiegelung bei der Bebauung so gering wie möglich zu halten. Anfallendes Regenwasser soll weiter nach Möglichkeit versickern und dem Grundwasser zufließen. Der oberflächliche Abfluß von versiegelten Flächen wird weitgehend über offene Gräben in den Kropsbach geleitet, so daß eine Belastung des Vorfluters auch bei Starkregen sehr gering gehalten werden kann.

Darüberhinaus wird empfohlen, Regenwasser besonders von den Dachflächen aufzufangen und als Brauchwasser (Toilettenspülung, Wässern) zu verwenden oder es innerhalb der Grundstücke zur Versickerung zu bringen.

6.4 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Als Ausgleich für den Eingriff werden folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

- Ausgleich für entfallende Obstbäume und landwirtschaftliche Nutzfläche durch Anpflanzung neuer Obstbäume (mind. 1 Baum je Grundstück).
- Einbindung des Baugebietes durch eine Randbepflanzung auf den privaten Grundstücken (am nördlichen und östlichen Gebietsrand).

Ausbau einer ca. 0,1 ha großen Fläche als Obstbaumwiese.

Für den Kropsbach, der durch Kanalisierung seines landschaftlichen und natürlichen Wertes beraubt wurde, ist im Bereich des Planungsgebietes auf einer Länge von ca. 170 m und einer zusätzlichen Breite von 12 m eine Renaturierung vorgesehen.

Es ist ein möglichst naturnaher Ausbau mit Mäanderbildung und mit wechselnden Böschungsneigungen geplant.

Da dies jedoch zunächst in einem wasserrechtlichen Verfahren geregelt werden muß, sieht die Planung lediglich eine Vorbehaltsfläche für die Renaturierung vor. Im Gestaltungsplan ist dargestellt, wie dieser Bereich in Zukunft gestaltet werden kann.

Die Bepflanzung aller öffentlichen Grünflächen soll spätestens 1 Jahr nach Beendigung des Baues der Erschließungsstraßen erfolgen.

Die Pflanzungen sind von der Gemeinde anzulegen und zu erhalten.

6.5 Bilanzierung

Die Bilanzierung zeigt, daß die Eingriffe durch landespflegerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

7.0 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die vorhandenen Versorgungssysteme (Kanal, Wasser, Strom) angeschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Hierbei können vorhandene Gräben für das Oberflächenwasser genutzt und erweitert werden (siehe Plan). Voraussetzung für dieses System ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren, in dem diese Dinge geregelt werden.

8.0 Durchführung, Planstatistik, Städtebauliche Kosten

Zur Durchführung der Bebauungsplanung ist eine Bodenneuordnung entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes notwendig (4. Teil des BauGB).

Die künftigen Flächennutzungen werden sich folgendermaßen zusammensetzen:

Gesamtfläche	ca. 2,14 ha	(100%)
Verkehrsflächen	ca. 0,27 ha	(12,6%)
öffentl Grünfläche	ca. 0,37 ha	(17,3%)
private Grünfläche	ca. 0,03 ha	(1,4%)
Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr)	ca. 0,28 ha	(13,1%)
Baufläche	ca. 1,19 ha	(55,6%)

Anzahl der Wohneinheiten	ca. 24 WE
Anzahl der Einwohnernwohner	ca. 44 EW
Siedlungsdichte	ca. 21 EW/ha

Städtebauliche Kosten

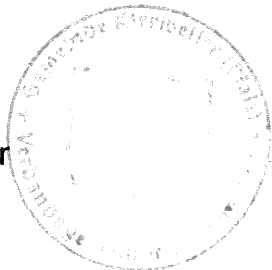
Straßenflächen	510.000,-- DM
Kanal	230.000,-- DM
Wasser	110.000,-- DM
Beleuchtung	60.000,-- DM
Pflanzmaßnahmen/ Landespflege	200.000,-- DM
	<hr/>
	1.110.000,-- DM
+ 15% Mehrwertsteuer und Unvorhergesehenes	220.000,-- DM
	<hr/>
Kosten insgesamt	1.330.000,-- DM

Für das Bodenordnungsverfahren werden voraussichtlich Verfahrenskosten (Vermessung, Abmarkung, Gutachten, Entschädigung, etc.) von weiteren **100.000,00 DM** anfallen.

Kirrweiler, den

12.07.1994

Der Ortsbürgermeister



Vergleich der Landschaftsfunktionen vor und nach den geplanten Maßnahmen

TABELLE 1

Bestand

Biotopbezeichnung		Wertstufe	Wertfaktor	Fläche m²	Potential
Biotope des Siedlungsbereiches	bebaute versiegelte Flächen	1 weitgehend unempfindlich	0,0	1500	0
	wassergeb. Decke	1 weitgehend unempfindlich	0,1	1190	119
	Ehemalige Baufläche	1 weitgehend unempfindlich	0,2	5596	1119
	Wiesenfläche / Hausgärten	2 gering empfindlich	0,4	2570	1028
Biotope der Feldflur	Rebflächen	2 gering empfindlich	0,3	5319	1596
	Bachlauf (kanalisiert)	3 mittlere Empfindlichkeit	0,6	680	408
Gehölzbiotope	Silgenwiese/ Wassegraben	3 mittlere Empfindlichkeit	0,6	4095	2457
	Einzelbäume	3 mittlere Empfindlichkeit	0,8	450	360
Gesamtwert des vorhandenen Biotoppotentials					7087

TABELLE 2

Planung

Biotopbezeichnung		Wertstufe	Wertfaktor	Fläche m ²	Potential
Biotope des Siedlungsbereiches	bebaute/versiegelte Flächen	1 weitgehend unempfindlich	0,0	5825	0
	Pflasterfläche, Wege (wassergebundene. Decken)	1 weitgehend unempfindlich	0,1	3735	374
	Rebfläche	2 gering empfindlich	0,3	400	120
	priv. Grünfläche in Wohngebieten/ Hausgärten	2 gering empfindlich	0,4	5470	2188
Gehölzbiotope	öffentliche Grünflächen (Bereich Feuerwehrgebäude)	3 mittlere Empfindlichkeit	0,5	900	450
	strauchartige Gehölze/Hecken	3 mittlere Empfindlichkeit	0,7	500	350
	Einzelbäume	3 mittlere Empfindlichkeit	0,8	850	680
	Streuobstwiese	4 sehr empfindlich	0,9	1000	900
Gewässerbiotope	renaturierter Bachlauf mit Ufersaum	4 sehr empfindlich	0,8	2720	2176

Gesamtwert des geplanten Biotoppotentials

7238